



BORRADOR
ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2, ÁREA DE REPARTO 80,
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 52 DEL PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)
OCTUBRE 2020

PROMOTOR.
METROVACESA S.A.

metrovacesa

REDACTOR
FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.



ÍNDICE

I.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	3
1.	JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.1.	ANTECEDENTES	3
1.2.	NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE	7
1.3.	OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE	11
1.4.	PROMOCIÓN Y ENCARGO.....	11
1.5.	TRAMITACIÓN	12
2.	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	12
2.1.	DISPOSICIONES GENERALES	12
2.2.	DESCRIPCIÓN, TOPOGRAFÍA Y USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	16
2.3.	PROPIEDAD.....	17
2.4.	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA	17
2.5.	CONDICIONES DE GESTIÓN.	20
3.	INFRAESTRUCTURA VERDE.....	29
3.1.	METODOLOGÍA.....	30
3.2.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	30
3.3.	DISEÑO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	34
3.4.	CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE. CORREDOR VERDE EL ACEQUIÓN.....	36
4.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.....	37
4.1.	ALTERNATIVA 0. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES	38
4.2.	ALTERNATIVA 1. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES	40
4.3.	ALTERNATIVA 2. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES	42
4.4.	ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS	44
5.	ORDENACIÓN DE USOS Y VOLUMENES.....	48
5.1.	PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS.....	48
5.2.	PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES.....	49
5.3.	CRITERIOS ESTÉTICOS PARA LOS ESPACIOS LIBRES.....	61
5.4.	CONDICIONES ESTÉTICAS Y VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN.	63

5.5.	CESIONES.....	64
5.6.	CONEXIONES DEL ÁMBITO CON LOS VIALES PÚBLICOS COLINDANTES.....	66
5.7.	MEDIDAS COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES DE INTEGRACIÓN PAIASAJÍSTICA, ACÚSTICO Y DE TRÁFICO Y MOVILIDAD URBANA	67
5.8.	FICHA RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE UA-2, ÁREA DE REPARTO 80 “EL ACEQUIÓN” TORREVIEJA.....	68
5.9.	ADECUACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.....	69
5.10.	ESQUEMAS DE DISTRIBUCIÓN VOLUMÉTRICA.....	70
II.	PLANOS.....	72
III.	ANEXOS	73



I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1. ANTECEDENTES

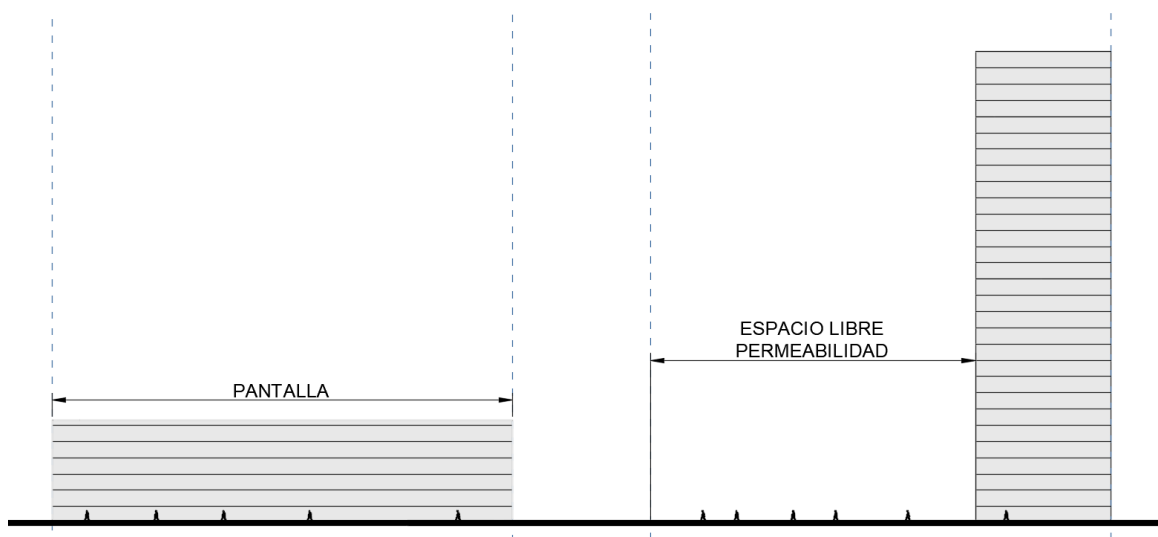
El Estudio de Detalle afecta a un suelo urbano situado en el casco urbano del término municipal de Torrevieja perteneciente a la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana que a todos los efectos se encuentra totalmente vigente y surtiendo plenos efectos.

Se trata de unos terrenos ya clasificados como urbanos en el Plan General de 1986, desarrollados a través del Plan Especial de Reforma Interior “El Acequión”, aprobado definitivamente en el año 1991.

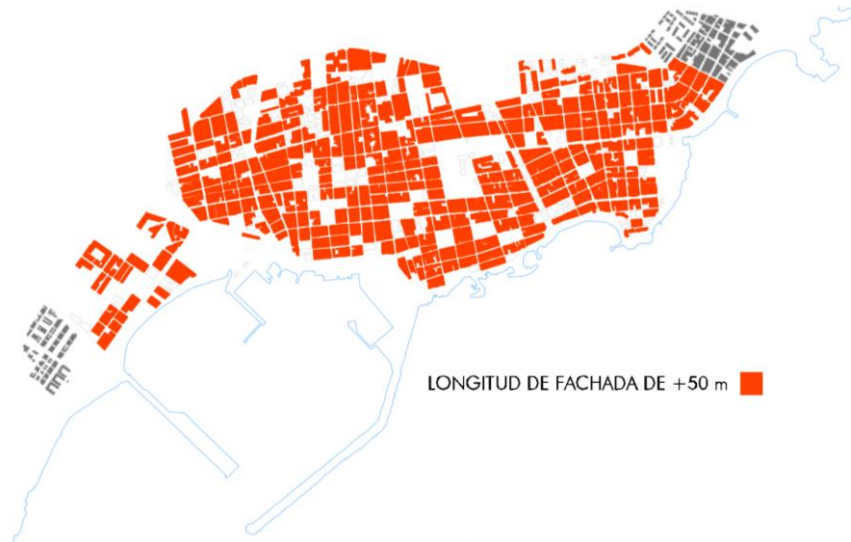
Con posterioridad a la aprobación definitiva del PERI “El Acequión”, el Ayuntamiento de Torrevieja ha tramitado la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52 de Torrevieja que afecta a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye la Unidad de Actuación nº 2 del PERI “El Acequión”.

Son estos, los últimos vacíos de suelo vacante frente al litoral que pueden favorecer el esponjamiento de la trama urbana y la aparición de espacios libres de uso público de tránsito entre el ensanche y los espacios públicos más relevantes de la ciudad de Torrevieja, la playa, el paseo marítimo y el Muelle de la Sal.

A vista de peatón la ordenación propuesta por el PERI “El Acequión” que genera una edificación de hasta 6 plantas de alturas, interrumpe en todo momento la vista sobre la costa. Se trata de edificaciones donde predomina la dimensión ancho/largo sobre la altura, es por ello que en este caso se generan pantallas arquitectónicas. Por su parte la Modificación Puntual nº52 introduce un cambio de tipología edificatoria que permite edificación en altura, aumentando el espacio libre de uso y disfrute público y suponiendo la mejora de la permeabilidad visual al litoral alicantino.

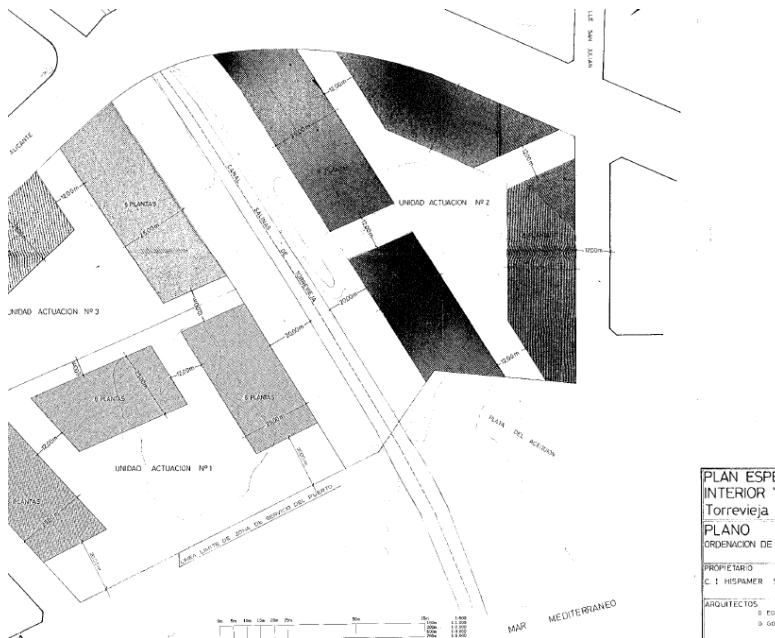


Esquema Formación de Pantallas Arquitectónicas.



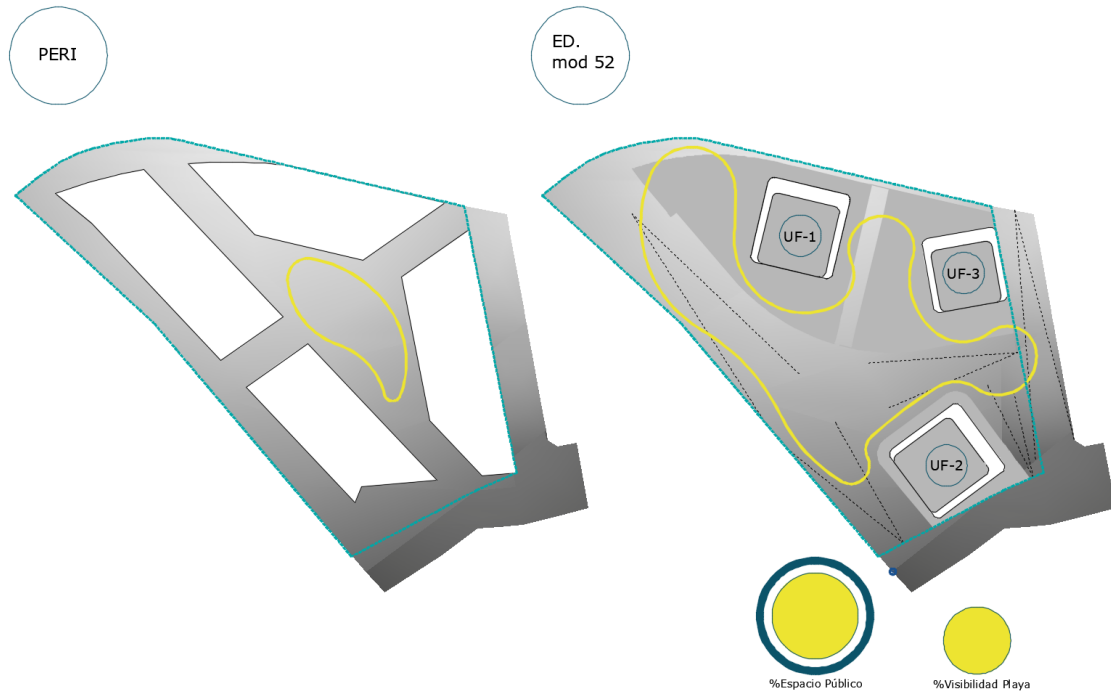
Análisis de la dimensión de la fachada de la edificación existente.

