



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN
SARRIA Y ORDENACION PORMENORIZADA DEL
AMBITO ANIBITS-MARGEQUIVIR.**

CALLOSA D'EN SARRIÀ (ALICANTE)

**RESUMEN DE CARÁCTER NO TECNICO DE LA
EATE**



RESUMEN DE CARÁCTER NO TECNICO.

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 m², uso global residencial, IEB de 0,21 m²t/m²s 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 m² 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 Documento Inicio En sesión ordinaria 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".



El Ayuntamiento, en ejercicio de la competencia atribuida en la LOTUP, presentó con fecha de 31 de marzo de 2015 Documento Inicial Estratégico de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana y ordenación pormenorizada de la zona Anibits Marguequivir de Callosa d'en Sarrià (Alicante), junto con el Borrador del Plan, a los efectos del comienzo del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de dicha Modificación.

Con fecha 27 de abril de 2017, a Comisión de Evaluación Ambiental, 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.

En sesión ordinaria del Pleno de esta Corporación de fecha 25 de febrero de 2021, acordó entre otros puntos Someter la versión preliminar de la Modificación Puntual del Plan General y Ordenación Pormenorizada del Ambito Anibits-Margequivir y el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, junto a los demás documentos exigibles (Estudio de Paisaje, Estudio Acústico, Estudio de Inundabilidad, Estudio de Afecciones a Red Natura 2000, Estudio Movilidad etc...), a información pública y consultas con las administraciones afectadas y con los interesados por plazo de 45 días hábiles.

La ETCV propone una serie de criterios para garantizar la sostenibilidad de los crecimientos urbanísticos en el territorio, tanto para el suelo residencial como para el suelo destinado a actividades económicas. Estos criterios están basados en las expectativas demográficas y económicas para cada municipio, que razonablemente se han supuesto desde una visión conjunta del territorio y que se recogen en las directrices 80-86 y 95-100 de la ETCV, con sus correspondientes criterios de flexibilidad.

El análisis urbanístico que se realiza justifica la Actuación en un contexto macroterritorial y en función de los modelos de desarrollo socioeconómico y territorial para Callosa d'en Sarrià e integrados en Objetivos y Principios de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y por tanto valida esta actuación con este ámbito



municipal. No obstante, y ya dentro del municipio existen distintas opciones que desde una óptica territorial y ambiental se podrían plantear a priori como de cierta viabilidad, si bien con distintas rémoras o déficits iniciales. Este análisis de alternativas potenciales es realizado en el correspondiente anexo, al considerarlo que previamente se precisa caracterizar ambientalmente el ámbito de análisis y a partir de ese análisis valorar la capacidad de acogida territorial para implantar actuaciones urbanísticas. Posteriormente se realiza un análisis de las distintas alternativas de diseño de la opción seleccionada a nivel municipal.

La actuación propuesta pretende la ordenación del territorio de Callosa d'en Sarria para conseguir un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social. La actuación se plantea como un instrumento de dinamización territorial, que identifica y analiza las oportunidades que ofrece el territorio y desarrolla una propuesta para su aprovechamiento, desde la compatibilización del desarrollo económico con la conservación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.

Los objetivos generales de la ETCV que afectan y se justifican en la actuación son:

Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.

Objetivo 5: Mejorar las condiciones de vida del sistema rural.

Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.

Objetivo 7: Ser el territorio europeo más eficiente en la gestión de los recursos hídricos.

Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.

Objetivo 9: Recuperar el litoral como activo territorial.

Objetivo 9: Recuperar el litoral como activo territorial.

Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.



Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.

Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.

Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.

Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.

Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.

Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.

Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

La modificación del Plan se plantea para mejorar el Planeamiento vigente desde un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, entendido como aquel que satisface las necesidades adecuadas y suficientes de suelo para residencia, dotaciones y actividades productivas, preservando los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio. Los criterios de sostenibilidad han sido determinantes en la modificación puntual propuesta.

