

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACION DEL TERRITORIO - PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN SARRIA  
Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria, Oficina Técnica Municipal,

## **DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

## **Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (DEUT)**

El planteamiento de la ocupación del territorio distingue varios ámbitos. Los criterios establecidos en se ajustan a:

### **1.- La ordenación del núcleo urbano tradicional.**

Se Plantea la ordenación y tratamiento de ámbitos diferenciados del suelo urbano consolidado y la estructuración de los suelos urbanizables inmediatos sobre la red estructural viaria de la carreteras CV 755, CV 715 y la Ronda Urbana en proyecto.

Se establecen zonas de ordenación en donde se plantea la recuperación y ordenación del núcleo histórico tradicional a tres niveles, Centro histórico, Casco antiguo y "el Barrio" con diferentes niveles de protección y actuaciones tendentes a su recuperación. La Posibilidad de establecer Planes de Reforma Interior de Mejora se recoge de modo expreso por el Plan para la implantación de suelos dotacionales en las zonas en las que actualmente se encuentran numerosos inmuebles en estado de deterioro y que por su situación estratégica podrán ser gestionados directamente por la Administración a los efectos de mejorar las redes dotacionales existentes.

El Plan identifica individualmente la red dotacional del suelo urbano no gestionada y establece una gestión de dichos suelos con expresión de los que se obtendrán por actuaciones aisladas y los que serán o podrán ser objeto de transferencias.

## **2.- La Ordenación y estructuración de los Núcleos Urbanos y Sectores Aislados.**

Los primeros, que son los suelos con Plan Parcial aprobado, Urbanización la Almedia, Urbanización Santa Clara, y Urbanización Sierra Verde-Tossal de les Banderes, se vinculan a la estructura primaria viaria y se mantienen sus determinaciones básicas.

La ordenación de la estructura del territorio a largo plazo y en previsión de los posibles programas que implementen sectores aislados o desvinculados del núcleo urbano tradicional se establece sobre los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables tipo I.

Su ubicación se justifica sobre las siguientes directrices: Dentro del contexto comarcal de la costa Blanca como polo de crecimiento Turístico y dentro del contexto próximo de crecimiento de los municipios limítrofes se establece crecimientos residenciales de baja densidad en la ladera de la Sierra de Bernia desde “el Mascarat” hasta la urbanización Santa Clara que ocupa los términos municipales de Callosa d'en Sarriá y Altea. Se toma como limite de cota en altura la existencia de montes públicos o en cualquier caso la cota 400 m de altitud, esta actuación debe tener su límite obviamente en las fuentes del Río Algar en donde se obliga a un tratamiento específico debido a sus singulares valores de recursos hídricos, medioambientales y turísticos. La cota inferior obedece a la presencia del río Algar y su tipo de cauce con pendientes muy pronunciadas, la carretera Autonómica Callosa-Altea y todos estos suelos estructurados por una Red Primaria Viaria que se establece como prolongación de la Carretera de la Excma. Diputación Provincial de acceso a las Fuentes del Río Algar sobre la traza básica del denominado camí de Segarra excepto en el tramo no ejecutado en la partida Marguequivir. Este ámbito se completa más allá del tratamiento específico de las fuentes del Algar en los suelos enclavados en la partida Planet sobre una gran industria cerámica existente. En el tratamiento de los Suelos existentes en la parte sur del Río Guadalest no se establece su posible crecimiento autónomo.

El Resto de suelos establecidos en el presente Plan se vinculan directa o indirectamente al núcleo Urbano tradicional. Se establece la presencia de Suelos urbanizables dentro del modelo elegido en la falda de la sierra Almedia en la parte superior de las redes estructurales viarias como son la Carretera de Guadalest y el Camino de Onaer y con el límite superior de la zona de protección de monte. Otra zona que sin estar clasificada expresamente como Suelo Urbanizable es posible en ella actuaciones que tendrían cabida dentro del modelo elegido es la existente en la parte sur del núcleo tradicional entre la carretera de Benidorm y el río Algar posibilitando la unión del núcleo con el Plan Parcial Sierra Verde-Tossal de les Banderes y su prolongación hasta la unión de los ríos Algar y Guadalest.