Realizando un estudio pormenorizado de la ordenación que proponía el P.E.R.I, Plan Especial de Reforma Interior El Acequión, con aprobación definitiva publicado en el Boletín Oficial nº83 de la Provincia de Alicante el día 3 de abril de 1991 describe en su artículo 3 Tipo de edificación, que la edificación se dispusiera en forma de bloques exentos, que no ocuparan la totalidad de las respectivas parcelas privadas, condicionando el fondo máximo de fachada a 25 m. Sin embargo, la edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación nº2 que es la que nos afecta 44.564 m²t así como el número de plantas B+IV+ ático, supone que para agotar la edificabilidad cumpliendo con todas las ordenanzas, la ordenación de volúmenes de configurarse de la siguiente manera:



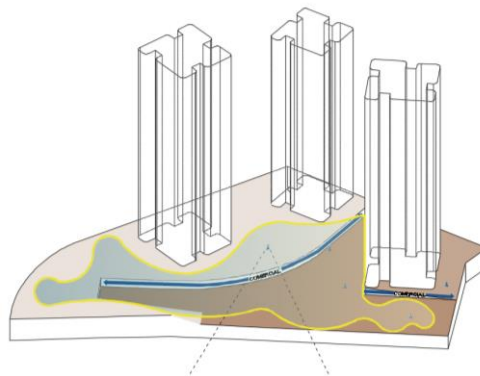
Plano de Ordenación de volúmenes del Plan Especial de Reforma interior “El Acequión”.

Tal y como se puede comprobar en los esquemas que se muestran a continuación, la ordenación propuesta por el PERI, además de macizar el frente hacia el Acequión, levanta un muro visual hacia la costa y el espacio libre se cierra hacia el interior de la parcela y no interactúa con el entorno paisajístico de alto valor ambiental de la zona.



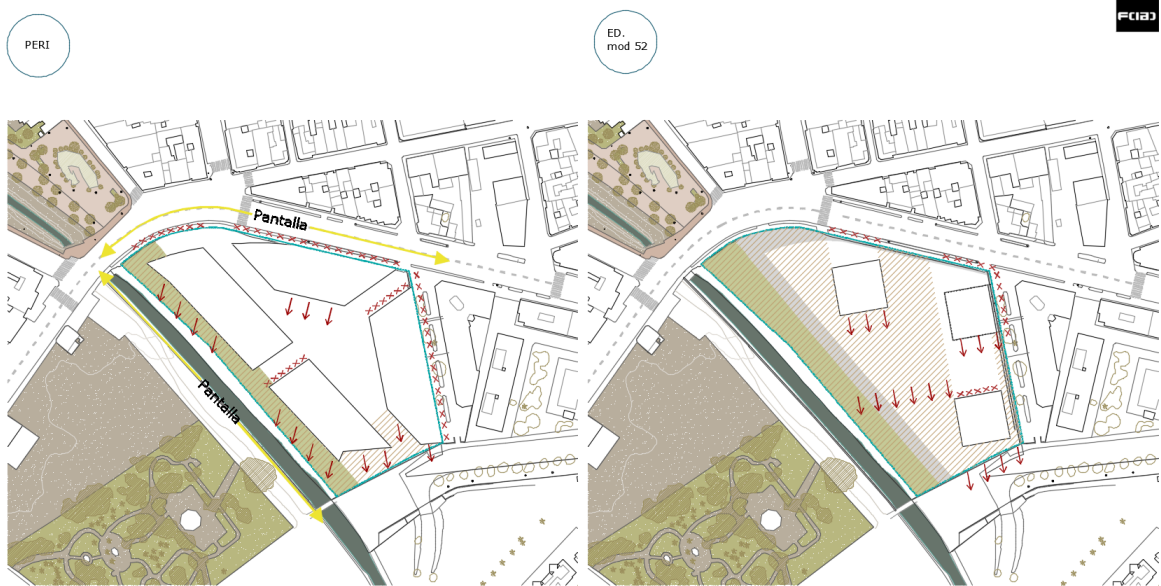
Análisis comparativo visibilidad y espacio público PERI-MP nº52.

En cambio la Modificación Puntual nº52 promueve la sustitución del uso de tipologías edificatorias de manzana cerrada, que no facilitan el máximo aprovechamiento de las posibilidades de Torrevieja, y que al mismo tiempo suponen un macizado excesivo de la trama urbana, **instando con ello al esponjamiento de la misma mediante la inserción de espacios libres urbanizados de uso público así como a la construcción de aparcamientos.**





→
 Permeabilidad visual.
 Zona libre de edificación




 Campo visual desde el espacio público


 Barrera visual

Análisis comparativo permeabilidad visual y permeabilidad funcional PERI-MP nº52



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
 C/ Marqués de Paradas, nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3
 41010-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

La Modificación Puntual nº 52 del PGOU fue aprobada definitivamente el día 6 de abril de 2010, y en sus Condiciones de Planeamiento establece que *“para la materialización del aprovechamiento será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la LUV que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. El aprovechamiento establecido por el PGOU se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación”*.

Para la materialización del aprovechamiento según la Modificación Puntual se necesita una Alternativa Técnica, cuyo contenido además del Estudio de Detalle como base de planeamiento, debe incluir un Proyecto de Urbanización, y para la distribución de cargas y beneficios un Proyecto de Reparcelación.

En este caso como se trata de una única parcela, con un único propietario, y por lo tanto no se afecta a propiedades de terceros, una vez aprobado el Estudio de Detalle, se podrá presentar el Proyecto de Urbanización, con anterioridad o de manera simultánea a la solicitud de la Licencia de Edificación, tal y como se justifica en el apartado 2.4 de la presente memoria.

Por la misma razón podrá sustituirse el Proyecto de Reparcelación por un Convenio Urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento, en virtud del cual se concrete la cesión de las dotaciones públicas exigibles conforme al planeamiento, y cuya propuesta se podrá presentar, en el momento de la solicitud de la Licencia de Edificación.

Por lo que se redacta el presente Estudio de Detalle como base de planeamiento para su aprobación.

1.2. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

El estudio de Detalle debe regirse fundamentalmente por la siguiente Normativa:

- Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP)
- Plan de Ordenación Urbana de Torrevieja.
- Modificación Puntual del PGOU nº 52 de Torrevieja.

1.2.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 52 DE TORREVIEJA “Libertad tipológica”

El presente Estudio de Detalle objeto del presente documento se realiza en base a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, nº52 *“Libertad Tipológica”*, con aprobación Definitiva y publicación en el boletín oficial nº104 de la provincia de Alicante el 3 de junio de 2010, resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, recogiendo que *“la Modificación se limita a un aspecto aislado del Plan General y lo que pretende es gestionar el suelo urbano no consolidado por la edificación mediante normas de ordenación específicas para cada caso concreto, la obtención de suelos dotacionales destinados a espacios libres y el fomento del uso hotelero como medida de crecimiento continuado de la actividad económica de la ciudad.”*

A todos los efectos la Modificación Puntual nº52 se encuentra totalmente vigente y surtiendo plenos efectos.

Además, la justificación y la motivación de la Modificación Puntual nº52 queda reflejada en el instrumento de planeamiento de la siguiente manera:

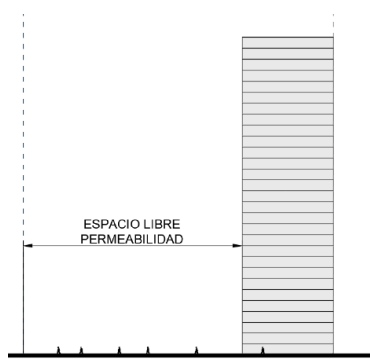
“Con la presente modificación se intenta así paliar el uso de tipologías edificatorias que no facilitan el máximo aprovechamiento de las posibilidades del Municipio, y que al mismo tiempo suponen un macizado excesivo de la trama urbana, instando con ello al esponjamiento de la misma mediante la inserción de espacios libres urbanizados de uso público, así como a la construcción de aparcamiento”.

En base a dichas determinaciones se desarrolla el Estudio de Detalle de la Unidad Funcional 2 del Área de Reparto 80, con la premisa de liberar suelo, de no generar acumulación de volúmenes y de respetar al máximo las zonas de protección y servidumbre de tránsito.

- **Contextualización**

La Modificación Puntual nº52 entiende que el Plan General de Ordenación Urbana de Torreveija establece unas tipologías edificatorias que en determinados casos no permiten patrimonializar en condiciones adecuadas los aprovechamientos. Además, en Torreveija existe una deficiencia real de espacios libres y por lo tanto se agrava la situación con el empleo de la tipología Manzana Densa anterior que consume la mayoría del territorio edificado.

La Liberta tipológica que permite la edificación en altura, libera el suelo del municipio y descongestiona lo edificado.



Estratégicamente la Modificación nº52 interviene en los suelos que no se han desarrollado, para evitar la formación de pantallas y sensiblemente recrea gráficamente su propuesta de libertad tipológica, fomentando el uso de nuevas tipologías edificatorias.

Es por ello que el presente Estudio de Detalle no aparece como una actuación aislada sino como un desarrollo dentro de un planteamiento a escala ciudad, en base a las directrices de una normativa en vigor que recoge hasta 6 Áreas de Reparto (AR 77, AR78, AR79, AR80, AR81 y AR82) tal y como se muestra en la Plano general del ámbito de actuación de la Modificación Puntual nº52.

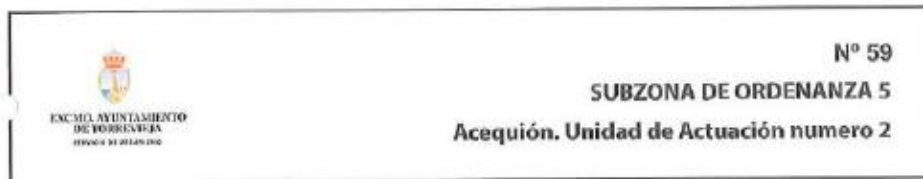


Plano general del ámbito de actuación de la Modificación Puntual Nº52.

El Estudio de Detalle pretende definir la posición correcta de la edificación desde la MP Nº52, posición que respete las visuales desde las calles más cercanas, suponiendo la mejora de la permeabilidad visual al litoral alicantino, que se integre en el tejido urbano, aumentando el espacio libre de uso y disfrute público y que reconozca adecuadamente la nueva imagen de la ciudad que plantea la MP Nº52.



Vistas generales comparativas recogidas en la Modificación Puntual Nº52. TORRES/MANZANA DENSA.



Sombra proyectada el
15 de SEPTIEMBRE a las 13:00h
ORDENANZA VIGENTE



Sombra proyectada el
15 de SEPTIEMBRE a las 13:00h
ORDENANZA MODIFICADA

El cambio de tipología edificatoria previsto en la MP se materializa en la tramitación del presente Estudio de Detalle el cual se ajusta a las determinaciones recogidas en el artículo 41 "Estudios de Detalle" de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla

1.3. OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo del presente Estudio de Detalle es la formulación de un instrumento que defina o remodele los volúmenes y alineaciones de uso residencial y hotelero que pueden edificarse dentro de la Actuación 2 del Área de Reparto 80 que se establecen en la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torre Vieja (Alicante).

La ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014 (LOTUP) establece en su artículo 41 las competencias y contenidos de los Estudios de Detalle:

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

Así pues conforme a los apartados anteriores del artículo transcrito, se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de desarrollar la ordenación de volúmenes y usos y delimitar las cesiones de viario y zonas verdes al Ayuntamiento de Torre Vieja.

Por último, tiene como objetivo la resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón y resto de viario independientemente de su dominio, así como a la solución del frente marítimo.

- Se respetan las perspectivas generadas por la avenida de la Estación, calle Villa de Madrid y calle San Julián tal y como establece la ficha urbanística del Área de Reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana.

Anexo a este documento se incluye el Estudio de Integración Paisajística donde se analizan las distintas alternativas de integración dentro del entorno, de acuerdo al punto 4 del artículo 41 de la LOTUP.

1.4. PROMOCIÓN Y ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la sociedad METROVACESA S.A., con C.I.F. A87471264, con domicilio en Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid, propietaria única de los terrenos incluidos en el ámbito.

El presente documento ha sido redactado por FACTOR(IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Toledo, 3, local Bajo, 41010-Sevilla y representado por D. Miguel Ángel Rojas Rodríguez, con DNI nº 44.273.927-P, colegiado nº



5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. José Antonio Ruiz Villén, con DNI nº 30.819.266-W, colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba, y han colaborado los arquitectos M. Rocío Vázquez Romero, Guiomar Blanch Ruiz, Rosa Estrada López, Cristóbal Gómez Pérez y Ana Serrano Hidalgo.

1.5. TRAMITACIÓN

En 2014 la sociedad METROVACESA S.A., propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto nº80 de la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torrevieja, inicia un procedimiento de Evaluación Ambiental. El 17 de diciembre de 2015, la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria D'Agricultura, Medi ambient, Canvi Climatic i Desenvolupament Rural de la Generalitat Valenciana emite Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE).

Ante el vencimiento del citado Documento de Alcance del EATE en 2019, Metrovacesa inicia una nueva tramitación ambiental a través del DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº2 DEL ÁREA DE REPARTO Nº80 DE LA MP Nº52 DEL PGOU DE TORREVIEJA que se desarrolla en el presente documento.

Cabe destacar que durante la tramitación anterior se obtuvieron informes de los órganos que se enumeran a continuación:

- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.
- Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo rural
- Servicio Provincial de Costas de Alicante
- Ayuntamiento de Torrevieja

En el Anexo V Control de Cambios del presente documento, se han recogido las consideraciones de los informes recibidos durante el trámite anterior. Las observaciones de cada uno de los organismos a su vez, se han tenido en cuenta en esta nueva tramitación, a fin de resolver un documento maduro y consensado con todos los agentes intervinientes.

2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1. DISPOSICIONES GENERALES

2.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Estudio de Detalle se desarrolla en suelo urbano, clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja con aprobación definitiva el 22 de diciembre de 1986. Se adjunta en el anexo III Informe de 24 de mayo de 2019 de la Arquitecta Municipal del Excmo. Ayuntamiento de

Torreveja que certifica la clasificación del suelo como urbano de los terrenos incluidos en el Área de Reparto 80 de la MP nº52 del PGOU de Torreveja.

A todos los efectos la Modificación Puntual nº52 se encuentra totalmente vigente y surtiendo plenos efectos.

2.1.2. AFECCIÓN COSTAS

El área de Reparto nº 80 de la Unidad de Actuación 2 de la MP nº 52 que desarrolla el presente Estudio de Detalle se encuentra dentro de la zona de influencia (500m) del Dominio Público Marítimo Terrestre, deslinde aprobado por la Orden Ministerial de 12 de abril de 2011.

Es por ello que el estudio de Detalle recoge la normativa de aplicación desarrollada por la Ley de Costas y el Reglamento de Planeamiento. De acuerdo con lo establecido en los art 30.1.b) de la Ley de Costas y 59.1.b) Reglamento General de Costas, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Sin embargo al terreno comprendido en el presente Estudio de Detalle no le son de aplicación las determinaciones legales y reglamentarias sobre la zona de influencia, al estar estos terrenos clasificados como suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas establece lo siguiente:

1. **Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable.** Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones.
2. En los terrenos que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estén clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas:
 - a) Si no cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, dicho Plan deberá respetar íntegramente y en los términos del apartado anterior las disposiciones de esta Ley, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.
 - b) Si cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, se ejecutarán las determinaciones del Plan respectivo, con sujeción a lo previsto en el apartado siguiente para el suelo urbano. No obstante, los Planes Parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 1988 y antes de la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarios a lo previsto en ella, deberán ser revisados para adaptarlos a sus disposiciones, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística. La misma regla se aplicará a los Planes Parciales cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto por causas no imputables a la Administración, cualquiera que sea la fecha de su aprobación definitiva.
3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se

garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

Por su parte, la Disposición Transitoria Octava del Reglamento General de Costas dispone:

1. Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estuviesen clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones (disposición transitoria tercera. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Por tanto, es la propia normativa sectorial de costas la que determina la no aplicación de lo dispuesto en los artículos 30.1b) LC y 59.1b) RGC. Los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle fueron clasificados como suelo urbano desde el Plan General de Ordenación Urbana de 1985, por tanto, será de aplicación lo dispuesto en el régimen transitorio de la Ley de Costas y su Reglamento por la concurrencia de los dos siguientes requisitos:

- a) **Entrada en vigor de la Ley.** La disposición final tercera de la Ley de Costas de 1988 establece que la Ley “entrará en vigor el mismo día de su publicación en el <<Boletín Oficial del Estado>>”, publicación que se produjo el 29 de julio de 1988.
- b) **Clasificación como urbano por un instrumento de planeamiento.** A fecha 29 de julio de 1988, se encontraban vigentes el Texto Refundido de la Ley del Suelo 1976 y el Reglamento de Planeamiento de 1978 que permitían que tres instrumentos de planeamiento, de forma alternativa, clasificaran un terreno como suelo urbano: Plan General de ordenación, Normas Subsidiarias de Planeamiento y Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. El apartado tercero de la disposición transitoria tercera que analizamos habla expresamente de “terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley”, de forma que no cabe ninguna duda de que refiere a la clasificación formal y material que sólo podrá producirse a través de alguno de los instrumentos de planificación señalados.

Con el fin de mejorar la calidad edificatoria del entorno, se ha restringido el área de movimiento de las edificaciones, marcado en el plano O.03 Ordenanza Gráfica con la intención de crear un esponjamiento en la malla urbana y la creación de nuevas zonas verdes para el uso y disfrute de la ciudad.

Además se ha desarrollado un Estudio de Integración Paisajística, (ANEXO II) donde se ha analizado el impacto sobre el paisaje de cada una de las alternativas que se han estudiado para el desarrollo del Estudio de Detalle, con el modelo y tipología edificatoria vinculante en la Modificación Puntual Nº 52. Se han valorado los efectos de la actuación sobre el paisaje y se han propuesto unas medidas para su integración. Se ha estudiado incluso, la ubicación de los volúmenes, estableciendo

líneas de visuales de tal forma que no se interrumpan las vistas hacia el litoral desde las calles aledañas, especialmente desde la Avenida de la Estación, la Calle Villa de Madrid y la calle San Julián.

El Informe emitido por la administración competente en la materia, la Dirección General de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana el 14 de noviembre de 2018 que se adjunta en el Anexo IV de la memoria del Estudio de Detalle considera que el estudio realizado en el presente documento es correcto y adecuado y así lo expresa:

-Analizada la documentación presentada cabe informar:

*b) Teniendo en cuenta lo expresado más arriba se plantea un Análisis de Alternativas que afecta a cuestiones no predefinidas por la modificación 52 del Plan General: la ubicación de las torres en la parcela tomando como parámetros variables la permeabilidad visual (tanto desde el espacio público previsto entre edificaciones como desde los viales desde los que se acceden) y la permeabilidad funcional, **adoptándose el más permeable.***

*c) Se acompaña de **un análisis visual correcto** pese a adoptar un ángulo de visión mayor del humano (equivalente a un gran angular amplio) que permite concluir que en visión desde lugares cerrados (viales), apenas se llegan a percibir las torres y desde puntos de observación abierta, externos al tejido urbano, las torres funcionan como hitos que dotan de identidad propia a un nuevo perfil. Estas torres aisladas, situadas en un punto tan singular como el puerto e integrándose por contraste sobre una extensa base horizontal (la geomorfológica más la de la edificación) pueden llegar a ser identitarias de la población.*

Por otro lado con el fin de asegurar la correcta disposición de los usos en el suelo donde se desarrolla el Estudio de Detalle en virtud de lo establecido en la Ley de Costas, se han representado en todos los Planos de Ordenación las líneas siguientes:

- Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) deslinde aprobado por O.M. de 12 de abril de 2011.
- Ribera el mar deslinde aprobado por la O.M. de 9 de junio de 2015
- Servidumbre de tránsito según art. 52 del Reglamento General de Costas recae sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección. Además, en lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros.
- Servidumbre de protección que se sitúa a veinte (20) metros del DPMT en cumplimiento con el artículo 44 del Reglamento General de Costas. En los terrenos comprendidos en la zona de afectada por la servidumbre de protección no se han planteado edificaciones destinadas a residencia, incluyendo las hoteleras ni sobre rasante ni bajo rasante. Además los usos permitidos en la zona de Servidumbre de Protección estarán sujetos a lo dispuesto en el título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma. A la servidumbre de protección se le da los usos de espacio libre y viario, no tratándose en ningún caso de una vía de transporte

interurbana cumpliendo con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento General de Costas.

- Servidumbre de Acceso al mar conforme al artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas.

Ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los relejados en el planeamiento.

Cabe destacar que no se permite ninguna construcción bajo rasante fuera de los límites de las Unidades Funcionales en los que se ha dividido la Unidad de Actuación.

2.2. DESCRIPCIÓN, TOPOGRAFÍA Y USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El ámbito del estudio de detalle se corresponde con la Unidad de Actuación 2, del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) "El Acequión", Área de Reparto 80, recogida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación urbana Nº 52, de Torreveija, Alicante.

La Unidad tiene forma poligonal irregular, con una superficie de 13.723,73 m² según planeamiento en vigor.



Ámbito del estudio de Detalle

Sus límites son: Norte-Oeste, Avenida Doctor Gregorio Marañón; Norte-Este, Calle Peatonal Este (prolongación de Calle San Julián); Sur-Oeste, Canal de las Salinas de Torreveija; Sur-Este, frente Marítimo.

El terreno tiene pendiente desde Norte hacia el Sur, con un desnivel aproximado de 2,50 m., con sus cotas más altas en el linde con la Avenida Doctor Gregorio Marañón y Calle Peatonal Este. La

pendiente desciende más suave desde la Avenida Doctor Gregorio Marañón hacia el Sur-Este y un poco más fuerte en los primeros metros desde la Calle Peatonal Este.

Actualmente el terreno de la Unidad de Actuación 2, es un solar vallado con muro de obra, con arbustos y maleza en su interior. No existiendo ninguna edificación.

