

ASUNTO: INFORME SOBRE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO ANIBITS-MARGEQUIVIR, ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO Y DEMÁS DOCUMENTOS EXIGIBLES, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (LOTUP).

En relación con la solicitud de informe sobre la Versión Preliminar de la Modificación Puntual del Plan General y Ordenación Pormenorizada del ámbito Anibits-Margequivir, Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y demás documentos exigibles y de conformidad con el artículo 53 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, de la documentación aportada y desde el punto de vista de la normativa de turismo, se informa que:

El Sector objeto del Plan de Ordenación Pormenorizada es un ámbito de Suelo Urbanizable no Programado incluido en el P.G.O.U de Callosa d'En Sarriá como Sector "Anibits-Margequivir", bordeado por referencias físicas muy claras. El Sector recoge una especie de circo interior, atravesado por profundas barrancadas que lo protegen de los elementos climáticos externos al mismo, en particular de los fuertes vientos de la zona, conformándose sus límites por las crestas de ese circo. Por el Este, una de las crestas coincide con el límite del término municipal y Altea, y en la parte más al Sur de ese lado, coincide con el suelo urbano de Santa Clara o con uno de los barrancos que recorre la zona. Por el Oeste, los límites se corresponden con la otra cresta de ese circo que hemos mencionado anteriormente, el Barranco de Segarra, hasta llegar al vial de conexión con las Fuentes del Algar (Red Primaria Estructural) que lo delimita hasta el extremo Sur, en donde se encuentra con la carretera y una rotonda de conexión. Por el Sur, el límite lo conforma la propia rotonda de conexión, dado que el Sector se estrecha en forma de embudo hasta llegar a la misma. Finalmente, por el Norte, el límite es el definido por la cota altimétrica de 290 m.

La topografía del terreno y su orografía, permite diferenciar claramente dos zonas: una de ellas la encontramos en la zona Norte del Sector, Zona de Anibits, en donde las pendientes son muy pronunciadas, y donde se desarrollará principalmente la parte residencial del mismo, debido a las impresionantes vistas, apoyándose y ajustándose a la topografía, y la parte Sur de Anibits y el Sector de Margequivir, en donde la orografía es mucho más plana y se ven claramente los bancales de las diferentes explotaciones agrícolas, algunas de ellas ya en desuso.

Los terrenos incluidos en el plan se encuentran sujetos a diversas afecciones, como las derivadas de la presencia de la carretera cv-755, las derivadas de la presencia de la vía pecuaria "colada de segarra", de la presencia de elementos etnológicos, de la presencia de los cauces públicos "barranco del gato" y las derivadas del lic "serres de ferrer y bernia" y la zepa "montañas de la marina". En este sentido, las normas de Gestión de la Red Natura 2000, se encuentran inmersas en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, estando considerada, la zona del lugar de interés comunitario (LIC) de Bernia, como zona B, esto es, que no resultaría

Carrer de La Democràcia, 77 · Ciutat Adva. 9 d'Octubre - T. 2: 46018 València
www.gva.es





compatible en dicha sierra la práctica de escalada en las modalidades "vías ferrata" y "vías de escalada", en el hábitat 8210. Este hábitat ha sido considerado en cuanto a su protección en los rediseños de ocupación física realizados para la Actuación Urbanística analizada de cara a optimizar la integración ambiental de la Actuación. El resto de hábitats citados en las normas de gestión no están presentes en el ámbito "Anibits-Margequivir", es más, en enero de 2009 se redactó un Estudio Ambiental para la Evaluación Específica de Repercusiones en los Espacios de la Red Natura 2000 por el Desarrollo Urbanístico Del Sector Anibits-Margequivir, en el que se establecían las medidas correctoras necesarias a tener en cuenta. La ordenación pormenorizada propuesta por este Plan Parcial se basa en las conclusiones de este Estudio Ambiental y asume las propuestas de actuación que en el mismo se detallan. Por ejemplo, se suprimió, el uso previsto inicialmente como helipuerto en la zona terciaria TER-3 y se diseñaron zonas verdes del Sector situadas dentro del LIC, Diseño del Campo de Golf con la mayor integración posible en el territorio, tendiendo en consideración los diferentes aspectos ambientales.

Además, el plan de ordenación pormenorizada se integra en la planificación estratégica Territorial Valenciana (planes de acción territorial de la Generalitat Valenciana), por lo que resultan de aplicación todas las especificaciones contenidas en los diferentes planes existentes, plan especial de riesgo de incendios forestales, plan de acción territorial de infraestructura verde y paisaje, normas de gestión de la red natura 2000, etc. En este punto, el Plan de Acción Territorial del Paisaje de la Vall de Guadalest, incide, en su zona oeste con el ámbito municipal de Callosa d'En Sarriá, pero este hecho no influye en la toma de decisiones tendentes a localizar de la manera más óptima la actuación urbanística dado que esta se encuentra en el límite Este y, por tanto, opuesto al rango de influencia del PAT.

La propuesta de ordenación pormenorizada del sector garantiza la conexión con las infraestructuras existentes y constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

Por otra parte, El Plan de Ordenación Pormenorizada cumple y se ajusta a las Directrices Definitivas de la Estrategia y Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (en adelante DEUTS) contenidas en el documento de Revisión del Plan General de Callosa d'En Sarriá.