Se procede a una evaluación de detalle para una posterior selección de la secuencia en implantación de los suelos de nuevo desarrollo en función de su uso y finalidad y que respondan a necesidades reales y objetivas, justificadas en indicadores a una implantación de ocupación racional y sostenible de suelo, tal y como se fijan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como a indicadores relacionados con el consumo de recursos naturales y energéticos fundamentales para mejorar garantizar la sostenibilidad global del plan. El desarrollo sostenible y la adaptación y lucha contra el cambio climático, para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, es una oportunidad de



mejora a introducir en la modificación puntual del Plan. La sostenibilidad constituye uno de los apoyos estratégicos de su futuro.

Para conseguir un crecimiento y ocupación sostenible del territorio la presente Modificación Puntual se ha seguido los criterios siguientes:

- La delimitación previa de la infraestructura verde a nivel municipal y la identificación de los paisajes de mayor valor en el territorio municipal, para conseguir que los desarrollos propuestos sean compatibles con la conservación y mejora de aquellos elementos. Sobre todo, en el ámbito de la modificación indicando las zonas de posible afección
- La adecuación de las superficies de crecimiento a las necesidades reales, de acuerdo con la población esperada y el conjunto comarcal, tanto en el uso residencial como en el industrial y terciario.
- La voluntad de conseguir una estructura de ciudad ordenada sobre los ejes estructurales de comunicación y de actividades en relación con el área funcional en la que se inscribe, consiguiendo armonizar la ciudad compacta en el núcleo urbano y los crecimientos vinculados al sector turístico sobre los ejes de comunicación, racionalizando y ordenando las zonas de movilidad y el transporte público.

Por ello, las líneas básicas, son:

- se mantiene la consideración de la ronda de circunvalación como el estructurante del crecimiento del casco urbano.
- Se analiza con detalle los elementos merecedores de protección ambiental, de protección visual, o de protección por riesgos naturales, todo ello profundizando, más allá de la definición a grandes rasgos definida en las directrices de la Comunidad Autónoma y de la concreción, por la



escala de trabajo, de los límites que no se adecúan a la realidad del territorio analizado.

- Se limita el crecimiento urbano de los suelos urbanizables a una escala adecuada a las previsiones establecidas en La ETCV.

- Se ha mejorado la transición entre las zonas urbanizadas y los corredores territoriales.

- Se mantiene la situación de los suelos urbanizables de actividades económicas por su estado de semi-consolidación y la implantación de suelos para actividades económicas vinculadas al sector turístico como motor de la Marina Baixa.

Para el mayor cumplimiento de la ETCV el ámbito se REDUCE un total de 767.042 m2 de suelo urbanizable establecido, SE DESCLASIFICAN COMO URBANIZABLES Y SE CLASIFICAN COMO NO URBANIZABLE COMUN TIPO I (residencial 319.281 m2. AAEE 261970 m2)

Se establecen unas **limitaciones restrictivas para la programación de suelos**. únicamente podrán programarse suelos cuando se justifique la inexistencia de los mismos o la colmatación por gestión, urbanización o edificación de los suelos con la misma tipología o funcionalidad.

- 1.- Suelo Urbano y Suelos Urbanizables Santa Clara y Almedia.
- 2.- Suelo urbanizable en ejecución Ámbito Sierra Verde
- 3.- Suelos urbanizables Residenciales clasificados con ordenación pormenorizada vinculados a la ronda Urbana con tipología BL. (AR-20)
- 4.- Los suelos urbanizables Residenciales clasificados con ordenación pormenorizada de baja densidad tipologías RE, (AR-21)



5.- Los sectores de Suelo Urbanizable No pormenorizados de baja densidad tipología RE, vinculados al núcleo urbano y como continuidad de las zonas residenciales RE con ordenación pormenorizada,

6.- Los sectores de suelo de actividades productivas – industriales con ordenación Pormenorizada son 2, Armaig-industrial y Micleta-Saforna.

7.- Los sectores de suelo de actividades productivas – industriales Sin ordenación Pormenorizada.

8.- El sector de la zona Anibits Margequivir, Objeto de la Modificación Puntual posee una superficie de 876.532 m² m² con una Red Primaria exterior adscrita de 123.922 m².