2.3. PROPIEDAD

La propiedad del terreno incluido en el ámbito de la actuación corresponde en su totalidad a: la Mercantil METROVACESA S.A., con C.I.F. A87471264, con domicilio en Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid.

Se trata de la finca registral nº 8975, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Torrevieja.

La referencia catastral de la parcela es la 3159201YH0035N0001HG.

2.4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA

Las condiciones de la ordenación y gestión de la Unidad son las que se reseñan en las Ficha de Planeamiento y Gestión del área de Reparto 80 de la Modificación Puntual Nº 52 del P.G.O.U. de Torrevieja:

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Unidad de Actuación 2:

- Superficie Bruta: 13.723,73 m².
- Cesión: 4.061,70 m².
- Superficie Neta: 9.662,03 m².
- Edificabilidad Absoluta: 44.546,47 m².
- Edificabilidad Total: 3,24 m²/m².

Se delimita un único Área de Reparto para la gestión urbanística del suelo que comprenderá la manzana en cuestión junto con el viario y la zona verde no obtenidos.

Para la materialización del aprovechamiento será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la LUV que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. El aprovechamiento establecido por el PGOU se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación.

Su ámbito obliga a la reurbanización y resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón y resto del viario independientemente de su dominio, así como a la solución del frente marítimo mediante la prestación del oportuno aval para garantizar la colaboración en la ejecución de dicho elemento.



Se respetará las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación, Calle Villa de Madrid y calle San Julián.

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La forma de gestión de la actuación que se determina para este ámbito de planeamiento vendrá determinada por la legislación urbanística de aplicación.

El ayuntamiento obtendrá gratuitamente al menos lo siguiente:

1. Con carácter demanial:
 - Suelo dotacional viario clasificado por el P.G.O.U.
 - Zona verde generada clasificada por el P.G.O.U.
 - La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de partición en los gastos e la comunidad 0,00 %. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido éste.
 - Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca.
- Con carácter patrimonial:
 - Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca.

El Dominio Público Marítimo Terrestre es de titularidad estatal gestionado por el Ministerio para la transición ecológica.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Corresponderá a los adjudicatarios del Programa la ejecución de los servicios urbanísticos de los que el ámbito carezca o tenga incompletos.

1. Agua potable
2. Saneamiento y alcantarillado
3. Suministro eléctrico con la extensión de las redes necesarias para dar servicio a todo el ámbito. Queda prohibida la instalación de redes o centros de transformación sobre suelo público municipal.
4. Canalizaciones de reserva para el suministro de servicios de telecomunicación por cable, mediante la ubicación de tres tri-tubos de 100 mm. y arquetas cada 25 m.
5. Alumbrado público, de acuerdo con la ordenanza en vigor y las indicaciones del negociado municipal correspondiente.
6. Acceso rodado pavimentado por todas las alineaciones.
7. Contenedores de residuos soterrados, de acuerdo con la ordenanza de servicios y previo informe de la empresa concesionaria del servicio de recogida de basuras, cumpliendo con la normativa en vigor y en todo caso ubicando contenedores de recogida selectiva. Estos elementos se ubicarán ocultos bajo rasante.

8. Las zonas verdes contarán con la gama de elementos necesarios para que puedan ser utilizados con seguridad por la totalidad de la población. Se diseñarán sobre la base de dar servicio a todas y cada uno de los escalones poblacionales en cualquiera de las disposiciones físicas reales.
9. Resolverá el frente
10. Será objeto de reurbanización todo el ámbito de la actuación.
11. Resolverá el acceso de la nueva población a las zonas de baño.
12. Incluirá las paradas de autobús conforme sea necesario para la prestación de dicho servicio.

Las cesiones de las zonas verdes serán objeto de ejecución independientemente de la titularidad.

PARAMETROS URBANÍSTICOS

Clasificación de suelo:	Suelo Urbano Casco Actual
Tipología edificatoria:	Edificación en altura
Área de Reparto:	Área de Reparto nº 80 At:4.61
Uso Global:	Residencial y Hotelero.
Uso Compatible:	Terciario bajo rasante y en planta baja.
Superficie Compatible:	9.662,03 m2.
Cálculo de la Ocupación:	Sobre una superficie de 9.662,03 m2.
Edificabilidad/altura máxima:	44.546,47 m2./29 plantas, 30% Uso Hotel >3
Ocupación:	30,00 %
Viario objeto de cesión:	1.727,40 m2.
Zona Verde objeto de cesión:	2.334,30 m2.
Parcela mínima:	Manzana completa
Retranqueos:	Uso residencial: 5,00 m. Uso hotelero: 0,00 m.
Separación entre edificios:	40% de la altura del que la tenga menor
Longitud máxima de fachada:	25 m.
Cuerpos volados:	Cerrados 25% de la superficie de fachada. Abiertos 75% de la superficie de fachada.
Altura libre de la planta baja:	7,00 m.
Dotaciones de aparcamiento:	Según estándar vigente, 1,25 vivienda/plaza. 1,25 plaza/vivienda

2.5. CONDICIONES DE GESTIÓN.

Estudio de Detalle podrá comportar la programación conjunta de la totalidad de la Unidad de Actuación en función de lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5 de 2014 de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de La Comunitat Valenciana.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas,
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3
41010-Sevilla

Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

2.5.1. ENTORNO URBANO



Fotografía 1. Vista desde la Avenida de la Estación



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas,
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3
41010-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com



Fotografía 2. Vista desde la Calle Villa Madrid



Vista desde Av. Dr Gregorio Marañón



Fotografía 4. Vista desde la Calle San Julián

2.5.2. ENTORNO PARCELA



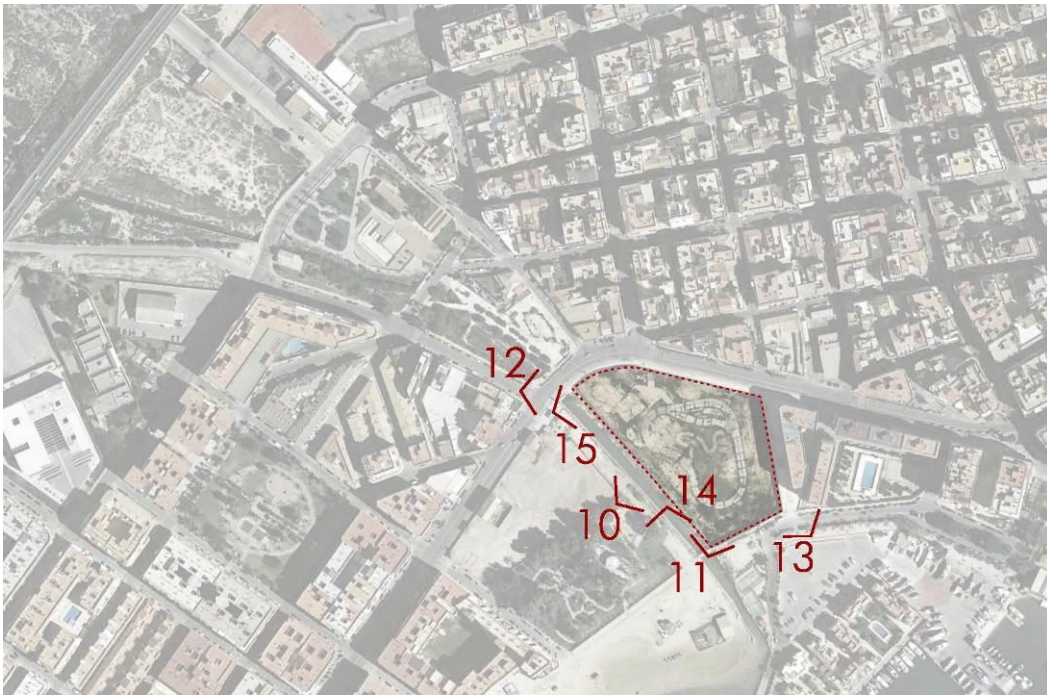
Fotografías 5 y 6. Calle peatonal entre Av. Dr. Gregorio Marañón y Calle Salero



Fotografía 7. Vista de la parcela y el acequión desde Av. Dr. Gregorio Marañón



Fotografías 7, 8 y 9. Vista desde la desembocadura del acequión y de la pasarela en el extremo sur de la Parcela (Continuación Calle Salero)



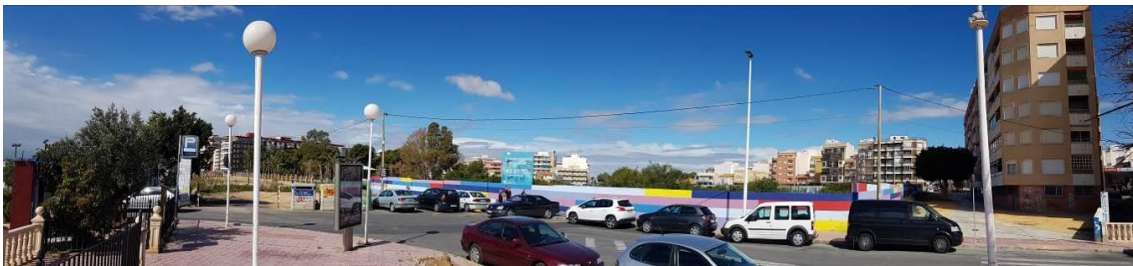
Fotografía 10. Alzado de la parcela desde el acequión



Fotografía 11. Interior de la parcela



Fotografía 12. Vista de la parcela desde la esquina de la Av. Dr. Gregorio Marañón y la Calle los Portalicos



Fotografía 13. Alzado sur de la parcela desde la Calle Salero

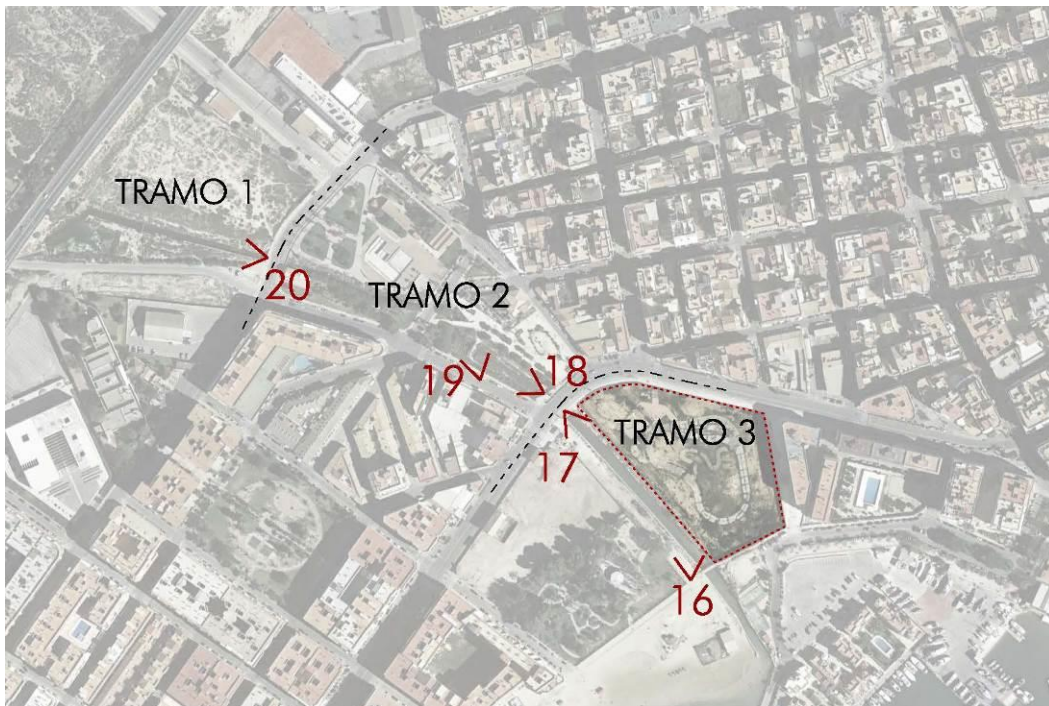


Fotografía 14. Vista del acequión y de la pasarela desde zona lateral parcela



Fotografía 15. Vista del acequión y de la parcela desde la Av. Dr. Gregorio Marañón

