

**N/R:** EVP/pm DOCON-21/0217

**ASUNTO:** Informe

**REF<sup>a</sup>. DOCON-2021/0217. CALLOSA D'EN SARRIÀ. Información pública de la modificación puntual del Plan General para la creación del sector Anibits-Margequivir y su ordenación pormenorizada.**

## **I. ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN APORTADA**

Con fecha 3 de mayo de 2021 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante escrito remitido por el Ayuntamiento de Callosa d'En Sarrià solicitando informe en el periodo de participación pública y consultas establecido en el artículo 53 de la Ley 5/2014, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), de la modificación puntual del Plan General para la creación del sector Anibits-Margequivir y su ordenación pormenorizada. Según se indica, el Pleno del Ayuntamiento, en fecha 25 de febrero de 2021, acordó someter el citado instrumento de planeamiento a participación pública y consultas durante 45 días. El anuncio ha sido publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana de 13 de mayo de 2021.

La documentación sometida a participación pública y consultas es la siguiente:

- Modificación puntual del plan general, que incluye planos de información y de ordenación.
- Modificación puntual de ordenación pormenorizada, que incluye memorias informativa y justificativa, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y gestión, planos de información y de ordenación.
- Estudio ambiental y territorial estratégico.
- Estudios sectoriales: de disponibilidad de recursos hídricos, de movilidad, de tráfico, de demanda de vivienda protegida, de paisaje, de afecciones a la red natura 2000, de inundabilidad, acústico, de reforestación, de patrimonio cultural, plan de actuación municipal frente al sismo, informe de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica e informe de impacto de género.

Consta que la Comisión de Evaluación Ambiental, en fecha 27 de abril de 2017, acordó emitir el documento de alcance en el procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual del Plan General para la creación del sector Anibits-Margequivir y su ordenación pormenorizada.

## **II. OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

El planeamiento general vigente en el municipio de Callosa d'En Sarrià es el Plan General aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 8 de marzo de 2006 y resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de 15 de mayo de 2007.

En el Plan General se contenía la previsión de un ámbito de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada denominado sector 14 "Anibits-Margequivir", con una superficie de 1.675.579 m<sup>2</sup>, uso global residencial, IEB de 0,21 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y la previsión de un campo de golf. Dicho sector se incluía en el área de reparto AR-25, con una superficie de 1.716.028 m<sup>2</sup> al incluir determinados equipamientos de la red primaria externos al sector. Además, se preveía que el desarrollo obtuviera por expropiación otros equipamientos de la red primaria también externos.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 24 de enero de 2006, aprobó definitivamente el Programa de Actuación Integrada y el Plan Parcial del ámbito. Dicho acuerdo fue declarado nulo

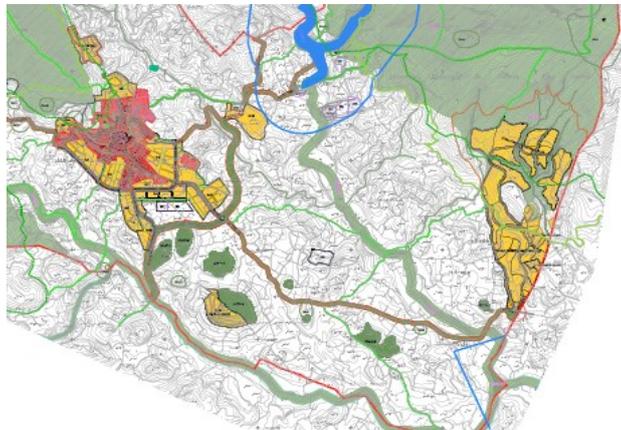
por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 30 de abril de 2009.

En fecha 27 de julio de 2011, el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el Plan Parcial de sector 14, y en fecha 14 de noviembre de 2011 el mismo órgano aprobó definitivamente el Programa de Actuación Integrada del sector 14.

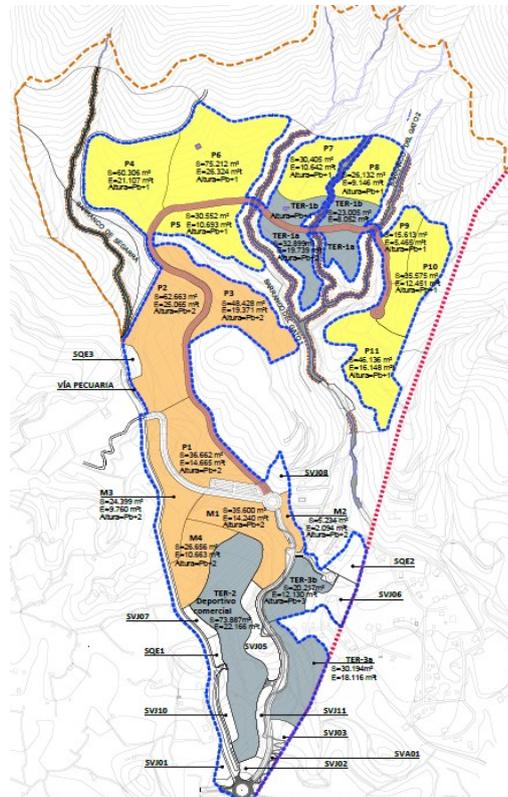
En fecha 13 de noviembre de 2014 el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dicta sentencia por la que se anula el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de julio de 2011 que aprobó definitivamente el Plan Parcial de sector 14, y en fecha 20 de noviembre de 2014 el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dicta sentencia por la que se anula, además, el Plan General de Callosa d'En Sarrià “*en lo referente al sector 14*”.