9.- En los suelos indicados como SNU tipo I en el Plan

Reduce la posibilidad de sellado de suelo CONTEMPLADO EN EL PGOU DE 2006 (anulado parcialmente por TSJCV) en **2.357.852 m²**, de **3.453.992 m² iniciales** a **1.096.140 m² en la versión preliminar**.

En función de su uso se establecen los máximos incrementos de suelo sellado

Residencial Consolidación y crecimiento vegetativo	155.812 m²
Residencial Turístico	652.288 m²
Actividades Económicas	224.274 m²

El suelo no urbanizable supone el 91 % del Término Municipal,



La posibilidad de incremento máximo de sellado de suelo supone un 3.20 % del territorio.

El Estudio realizado ha tenido la función de analizar los efectos que la Modificación de clasificación de suelo del PGOU de Callosa d'En Sarriá (en su Sector Anibits-Margequivir), conllevaría sobre todos los vectores definitorios del entorno ambiental y social implicados. Se da así respuesta al consiguiente Documento de Alcance de la Generalitat Valenciana, en cuanto a aclarar algunos aspectos puestos en duda en cuanto a la viabilidad técnica e incluso legal puesta en duda en algunos temas por el citado DA, a nivel ambiental, de la Modificación planteadas del PG y de las Actuaciones que como tal lleva implícita este cambio clasificatorio del uso del suelo.

El Estudio aquí presentado se configura para analizar el contexto ecológico y territorial donde **se implantaría y así hacer propuestas para su mejor integración** para así demostrar que, al menos a priori no existe ningún factor limitante que en términos absolutos hiciera reconsiderar la idea del Ayuntamiento en cuanto a redefinir su ordenamiento territorial en el Sector concreto. Es decir, aún entendiendo la complejidad de la Actuación, existen elementos técnicos sólidos para garantizar su implementación en términos condicionados que aseguran el mantenimiento de los factores ecológicos clave, protegidos y no protegidos. Este aserto se desarrolla sectorialmente a continuación.

a. Una modificación del PG para suelo urbanizable se plantearía en primera hipótesis sobre dos alternativas: opción 0, es decir, no plantear la actuación urbanística, y sí hacerlo en el lugar que se pretende, pues es responsabilidad única del Ayuntamiento de proponerlo en sí en esa zona determinada. No obstante, el Estudio de Alternativas que se ha realizado demostraría **que en la superficie del TM solo cabría la posibilidad de realizar** la modificación de suelo urbanizable que diera cabida a los desarrollos que se emanarían de la modificación de clasificación de suelo en el señalado como Sector

El DA introduce la posibilidad de revisar los criterios técnicos de acogida socioterritorial e incluir como factible la ocupación de suelo actualmente agrícola si bien quizás olvida



que esta opción **implicaría un impacto social muy elevado que invalidaría la Actuación**, al margen de que incidiría negativamente en la economía agraria que, aún en descenso, mantiene la actividad en el municipio, pues lo que lleva implícita esta Modificación del PG es diversificar la economía de la zona, saliendo de la única opción actual cual es la agricultura, pero no dañándola más.

b. La actuación ha sufrido **enormes cambios en su diseño** para lograr la mayor integración en las características ecosistémicas más importantes y especialmente en el LIC y ZEPA de la Red Natura. Uno último se recomienda en el presente EATE.

Este asunto es muy relevante pues desde una coherencia técnica y administrativa, la nueva configuración se ajusta en gran medida a las condiciones que la propia GV imponía en su momento en el DA del paralizado proceso de Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector Anibits-Margequivir de Mayo de 2014.