2.5.3. ACEQUIÓN



TRAMO 3



Fotografía 16



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº26, Portal 2, 1ªA, ofi. 3 41010-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com

TRAMO 3



Fotografía 17. Vista hacia el sur desde la Av. Dr. Gregorio Marañón

TRAMO 2



Fotografía 18. Vista hacia el norte desde la Av. Dr. Gregorio Marañón

TRAMO 2

TRAMO 1



Fotografía 19. Elemento hidráulico patrimonial
Salada

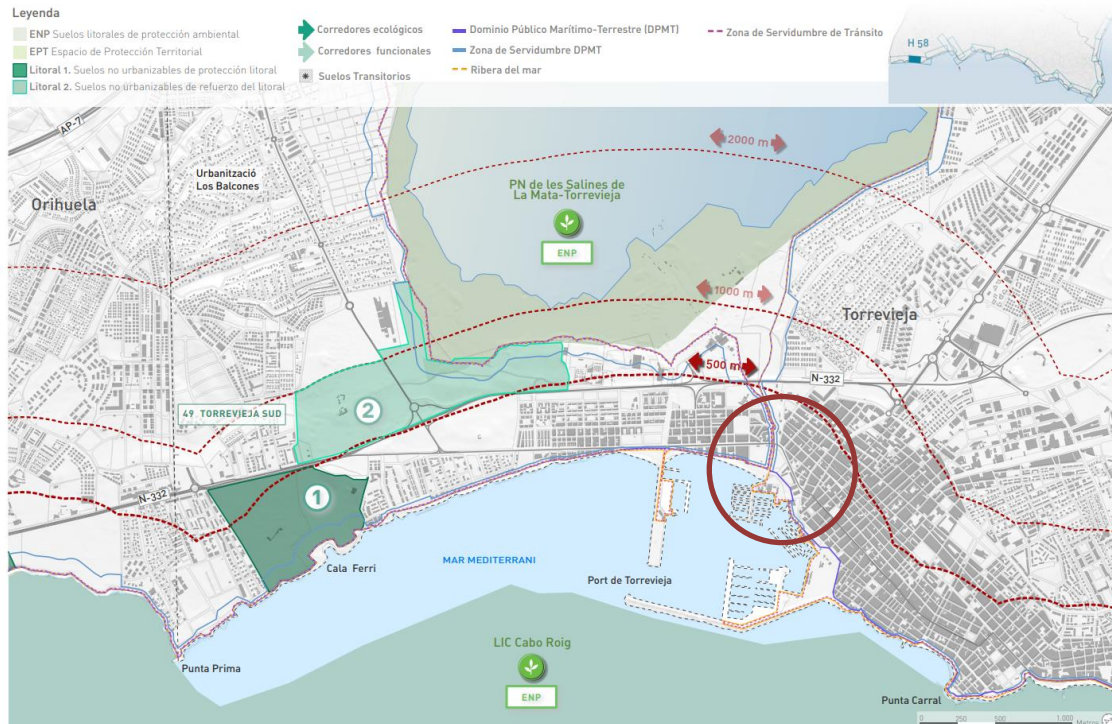


Fotografía 20. Vista hacia la Laguna
Salada



3. INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde que desarrolla el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana pretende preservar los espacios de alto valor y preservar la continuidad de los espacios abiertos al mar con el interior a través de corredores ecológicos y funcionales. En este sentido la Unidad de Actuación 2 del área de reparto 80 de la Modificación Puntual N°52 del PGOU de Torrevieja objeto de este estudio de detalle, supone un punto fundamental en la mejora de la conexión de dos de los espacios naturales más importantes del municipio, El Parque Natural de la Salina de la Mata-Torrevieja y el Litoral.



Plano de Ordenación PATIVEL

Por su parte la ordenación del PATIVEL introduce tres niveles en el régimen de protección del litoral:

- Suelos no urbanizables de protección litoral.
- Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral.
- Corredores ecológicos y funcionales.

Este último será el que se estudie en el presente Estudio de Detalle, suelo que con independencia de su clasificación urbanística, deberá ser concretado y ordenado por el planeamiento territorial y urbanístico para garantizar la conectividad ecológica y funcional.

Además la ordenación intentará en todo caso conectar los paisajes mejorando la accesibilidad formando parte de la vía propuesta por el PATIVEL que recorre todo el litoral de la Comunidad Valenciana de norte a sur, la vía litoral. Esta vía litoral pretende dinamizar el casco histórico y el puerto urbano.

En la búsqueda de la mejor solución para el desarrollo del suelo de la Unidad de Actuación 2, con carácter previo a la ordenación de usos en el Área de Reparto que desarrolla el presente Estudio de Detalle y de conformidad con el artículo 4 de la LOTUP, se ha caracterizado la Infraestructura Verde y estudiado la implicación del Estudio de Detalle en el desarrollo de la misma.

Para ello se ha estudiado el entorno de dicho Área de Reparto comprendiendo como mínimo los espacios libres, las zonas verdes públicas y los espacios naturales más relevantes en el entorno del área de estudio.

3.1. METODOLOGÍA

Se ha seguido la metodología que propone el PATIVEL por ello, en primer lugar se ha analizado el paisaje y cartografiado los valores cualitativos y cuantitativos, en una segunda fase se justifica la inexistencia de conflictos y se caracteriza el área de oportunidad que supone la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80 de la MP nº 52 del PGOU de Torrevieja y finalmente se han dispuesto un conjunto de medidas de ordenación que fomentan el desarrollo sostenible.

3.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

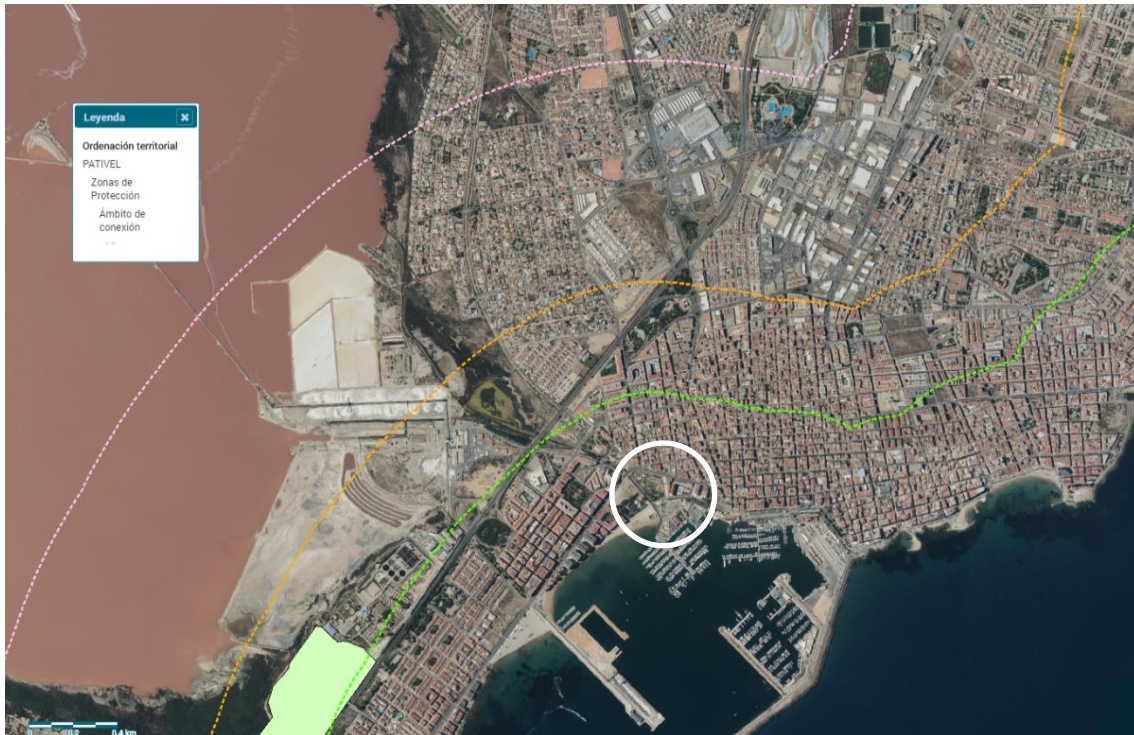
El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra dentro de lo que define el PATIVEL como ámbito estricto que comprende los suelos situados en la franja de 500 metros de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y coincidente con la zona de influencia de la legislación de costas.

ÁMBITOS DEL PATIVEL



Ámbitos del PATIVEL.





Ámbitos del PATIVEL.

Ámbito estricto 500 m: Ámbito estricto del PATIVEL (Plan de Acción Territorial de la Infraestructuras Verde del Litoral), que comprende los suelos situados en la franja de 500 metros de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y coincidente con la zona de influencia de la legislación de costas. (Línea verde)

Ámbito ampliado 1000 m: Ámbito ampliado del PATIVEL, que comprende los suelos situados en la franja entre los 500 metros y los 1.000 metros de amplitud, medidos en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y dota de refuerzo y continuidad ecológica, funcional y visual a los suelos del ámbito estricto y garantiza la amortiguación de los impactos sobre los mismos. (Línea naranja)

Ámbito de conexión 2000 m: Ámbito de conexión del PATIVEL, que comprende los suelos situados en la franja entre los 1.000 metros y los 2.000 metros de amplitud, medidos en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, donde se analizará, ordenará y garantizará la conectividad ecológica y funcional del espacio litoral con el resto del territorio. (Línea rosa).

3.2.1. ÁMBITO TERRITORIAL

A nivel territorial, el área de reparto de la unidad de Actuación 2 de la Mod. N°52 del PGOU de Torrevieja situado en el borde del DPMT junto al puerto de Torrevieja y la Playa del Acequión y por lo tanto dentro de los 500m de la zona de influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre, se localiza además a menos de 1,5km del Parque Natural de la Salinas de la Mata-Torrevieja, el cual es alimentado a partir del Acequión colindante con nuestro sector por el borde este.

Esta situación supone la rótula o visagra entre dos de las Unidades de Paisaje más importantes del municipio, la costa y el PN de la Salinas de la Mata. Estas dos Unidades de Paisaje están conectadas

a través de “El Acequiión”, elemento que supone una infraestructura que ordena la ciudad en dicho punto.

Unidades de Paisaje: LA COSTA



El conjunto de playas de Torrevieja presenta un extenso litoral, con cuatro grandes playas, además de diversas calas y piscinas naturales.