El cambio de diseño que propone el Plan objeto de informe, supone, según manifiesta, minimizar enormemente la afección en los Hábitats de Interés de la Red Natura 2000, integrando la actuación de manera clara en función de las condiciones ecológicas del territorio, y por tanto, viabilizando en mayor medida la misma. También se propone el diseño definitivo, un mejor encaje de la actuación dentro de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana respecto de los límites de crecimiento de suelo residencial. La definición del producto plantea un "resort" de última generación, integrado en el territorio con un nivel de desarrollo paisajístico y medioambiental que permita una implantación armónica en el entorno.

La actuación se plantea, en suma, en base a una ocupación integrada en el territorio con un nivel de desarrollo paisajístico y medioambiental que permita una implantación armónica en el entorno y comprende la construcción de una zona residencial con oferta de diferentes tipologías, un Hotel, un área de villas de lujo asociadas a la actividad del hotel, oferta de suelo terciario relacionado con alquiler de viviendas de larga estancia para personas senior y un área lúdico-deportiva que conforman las instalaciones deportivas.





La modificación del Plan y Ordenación pormenorizada conlleva, en definitiva, un triple objetivo:

- 1.- Conseguir un modelo de crecimiento económico respetuoso con el medio ambiente que ofrezca posibilidades al municipio para entrar en el tejido económico de la comarca.
- 2.- Crear una actuación turística de alta calidad, dotada de campo de golf, servicios terciarios de carácter hotelero y zona residencial.
- 3.- Definir los elementos merecedores de protección de la actuación. Así pues, se procede a crear el sector Anibits-Margequivir y proceder a su ordenación pormenorizada.

Y en esta misma línea, la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (en adelante LTOH), tiene por objeto la promoción y ordenación de la actividad turística de la Comunitat Valenciana y el impulso de actividades de ocio vinculadas a esta, el fomento y modernización de su sector turístico, el impulso de la hospitalidad como elemento básico en la relación entre residentes y turistas así como proporcionar un marco normativo para la acción de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana que facilite la preservación y mejora de los recursos turísticos y su planificación y vertebración en el territorio.

La LTOH apuesta por un turismo sostenible definiéndolo en el artículo 3 q) como *"modelo de planificación turística que pretende contribuir de forma efectiva a los objetivos de desarrollo sostenible y que tiene plenamente en cuenta las repercusiones actuales y futuras, económicas, sociales y medioambientales para conciliar el desarrollo de la actividad turística con la protección del medio ambiente, la racionalización en el uso de los recursos naturales, la recalificación paisajística y las necesidades de la sociedad receptora."*

El artículo 22 de la LTOH establece que, *"Se entiende por sostenibilidad turística el conjunto de acciones encaminadas a fomentar un sistema de planificación turística del territorio, respetuosa con el entorno y la sociedad receptora, teniendo en cuenta las repercusiones actuales y futuras, económicas, sociales y medioambientales de la actividad turística."*

El artículo 26 de la LTOH dispone, en cuanto a la planificación y estrategia turística:

"1. El Consell y el resto de administraciones públicas valencianas procurarán, en el ámbito de sus respectivas competencias, la promoción y la protección de los recursos turísticos, garantizando su utilización racional, cuidado y desarrollo sostenible así como la inclusión en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico de medidas específicas para su protección y promoción.

2. En la tramitación de los instrumentos urbanísticos de planeamiento, o de sus modificaciones, que contemplen explícitamente, o posibiliten, la clasificación y zonificación de suelos para la implantación de actividades turísticas se requerirá el informe preceptivo del departamento del Consell competente en materia de turismo, colaborando este con el resto de departamentos y demás administraciones públicas en la definición de directrices, estrategias y objetivos de los planes y programas sectoriales que tengan incidencia sobre los recursos turísticos.

....."



Por su parte, el artículo 57 LTOH, establece:

- 1. La actividad de los establecimientos turísticos se ajustará a las buenas prácticas medioambientales incorporando técnicas de sostenibilidad dirigidas a reducir el consumo energético y la producción de residuos, utilizar productos reciclables, minimizar la emisión de humos y olores al exterior, insonorizar áreas concurridas y ruidosas y trasladar a las personas usuarias dichas buenas prácticas.*
- 2. Los establecimientos turísticos procurarán contribuir a la mejora del entorno y a la integración paisajista en el mismo, mejorando su valor estético y minimizando el impacto visual mediante una limpieza y apariencia exterior adecuada, especialmente en zonas naturales y centros históricos.*
- 3. La aplicación de buenas prácticas medioambientales y de elementos de mejora del entorno e integración paisajística podrán ser considerados para asignar una determinada categoría a un establecimiento turístico en los términos que reglamentariamente se determine.*
- 4. Las actividades turísticas respetarán y conservarán el patrimonio cultural y natural de la Comunitat Valenciana y procurarán la armonía con otros sectores productivos.*

De la documentación aportada y en respuesta a la consulta del órgano municipal, aun cuando el ejercicio de determinadas actividades y prestación de servicios turísticos pudieran verse afectados por la Actuación que se informa, considerando los principios y compromisos de actuación contenidos en la Ley 15/2018, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana citada, desde el punto de vista de la normativa de turismo, se considera que la ordenación propuesta es compatible con la legislación turística aplicable, sin que afecte ni deba considerarse aspecto alguno respecto a la misma.

EL DIRECTOR GENERAL DE TURISME

Firmado por Herick Manuel Campos Arteseros
el 20/05/2021 20:13:42