La reducción cuantitativa se puede estimar en unas 30 ha si bien lo relevante no es en sí la cantidad, aunque es importante pues se ubica en RN2000, sino la tipología y diversidad de los Hábitats de Interés Comunitario (HICs) que se excluyen como suelo urbanizable declarándolo protegido.

c. Desde la perspectiva geofísica o geotécnica lógicamente los desarrollos concretos tendrán los estudios no solo legalmente pertinentes sino los necesarios **para garantizar la total** ausencia de riesgos pues iría contra la propia lógica de la acción prevista. En ningún caso se plantea urbanizar áreas con pendiente media superior o igual al 50%. Este aspecto tiene una evidente relación con el paisaje, pues se evitan los puntos de mayor visibilidad desde el exterior.

d. En cuanto a la gestión de un recurso como el agua tan esencial siempre pero especialmente en Callosa d'En Sarriá, obviamente se respetará el DPH en el diseño de la ordenación pormenorizada que se establezca posteriormente previsiblemente



mediante Plan Parcial. Se elabora un anejo justificativo de las necesidades de recursos hídricos del sector y de las necesidades de depuración de aguas.

Con respecto a la gestión del agua tanto para la potabilización como para la depuración por los datos existentes habría dotación suficiente (la habría para el anterior diseño con mayores necesidades que el actualizado) **en cuanto a garantía de recurso**. El saneamiento y la depuración sería estudiado en función de las necesidades actualizadas, aunque el principio se mantiene en cuanto a derivar las aguas para su **depuración en EDAR existentes** (Altea) o en próxima EDAR a construir en la cuenca alta del Rio Algar. Lógicamente se determinarán todas las acciones necesarias para tal solución optimizando las redes existentes.

e. En cuanto a la incidencia en la Biodiversidad (vegetación y fauna) esta se vincula con la afección donde está protegida mediante LIC y ZEPA, es decir, Red Natura 2000. El Estudio de detalle presentado muestra que el diseño actual, la afección a HICs es mínima, HICs que en ningún caso poseerían un cierto carácter estenoico o de rareza genética, sino que están muy presentes en otros territorios y regiones con independencia de las cuantificaciones realizadas de afección en cada HIC que no son sino referenciales. Este hecho es muy relevante pues demostraría **que en cuanto a cómo se ocupa la Red**, finalidad esencial del Artículo 6 de la Directiva Hábitat (su mera existencia demostraría que no se impide en términos absolutos cualquier ocupación) la modificación del PG sería factible permitiendo la **compatibilidad del desarrollo económico con la preservación de la integridad y la coherencia de la Red**, siempre asumiendo medidas correctoras y de integración que ya fueron avaladas (como lo era esta conclusión de viabilidad condicionada) por los servicios competentes de la GV en los años 2010 y 2011 y cuyas conclusiones han sido refrendadas y actualizadas en el presente Estudio.

g. La configuración general orográfica analizada en detalle (así se ha hecho en un Estudio de Paisaje específico) **mostraría que la afección paisajística en cuanto a la alteración**



estructural sería **asumible** teniendo en cuenta la revisión de diseño realizada. En efecto la presencia de barrancos en la zona genera unas estructuras topográficas muy variadas que posibilitan en buena medida una cierta visibilidad que se incrementa en determinados puntos al NW y, en menor medida, al NE del Sector.

En este sentido si se analizan los planos de visibilidad paisajística podrá detectarse claramente las zonas de máxima visibilidad sobre las cuales operar de la manera más conveniente a la hora de determinar la tipología de usos de suelo en la ordenación a realizar en el Plan Parcial. Así estas áreas de máxima visibilidad en gran medida confluyen con las áreas de pendientes de más de 50% en las cuales está prohibida la construcción. En estas zonas por tanto se deberán definir usos de baja densidad residencial y terciarios, también de densidad baja, dejando también zonas libres de construcción que actuaran como franjas de protección contra incendios al margen de mantener en ellas el medio natural y sus HICs preexistentes.

g. La afección en terreno forestal como tal queda clarificada en los informes de los servicios competentes que **mostrarían su viabilidad legal de declarar suelo urbanizable a áreas con esta vocación siempre y cuando se manifestara viabilidad en cuanto al régimen ecológico de protección** y en la prescripción de tener en cuenta determinadas medidas.