Se caracteriza por tener un oleaje tranquilo y calmado, de arenas doradas y calas rocosas. Destacan por sus aguas limpias y cristalinas.

El excesivo proceso urbanizador al que se han visto sometidas ha desencadenado que generalmente presenten escasa zona de playa, donde las edificaciones ejercen una gran presión sobre las mismas. Durante los meses estivales soportan gran afluencia de turistas.

Unidades de Paisaje: Parque Natural de la Salinas de la Mata-Torrevieja



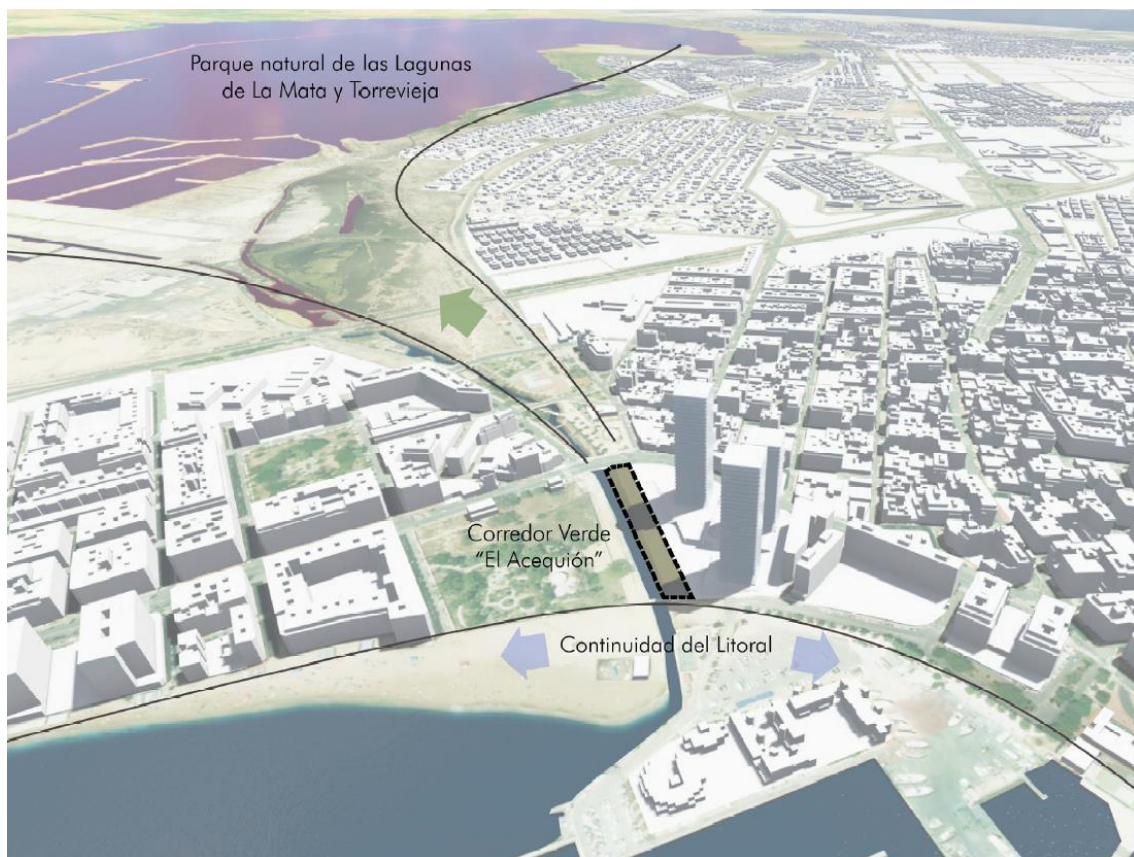
La Laguna de La Mata y Torrevieja presenta un rico elenco de formaciones vegetales naturales que acogen una valiosa fauna y cuya disposición atiende fundamentalmente a la proximidad a las láminas de agua y a la salinidad del suelo. Entre ellas se encuentran saladares, marjales, zonas de

matorral y pinar, a las que se asocian áreas agrícolas dedicadas al cultivo de cítricos, hortalizas, herbáceas de regadío y vid.

Los barrancos y ramblas que vierten en las lagunas de la Mata y Torrevieja constituyen a su vez corredores ecológicos que relacionan las lagunas con las elevaciones circundantes.

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) incorpora diferentes elementos en la actual LOTUP entre ellos los ámbitos que garantizan la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la Infraestructura Verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales. Además incorpora aquellos espacios ubicados en suelo urbano que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la Infraestructura Verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la Infraestructura Verde situados en el exterior de los tejidos urbanos, atendiendo no solo a la identificación puntual de estos espacios, sino también a sus posibilidad de interconexión ambiental y de recorridos.

Con la intención de seguir los pasos del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) se plantea como elemento fundamental y clave para la ordenación del presente Estudio de Detalle la revalorización del Acequión materializándose como un "CORREDOR VERDE". Es por ello que la ordenación se volcará en la ejecución de un espacio libre que se incorpora a la infraestructura verde del entorno de Torrevieja necesaria para la conexión adecuada a través del Acequión, de las dos unidades de Paisaje, Costa y PN.



3.2.2. ÁMBITO URBANO

En cuanto al ámbito urbano se ha estudiado el entorno más cercano de la Unidad de Actuación analizando cada uno de los espacios libres, parques y jardines establecidos en el PGOU de Torreveja, pero además aquellos sistemas actuales que componen la red de zonas verdes públicas, espacios libres e itinerarios peatonales de la ciudad que la integran, con el fin de entender el papel que asume la ordenación del Estudio de Detalle en dicha red. Se entiende necesario que el espacio libre a nivel territorial que se describía anteriormente como un "Corredor Verde" incluido en el AR de la UA-2 sea además el elemento articulador y de conexión con la red de espacios libres de la ciudad, convirtiéndose por lo tanto en un nuevo elemento de la Infraestructura verde para el municipio de Torreveja.

3.3. DISEÑO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Uno de los objetivos del PATIVEL es la mejora y la funcionalidad de los espacios del litoral ya urbanizados y en particular de una oferta turística de calidad. Con ello:

- Favorecer los usos hoteleros.
- Priorizar los espacios verdes urbanos en la franja litoral
- Implantar equipamientos favorecedores de una oferta turística de calidad.
- Favorecer la reconversión de la oferta turística madura hacia segmentos de mayor demanda basados en la cualificación paisajística.

Pero uno de los más importantes es facilitar la accesibilidad y la movilidad peatonal y ciclista en el litoral y en sus conexiones con el interior del territorio.

El desarrollo de este objetivo supone aplicar los criterios que se recogen a continuación.

- Definición de la vía del litoral como itinerario apto para la movilidad sostenible.
- Conexión de esta vía y sus alternativas con rutas verdes hacia el interior.

Ha sido necesario elaborar una cartografía que contemple los paisajes de interés, las áreas costeras prioritarias, la red de espacios públicos existentes, los sistemas de espacios abiertos de carácter urbano y los sistemas de transporte sostenible. De este modo se han reconocido espacios de valor, únicos y singulares que marcarán la ordenación del Área de Reparto.

3.3.1. Ensamblaje de la infraestructura verde

Se toma como elemento de anclaje sobre el que se va a armar toda la red de conectividad del entorno de la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80 de la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torreveja, el Espacio Natural Protegido, El Parque Natural de la Laguna de la Mata-Torreveja. Junto con este gran espacio protegido, el canal del Acequión, conforman un elemento que se incorpora a la estructura básica de la Infraestructura Verde. Estos por lo tanto actúan como los grandes pilares que van a soportar el peso de la conectividad del territorio en el entorno de la Unidad de Actuación.

3.3.2. Corredores y conectores

En el análisis de los componentes de la Infraestructura Verde, se han estudiado los conectores y corredores que atraviesan el territorio y sirven de conexión de espacios abiertos y mantienen la continuidad del sistema. Como piezas fundamentales se han considerado los corredores naturales, la red hídrica que articula el territorio (en nuestro caso El Acequión) y aquellos espacios libres que aparecen en el litoral en forma de "ventanas al mar" (La Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80) que suponen la conexión directa entre el mar y los espacios libres interiores.

En base a ello se ha definido la cartografía de infraestructura verde a dos escalas diferentes que nos permite visualizar la capacidad del territorio de aportar servicios ambientales a la ciudadanía así como generar rótulas para articular la infraestructura verde.

3.3.3. GRADO DE TRANSFORMACIÓN URBANA

En primer lugar cabe destacar que el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle no genera ningún conflicto con la Infraestructura Verde, por el contrario la ordenación fomenta la conexión del corredor litoral con el Parque Natural de la Laguna de la Mata-Torre Vieja a través del corredor verde que se plantea paralelo al Acequión. Este área de actuación supone un espacio de especial atención que el planeamiento en todo caso respetará.

Ya que el sector no colisiona con la Infraestructura Verde, se han determinado diferentes directrices de integración paisajística. El modelo urbano que se plantea desde el planeamiento, parte de las bases del desarrollo sostenible que propone el PATIVEL. Para ello la ordenación libera el suelo, para generar un nuevo espacio público en la ciudad con una conexión real y visual entre el paseo marítimo y la Laguna de la Mata-Torre Vieja.

3.3.4. VOCACIÓN DEL SECTOR

Una vez analizados los anteriores factores se ha determinado cuál es la vocación del ámbito y sus objetivos de calidad paisajística. Como se trata de una zona con gran afección a la Infraestructura Verde del litoral y con un margen de maniobra bajo por tratarse de un suelo urbano se van a implementar medidas de integración paisajística. Para ello se ha estudiado de forma pormenorizada el impacto de la ordenación en el Anexo II Estudio de Integración Paisajística del presente documento.

3.4. CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE. CORREDOR VERDE EL ACEQUIÓN.

El estudio de la Infraestructura Verde ha permitido aglutinar escalas diversas así como ha permitido reconocer el paisaje, el uso público adyacente al ámbito de estudio o los servicios ambientales, elementos que van a integrarse en el planteamiento.

El Estudio de Detalle por su parte incorpora un espacio libre verde que se suma a la infraestructura verde y que consigue la creación de un corredor verde.

Este espacio libre por lo tanto se configurará paralelo al Acequión como una zona verde acondicionada para que su trazado permita el tránsito entre la zona urbana y la zona portuaria, un corredor ecológico para las especies de fauna entre el Parque Natural que rodea el núcleo urbano de Torreveja y la zona portuaria, naturalizando y mejorando las condiciones de este espacio.

La vegetación de dicha infraestructura verde incluirá especies autóctonas propias de la zona y de los bordes de húmedas marinos, de modo que se reduzcan los recursos necesarios para el mantenimiento del mismo.

Con el fin de garantizar la movilidad urbana, se propone también el diseño de itinerarios peatonales que conecten con los existentes.

En base a este estudio se han realizado diferentes alternativas de ordenación que sirven como base para acordar la mejor solución para la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80 de la Mod. Puntual nº 52 del PGOU de Torreveja.

4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Siguiendo las determinaciones de la Modificación puntual del PGOU de Torreveja, se ha realizado un estudio de alternativas de distribución de volúmenes y usos lucrativos.