En los sectores aislados clasificados y en los que se puedan ejecutar por estar incluidos dentro del modelo territorial en el presente plan se establecen las siguientes premisas:

#### Suelos Residenciales

- Se tratará en todos los casos de actuaciones de baja densidad estableciéndose como máximo IEB 0'21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y densidad máxima 13 viv/ha
- Se establece obligatoriamente la conexión a la red primaria viaria ejecutada con un vial mínimo de calzada de 10 m.
- Deberán establecerse reservas en la red de abastecimiento de agua potable de un mínimo de tres días. Igualmente deberá contemplarse la conexión con las redes de agua potable y saneamiento existentes y justificar expresamente su capacidad y existencia de recursos.
- La participación en la mejora de la red estructural primaria del conjunto de la población deberá ser proporcionada al crecimiento desarrollado en la actuación y en proporción aproximada al 10% del suelo del ámbito con independencia de las obligaciones dispuestas en el art. 55 de la LRAU y de la incorporación de suelos de especial protección establecida en la Ley de Ordenación del Territorio y Paisaje.

- Se podrán aprobar programas de interés estratégico municipal sobre suelos calificados como no urbanizable tipo I en el presente plan cuando este programado y gestionado el 50% de los suelos urbanizables no pormenorizados de uso residencial.

Suelos Industriales:

Se establecerán de modo exclusivo en el sector industrial aislado existente en la partida Planet, en el sector existente en la partida Micleta-Safora, en el sector existente en la Partida Armaig y en el sector no pormenorizado Micleta al sur de los suelos de Red primaria Dotacional establecidos al sur de la Ronda Urbana y al norte de la reserva establecida para una segunda ronda de unión entre las CV 755 y CV 715.

### **3.- El Suelo No Urbanizable**

Se diferencian en dos tipos básicos. El Suelo No Urbanizable Común con finalidad agrícola y El Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. El Plan determina la finalidad de uso agrícola y de suelos a proteger frente a todas las demás consideraciones y su alteración solo podrá realizarse sobre actuaciones de especial relevancia e interés general.

El tratamiento del Suelo No Urbanizable Común Agrícola viene diferenciado por la previsión del Plan de posibles actuaciones sobre ellos con encaje dentro del modelo territorial elegido y en función de la definición del suelo no urbanizable común contenida en la Legislación Estatal que son los denominados Tipo I y los que no se encuadran dentro del Modelo Territorial elegido con su finalidad específica de suelo agrícola que son los calificados como Tipo II.

Tratamiento singular se asigna a los suelos calificados como Suelo No Urbanizable Turístico y Medioambiental. Son los suelos que envuelven el nacimiento de las fuentes del Río Algar clasificados como de especial protección tanto en el valle del Algar como en el de Sacos bordeando la zona húmeda incluida en el catalogo elaborado por la Consellería de medio ambiente. Siendo su calificación de suelo no sujeto a especial protección, de modo transitorio y

preventivo se difiere cualquier actuación, excepto la agrícola, a la realización de Planeamiento Especial o parcial.

La singularidad de la zona con enormes aprovechamientos Turísticos consolidados, con Recursos Hídricos de especial relevancia en el conjunto del territorio, el indudable valor medioambiental de Las fuentes del Río Algar y los denominados Estrets de Sacos y Bolulla y el asentamiento Urbano existente junto con las reglamentaciones sectoriales que inciden en la ordenación y los usos de la zona generan un conjunto de realidades e intereses complejo en donde el tratamiento pormenorizado escapa a la visión genérica de Plan General. El Plan General si que identifica y singulariza la zona, difiere cualquier actuación que no sea la estricta conservación y preservación de los valores existentes a la elaboración y aprobación de un Plan Especial o Plan Parcial de Mejora que expresamente podrá modificar la clasificación del suelo e incluso clasificar como suelo urbano o urbanizables los núcleos existentes. Intercalados en este tipo de suelo se encuentran dotaciones publicas gestionadas como son el Centro de Acogida e Interpretación del medio ambiente, el Museo del Agua, (casa del Partidor y Casa de les maquines) El Museo del Medio Ambiente, el Centro del Voluntariado Ambiental, y la Zona Pública de Aparcamiento y Pic-nic.

El Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se trata de modo diferenciado en función de los valores a proteger. Los Tipos Básicos definidos son:

- Suelo de Protección de Monte en donde se incluyen los terrenos que poseen valores forestales y medioambientales a proteger y debido a la especial configuración orográfica del Termino Municipal constituyen las partes más elevadas del mismo y en los que se incluirán en cualquier caso los terrenos situados por encima de la cota de 400 m. sobre el nivel del mar.
- Suelo de Protección de Cauces en donde se incluyen los terrenos inmediatos a cauces públicos de ríos y barrancos con tratamiento específico del dominio público hidráulico. Con

independencia del tratamiento diferido que se le asigna a los suelos de los Valles del Algar y Sacos es indudable que en la zona del nacimiento de las fuentes del Río Algar, l'Estret de Sacos, l'Estret de Bolulla y las zonas de ribera y forestal existente se incluyen además del dominio hídrico Suelo De Especial Protección donde los valores a proteger son los medioambientales tanto en su función de preservación como didáctica. En cualquier caso se incluirán en este tipo de suelos los espacios incluidos en el catalogo de Zonas Húmedas aprobado por la Generalitat Valenciana.

- Suelo de Protección Paisajística. En este tipo de suelos se incluyen los suelos que por su posición estratégica poseen valores específicos para el conjunto de la ordenación del territorio municipal como son las cimas de los “Tossals”. Estos suelos, si bien se sustraen de los procesos de transformaciones agrícolas y edificatorios, podrán ser incorporados a la Red Primaria de Parques públicos.

- La protección Arqueológica, etnológica y el Catalogo. El Plan establece ámbitos en los que se tiene constancia de la existencia de valores explícitos a preservar y que en todos ellos se actuará siguiendo las indicaciones de la Ley de Patrimonio cultural de la Generalitat Valenciana. La lista de elementos inventariados y sus áreas de protección será obligatoriamente abierta y deberá incluirse en ella cualquier elemento que pudiera ser incluido en la mencionada Ley. La no existencia específica de Suelos de Protección Arqueológica se justifica en la vinculación vía inventario del Bien a conservar. Igualmente el Plan Dispondrá de un catálogo de Bienes y elementos protegibles con indicación de niveles de protección y posibilidades de actuación.

- La Protección de Las Vías Pecuarias se establece desde la perspectiva de la declaración de vías pecuarias del T.M. de Callosa D'en Sarriá.

- La Protección de los distintos ámbitos sectoriales (carreteras etc.. ) se establece sobre su legislación específica.

#### **4.- El aprovechamiento Urbanístico y La gestión del Plan.**

El Plan establece los ámbitos de gestión de los suelos urbanos que se prevea su desarrollo mediante actuaciones aisladas o integradas definiendo el aprovechamiento susceptible de apropiación que será el 100% del aprovechamiento tipo del ámbito definido.

El presente Plan establece para la totalidad de los suelos Urbanizables un aprovechamiento susceptible de apropiación del 90% del aprovechamiento Tipo del ámbito de actuación. Igualmente se establece la participación de dichos suelos en la gestión de las Redes Primarias inmediatas o asignadas a los diferentes sectores de modo que se establecen áreas de reparto para la totalidad de los suelos ordenados con la misma tipología ordenados pormenorizadamente vinculados al suelo urbano existente. En los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada cada uno de los sectores delimitados constituirá su propia área de reparto y en su desarrollo se mantendrá la participación proporcional a la red primaria de dotaciones en función del desarrollo elegido.

Callosa d'en Sarria noviembre de 2006

Juan Vicens Salort

Arquitecto Municipal