Como conclusión de los antecedentes señalados, nos encontramos ante un ámbito que carece de ordenación urbanística, por lo que el Ayuntamiento, en ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 44.5 de la LOTUP, ha iniciado el procedimiento para definirla.

El sector Anibits-Margequivir se define como un ámbito situado al este del casco urbano y del término municipal, lindando con el término colindante de Altea. Al sur discurre la carretera CV-755, de titularidad autonómica. Por su extremo noroeste discurre la vía pecuaria Colada de Segarra. Está atravesado por el barranco de Segarra. La superficie es de 936.979 m<sup>2</sup>, el índice de edificabilidad bruta es de 0,31 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>, el uso global residencial y el uso compatible terciario hasta un máximo del 30%. Se prevén dos elementos de la red primaria incluidos en el área de reparto, con una superficie total de 40.449 m<sup>2</sup>, y cuatro de red primaria adscrita, con una superficie total de 83.473 m<sup>2</sup>.



La modificación propuesta tiene por objeto la clasificación del ámbito como suelo urbanizable residencial, si bien se excluyen determinados suelos al norte y al este, que pasarían a clasificarse como suelo no urbanizable de protección. Se plantea la ordenación pormenorizada del sector, de modo que haya una franja al norte de edificación de baja densidad con una zona comercial en el centro, una segunda franja de media densidad, y en la parte situada más al sur una zona terciaria. Se reservan 10 parcelas destinadas a zona verde de la red secundaria, con una superficie total de 60.408 m<sup>2</sup> y tres parcelas destinadas a equipamientos, con una superficie total de 16.981 m<sup>2</sup>. La red viaria tiene una superficie de 118.740 m<sup>2</sup>.



### III. CONSIDERACIONES TERRITORIALES

**PRIMERA.-** Como se ha indicado en el antecedente primero, la Comisión de Evaluación Ambiental, en fecha 27 de abril de 2017, acordó emitir el documento de alcance en el procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual del Plan General para la creación del sector Anibits-Margequivir y su ordenación pormenorizada. Consta además que mediante escrito de 24 de abril de 2019 de la subdirectora general de evaluación ambiental se prorrogó la vigencia del documento de alcance hasta el 8 de mayo de 2021, si bien a este plazo hay que añadir el derivado de la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

No consta en este Servicio Territorial que el Ayuntamiento haya presentado ante el órgano ambiental autonómico el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica señalado en el artículo 54 de la LOTUP. De no haberlo hecho, debe indicarse que el documento de alcance caducará en el momento indicado en el párrafo anterior, cuando transcurran más de dos años desde la prórroga de su vigencia, tal como establece el artículo 51.6 de la LOTUP.

**SEGUNDA.-** En la fase de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica este Servicio Territorial emitió informe de fecha 13 de abril de 2015 conteniendo determinadas observaciones desde el punto de vista de sus competencias.

Tras el análisis de la documentación sometida a consulta, debe indicarse lo siguiente:

- La propuesta municipal implica la definición de las ordenaciones estructural y pormenorizada del ámbito. A la vista del contenido del artículo 58 de la LOTUP, si bien es posible la tramitación simultánea de un plan estructural y otro pormenorizado, ambos niveles de ordenación deberán formalizarse de forma separada. Aunque ambos documentos (de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada) pueden compartir documentos informativos y justificativos, debe formalizarse por separado el resto de documentación. En concreto, deberá definirse estrictamente la ordenación estructural, con los contenidos establecidos en el artículo 21 de la LOTUP, tanto en la parte sin eficacia normativa como en la parte con eficacia normativa. Téngase en consideración que el órgano competente para la aprobación definitiva del plan de ordenación estructural es la Generalitat, y el competente para la aprobación definitiva del plan de ordenación pormenorizada es el Ayuntamiento, tal como determina el artículo 44 de la LOTUP.
- El plan de ordenación estructural deberá contener el cumplimiento a las determinaciones del artículo 33 de la LOTUP en cuanto a la reserva de edificabilidad para la promoción de viviendas sometidas a protección pública,
- Las memorias informativa y justificativa deberán redactarse en consideración al contenido de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 13 de noviembre de 2014 y 20 de noviembre de 2014, eliminando cualesquiera referencias a determinaciones del Plan General para el ámbito.
- Deberá preverse el régimen jurídico de los suelos que se prevé clasificar como no urbanizables, redactando las correspondientes fichas de zona o bien proponiendo su inclusión en las categorías ya establecidas en el Plan General. Téngase en consideración que, tal como se deriva de las sentencias citadas en el punto anterior, todo el ámbito carece de planeamiento.
- No se ha justificado el cumplimiento de las determinaciones del artículo 24 de la LOTUP en cuanto a estándares globales de zonas verdes y parques públicos, en atención al incremento poblacional derivado de la modificación propuesta.
- No se ha justificado el cumplimiento de las condiciones dimensionales y funcionales de la red viaria establecidas en el Anexo IV de la LOTUP.
- En cuanto a la ordenación propuesta, se observa que la parcela de equipamiento SQE3 no tiene acceso desde suelos dotacionales públicos. Igualmente se observa que, en general, las zonas verdes propuestas tiene carácter residual, sin que se haya justificado su ubicación desde el punto de vista del servicio a los residentes y usuarios.
- Las fichas de zona y de gestión deberán adecuarse a la denominación y contenidos establecidos en el Anexo V de la LOTUP.
- Deberán eliminarse cualesquiera referencias a normas no vigentes.

Firmado por Esther Valls Parres el  
08/06/2021 14:19:52  
Cargo: Jefa de Sección de Planeamiento

Firmado por Miguel Nicolás Halabi Anton el  
11/06/2021 08:21:18  
Cargo: Jefe del Servicio Territorial de  
Urbanismo