Las condiciones generales de la ordenación serán:

- Superficie Bruta: 12.808,58 m².
- Cesión: 4.061,70 m².
- Superficie Neta: 8.746,88 m².
- Edificabilidad Absoluta: 44.546,47 m².
- Número máximo de plantas: 29
- Superficie edificable Hotelera 13.363,94 m² (30%)

En la ubicación de los volúmenes edificables se han tenido en cuenta las determinaciones de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU, en lo referente a la separación de la edificación a los linderos y la separación entre edificios, así como en no interrumpir las vistas y perspectivas hacia el mar desde las calles que concurren al área, dejándose sin edificación las prolongaciones de las alineaciones de las calles mencionadas. Se delimita una envolvente de edificación dentro de un área de movimiento, que cumple con dichos retranqueos y distancias mínimas, dentro de la cual se concretará la ubicación definitiva de los cuerpos edificados en el correspondiente proyecto de edificación.

Para la realización de las alternativas se han estudiado los parámetros de usos y volumen de las distintas Unidades Funcionales estableciendo como Alternativa 0 la desarrollada como avance de ordenación del Documento Inicial Estratégico e introduciendo mejoras en pos de una mayor flexibilidad de las distintas edificaciones, la mejora de la accesibilidad peatonal de la parcela y conectividad con el entorno. Estas nuevas alternativas se diferencian fundamentalmente por la posición del edificio de uso hotelero, cambiando la posición de la misma desplazándola al frente litoral (Alternativa 1) o conservándolo en la esquina de la avenida Dr Gregorio Marañón con la calle peatonal de prolongación de la calle San Julián.

Posteriormente se ha realizado un análisis comparativo de las mismas a partir de indicadores objetivos con el fin de dilucidar cuál es la más favorable para el conjunto y en relación con la ciudad, valorando características básicas como la visibilidad al mar, la accesibilidad peatonal, la mejor activación del plano del suelo o integración en el sistema de espacios libres, elementos que originaron la Modificación Puntual del PGOU de Torreveja.

La selección de la alternativa más ventajosa será la que cuente con el resultado más favorable en función de la evaluación de los parámetros contemplados dentro de las condiciones urbanísticas, paisajísticas, ambientales.

4.1. ALTERNATIVA 0. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES

ALTERNATIVA 0

	Uso	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m ² t)	Ocupación sobre rasante *	Ocupación bajo rasante. Uso aparcamiento (m2)	Edificabilidad máx bajo rasante. Uso terciario. Primera Planta BR. Zócalo de Actividad (m2)
UF.1	RESIDENCIAL	2.781,19	15.591,26	10,66%	2.781,19	2.781,19
UF.2	RESIDENCIAL	2.913,88	15.591,26	7,84%	2.913,88	2.913,88
UF.3	HOTELERO	3.051,81	13.363,94	11,11%	3.051,81	3.051,81
		8.746,88	44.546,47	29,61%	8.746,88	8746,88

*Porcentajes respecto de la superficie compatible

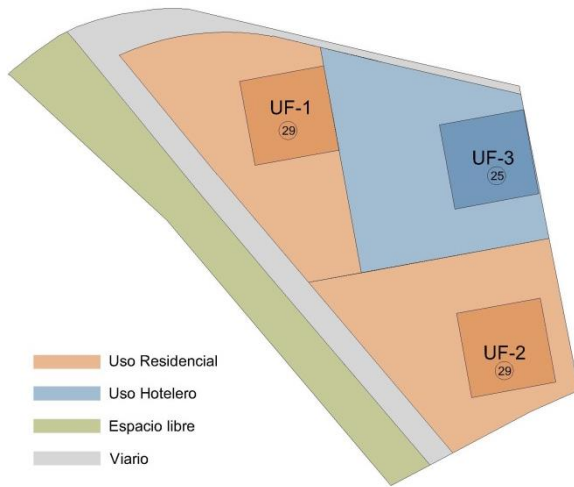
ALTERNATIVA 0

	Uso	Número máximo de plantas	Altura máxima (m)	Área de movimiento
UF.1	RESIDENCIAL	29	93,8	Definida gráficamente
UF.2	RESIDENCIAL	29	93,8	Definida gráficamente
UF.3	HOTELERO	25	81,4	Definida gráficamente

Se plantean tres unidades funcionales, dos de ellas residenciales y una de uso hotelero, esta última junto al encuentro en esquina de la Avd. Dr. Gregorio Marañón y la prolongación peatonal de la Calle San Julián.

La edificabilidad global permitida se reparte en un treinta por ciento (30%) para el uso hotelero y un treinta y cinco (35%) a cada una de las dos unidades residenciales.

El número de plantas máximo para las unidades funcionales residenciales es de veintinueve (29) plantas, como se establece en la Modificación Puntual 52 del PGOU de Torre Vieja. Para poder obtener el mayor número posible de plantas permitidas para la unidad funcional de uso hotelero, que en este caso se fija en veinticinco (25) plantas, y cumplir con la separación entre edificios mínima se opta por establecer áreas de movimiento para la edificación con uno de sus lados inferior a los veinticinco (25) metros de longitud de fachada máxima.

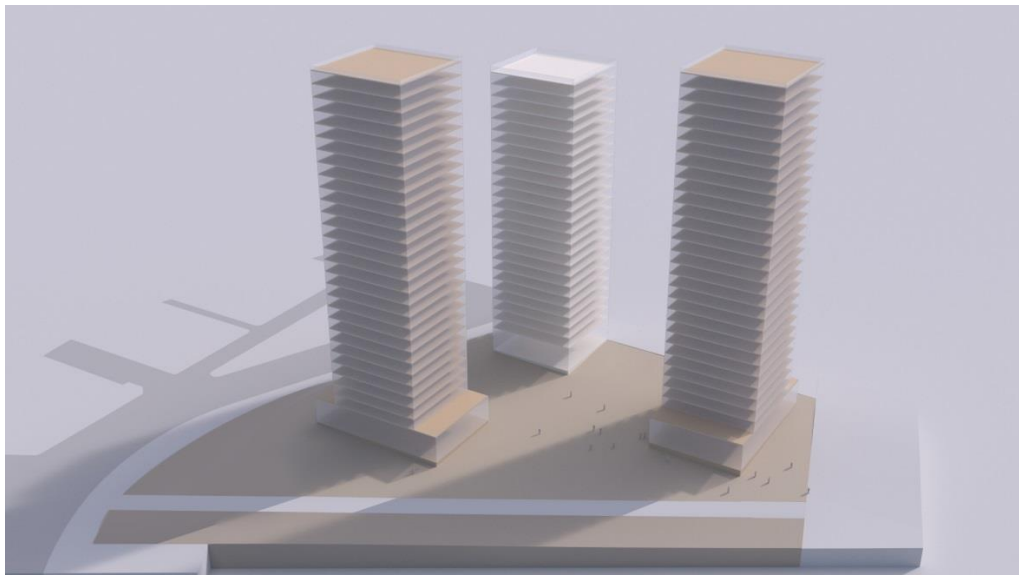


Calificación alternativa 0

El volumen residencial asociado a la Unidad Funcional 1(UF-1) establece una de las caras en medianera con la parcela de uso hotelero (UF-3) que puede generar dudas sobre la apertura de huecos en la fachada este.

La ocupación del 30% máximo se completa con zócalos construidos en planta baja incrementando la longitud de las fachadas que no hacen frente a vial, permitiéndose por lo tanto en las dos unidades funcionales residenciales. El 70% de parcela libre de ocupación será privado y de uso público.

El establecimiento de estos zócalos de mayor profundidad que la longitud de fachada máxima que es de 25 metros, junto con la altura libre mínima de siete (7) metros que deben cumplir estas plantas bajas, dan como resultado grandes volúmenes que obstaculizan las visuales, y que por otro lado no obtienen el fin que persiguen de introducir uso terciario y actividad en dicha plaza pública al quedar excesivamente disgregadas en dicho espacio.



Volumetría alternativa 0

4.2. ALTERNATIVA 1. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES

ALTERNATIVA 1

Uso	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Ocupación sobre rasante *	Ocupación bajo rasante. Uso aparcamiento (m ²)	Edificabilidad máx bajo rasante. Uso terciario. Primera Planta BR. Zócalo de Actividad (m ²)
UF.1 RESIDENCIAL	3.881,31	17.818,59	10,00%	3.881,31	1.800,00
UF.2 HOTELERO	2.913,88	13.363,94	10,00%	2.913,88	800,00
UF.3 RESIDENCIAL	1.951,69	13.363,94	10,00%	1.951,69	1.650,00
	8.746,88	44.546,47	30,00%	8.746,88	4250

*Porcentajes respecto de la superficie compatible

ALTERNATIVA 1

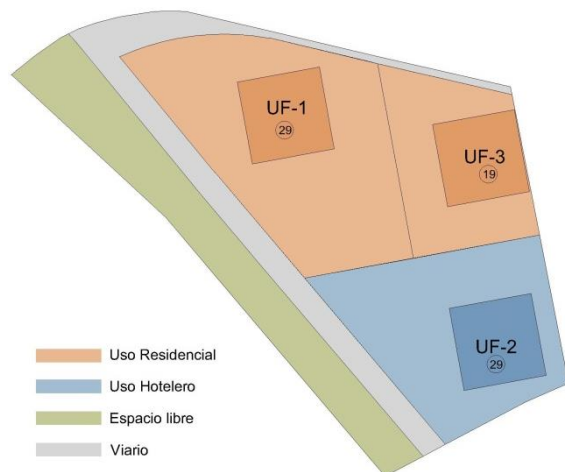
Uso	Número máximo de plantas	Altura máxima (m)	Área de movimiento
UF.1 RESIDENCIAL	29	94,1	Definida gráficamente
UF.2 HOTELERO	29	94,1	Definida gráficamente
UF.3 RESIDENCIAL	19	63,1	Definida gráficamente

Esta alternativa se plantea la implantación de la Unidad Funcional 2 (UF-2) de uso hotelero en la zona más próxima al litoral, junto al encuentro de la Calle Salero con la prolongación peatonal. Las unidades funcionales UF-1 y UF-3 con uso residencial se ubican con fachada a la avenida Doctor Gregorio Marañón y viario de cesión.

Esta alternativa reduce la distancia entre edificaciones entre las dos unidades funcionales UF-1 y UF-3, ambas residenciales, para cumplir con los retranqueos obligado para la edificación de uso residencial y para no invadir las visuales de la Calle San Julián, Calle Villa de Madrid y Avenida de la Estación.