h. En cuanto al encaje en los diversos Planes de Acción Territorial la actuación sería factible guardando condiciones por otra parte cruzadas con otros ámbitos sectoriales. Con respecto a su integración en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana **esta queda claramente garantizada** teniendo en cuenta el carácter estratégico a nivel turístico que se deduce del informe del servicio competente de la Generalitat Valenciana, si bien es cierto que en términos cuantitativos la integración en la Estrategia de la Actuación en la misma requeriría en sí misma una redefinición de diseño.

i. Con respecto al Patrimonio Cultural no solo **no lo afecta, sino que se plantea su potenciación** como un elemento de atracción de la Actuación.



j. Existe un punto de vista que necesariamente se tiene que manifestar como parte de la toma de decisiones y está vinculado con la opinión popular. La modificación del PG posee unos impactos ambientales que, aún cuando ciertos, no parecen ser de la suficiente entidad como para recomendar la renuncia a las acciones de progreso económico que conlleva la Actuación. No se trata de la confrontación "desarrollo versus medio ambiente", sino que por el estudio realizado los impactos ambientales (ecológicos más bien) no poseen la importancia y magnitud tal que hiciera recomendable no actuar, sino más bien hacerlo en las condiciones (medidas de integración ambiental) recomendadas en este EATE.

Esta realidad está relacionada con el apoyo, no solo de todo un Consistorio ejerciendo su soberanía y compromiso político, sino por la ciudadanía de Callosa d'En Sarriá, en la cual es **manifiestamente generalizada la aceptación pública** de la Actuación.

k. En este sentido hay una amplia batería de acciones de integración tanto a nivel de diseño, como de buenas prácticas durante la construcción y la explotación, e incluso y de manera relevante de mejora de la biodiversidad tanto en el Sector como en el exterior del mismo en terrenos ZEPA/LIC.

i. En cuanto al tráfico que se generará en el Sector Anibits Margequivir se estudia analiza mediante un estudio de tráfico las afecciones a la CV-755. La propuesta es realizar un rotonda de acceso al Sector en la CV755 con la que se alcanzan los niveles de servicio adecuados.

j. Estudio de Movilidad Sostenible. Se esta elaborando un estudio de Movilidad sostenible por parte del Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria. En las determinaciones del mismo se establece la potenciación de las medidas para potenciar la movilidad no motorizada del sector con criterios de sostenibilidad y la conectividad del sector mediante transporte público con el eje Altea Callosa.



k. Para el cumplimiento de las afecciones por ruido y en cumplimiento de la ley 7/2002 se ha elaborado un ESTUDIO ACUSTICO del Sector Anibits Margequivir que concluye que tanto en las fases actuales como en la de explotación no se superan los valores límites establecidos en la legislación, tanto para las parcelas residenciales como para las terciarias.

l. Se ha elaborado un. ANEXO DE INUNDABILIDAD en cumplimiento del PATRICOVA en el que se establecen que todas las zonas junto a los cauces se clasifican como Suelo No urbanizable de protección de cauces y las condiciones a cumplir en el proyecto de Urbanización del Sector.

ll. Estudio de riesgo de deslizamiento. El sector presenta un riesgo bajo que afecta únicamente a la bolsa R2.0 y se establece que se realizarán estudios geotécnicos en las fases de proyecto.

m. Estudio de reservas escolares. Se establecen las reservas escolares necesarias en el Sector y en la partida de Micleta.

n. estudios de vivienda de protección pública. Se reservan el 30% de la edificabilidad residencial del sector para la promoción de viviendas al régimen de protección pública.

ñ. Afecciones forestales. Se analizan

o. Estudio de Paisaje e integración paisajística. Como consecuencia de los estudios de paisaje e integración:

- * se modifica el sector en la zona Norte, clasificando los terrenos como No Urbanizables de Protección de Habitats.

- * Se eliminan las zonas de Alta visibilidad.

- * Se estratifica la edificación de forma que las mayores densidades se ejecutarán en las partes mas bajas del sector.



* se eliminan las zonas de pendientes elevadas.

* se proponen medidas de integración ambiental y paisajística.