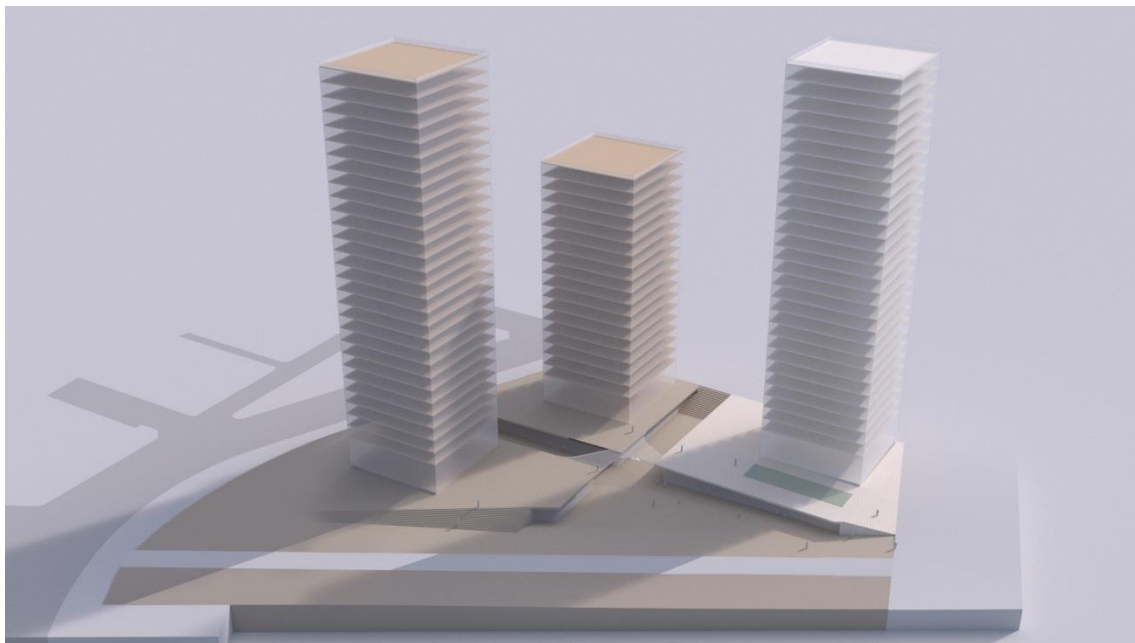
Se establecen áreas de movimiento con un lado sur mínimo de 25 metros para poder establecer edificaciones con una longitud máxima de fachada permitida de veinticinco (25) metros a la orientación más favorable.

Para hacer esto viable, la altura máxima permitida para la unidad funcional UF-3 debe ser de 19 plantas, repartiendo por tanto la edificabilidad del conjunto en un 30% para la UF-2 de uso hotelero, un 30% para la UF-3 y un 40% para la UF-1, ambas de uso residencial.



Calificación alternativa 1

Se suprimen los zócalos en planta baja establecidos en la Alternativa 0 y se plantea la incorporación del uso terciario bajo rasante, como se describe más adelante en el apartado 4.2. Propuesta de distribución de volúmenes, liberando de construcciones y obstáculos visuales el plano de la calle. Se completa la ocupación máxima concentrando la ocupación restante de la ya ocupada por los volúmenes edificados y rampas de garaje, como espacio libre privado propio de la unidad funcional UF-2 que permite la instalación de los espacios libres anexos propios del uso hotelero, según el artículo 48.3.3. de la Modificación Puntual del PGOU 52.



Volumetría alternativa 1

4.3. ALTERNATIVA 2. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES

ALTERNATIVA 2

Uso	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Ocupación sobre rasante *	Ocupación bajo rasante. Uso aparcamiento (m ²)	Edificabilidad máx bajo rasante. Uso terciario. Primera Planta BR. Zócalo de Actividad (m ²)
UF.1 RESIDENCIAL	3.109,03	15.591,26	10,00%	3.109,03	1.800,00
UF.2 RESIDENCIAL	2.913,88	15.591,26	10,00%	2.913,88	1.200,00
UF.3 HOTELERO	2.723,97	13.363,94	10,00%	2.723,97	1.350,00
	8.746,88	44.546,47	30,00%	8.746,88	4.350,00

*Porcentajes respecto de la superficie compatible

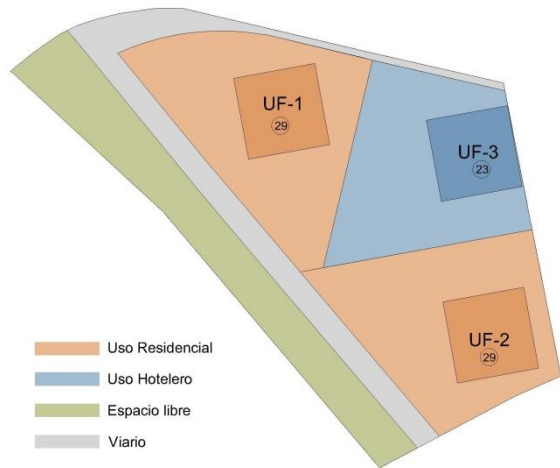
ALTERNATIVA 2

Uso	Número máximo de plantas	Altura máxima (m)	Área de movimiento
UF.1 RESIDENCIAL	29	94,1	Definida gráficamente
UF.2 RESIDENCIAL	29	94,1	Definida gráficamente
UF.3 HOTELERO	23	75,5	Definida gráficamente

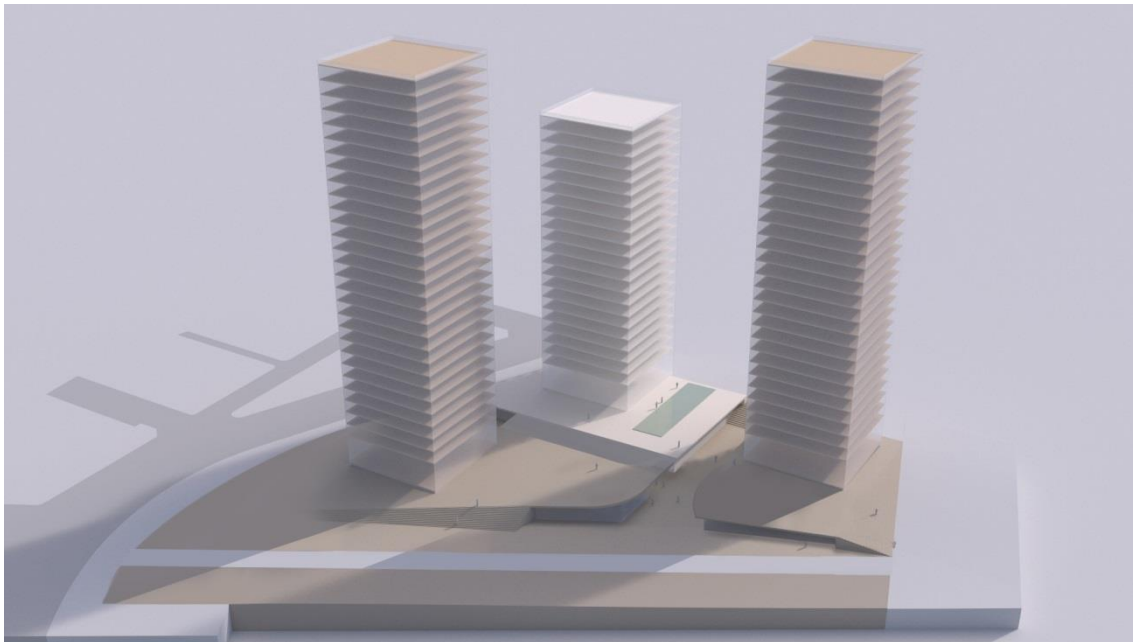
Para esta alternativa se establece de nuevo la unidad funcional de uso hotelero (UF-3) junto al encuentro en esquina de la Avd. Dr. Gregorio Marañón y la prolongación peatonal de la Calle San Julián.

En esta ocasión a diferencia de la Alternativa 0, se establecen áreas de movimiento que respetan los retranqueos, las visuales y la separación entre edificaciones para poder establecer edificaciones con una longitud máxima de fachada similar a la máxima permitida de veinticinco (25) metros y se suprimen los zócalos planteando la incorporación del uso terciario bajo rasante, ambas variaciones ya aplicadas para la Alternativa 1.

Al igual que ya sucede en la alternativa 1, se completa la ocupación máxima permitida concentrando la ocupación restante de la ya ocupada por los volúmenes edificados y rampas de garaje, como espacio libre privado propio de la unidad funcional UF-3 que permite la instalación de los espacios libres privados anexos propios del uso hotelero.



Calificación alternativa 2



Volumetría alternativa 2

4.4. ANALISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS

Para seleccionar la alternativa más adecuada se ha realizado un análisis comparativo de todos los puntos de interés aplicables de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU para cada alternativa como se muestra en el cuadro comparativo de alternativas.

Desde este análisis se concluye en que la solución óptima y por tanto la que es objeto de desarrollo en este documento es la Alternativa 2, como se describe a continuación.

Como primer punto favorable en relación con las otras dos alternativas, Alternativa 0 y Alternativa 1, el primer aspecto positivo es el partir del establecimiento de áreas de movimiento para las edificaciones de ancho mayor que 25 metros, algo que no sucedía para la Alternativa 0, en la que se disponen áreas de movimiento de hasta 23 metros de lado, dando como resultado configuraciones de edificación muy limitadas o estranguladas y dando poca flexibilidad proyectual.

La Alternativa 0, no respeta el retranqueo mínimo de 5 metros para edificaciones residenciales, así como la altura libre mínima determinada para planta baja en siete (7) metros, aspectos estos si considerados para la alternativa seleccionada como óptima.

La alternativa 0 no establece correctamente la altura máxima permitida para el número máximo de plantas establecidas, y por lo tanto tampoco la separación mínima entre edificios.

Se reduce para esta alternativa la ocupación de volumen edificado, suprimiendo los zócalos en planta baja establecidos en la Alternativa 0 y permutando dicha ocupación hasta agotar la ocupación máxima, por espacios libres de carácter privado que se destinan a las áreas libres de carácter privativo propias del uso hotelero de la unidad funcional UF-3. De esta forma se suprimen los grandes volúmenes edificados en planta baja, con siete (7) metros de altura libre, sustituyéndolos por espacios libres privados para el uso hotelero.

La ubicación del uso hotelero, con su correspondiente privatización de parte de la superficie de la unidad funcional UF-2 en la Alternativa 1, genera un sellado del frente al borde marítimo y peor accesibilidad a este, mientras que la ubicación del uso hotelero en la UF-3, con la correspondiente privatización de parte del espacio libre de la unidad funcional para la Alternativa 2, permite dar un carácter más urbano al uso hotelero haciendo frente a la Avenida Dr. Gregorio Marañón, a la vez que se favorece la fluidez de circulación en el plano del suelo.

Por lo tanto, de este análisis comparativo de alternativas se elige la **Alternativa 2** como alternativa de desarrollo de este documento, y en adelante siempre refiriéndose a esta.

				ALTERNATIVA 0			Total	Valoración
				UNIDAD FUNCIONAL 1	UNIDAD FUNCIONAL 2	UNIDAD FUNCIONAL 3		
Superficie				2.781,19	2.913,88	3.051,81	8.746,88	
CONDICIONES URBANÍSTICAS	USO	RESIDENCIAL	B.R.	-	-	-	0,00	✓
			S.R.	15.591,26	15.591,26	-	31.182,53	✓
			nº viviendas	200	200	-	400	✗
		HOTELERO	B.R.	-	-	-	0,00	✓
			S.R.	-	-	13.363,94	13.363,94	✓
		TERCIARIO	B.R.	compatible	compatible	compatible	compatible	✓
	S.R.		en Planta Baja	en Planta Baja	en Planta Baja	en Planta Baja	✗	
	PARCELA	OCUPACIÓN (%)		10,66%	7,84%	11,11%	29,61%	✗
		OCUPACIÓN (m2s)		1.029,78	757,62	1.073,88	2.861,28	✗
		RETRANQUEOS		0 m	5 m	0 m		✗
		ALINEACIONES		5 m	5 m	0 m		✓
	VOLUMEN	ZÓCALO		SÍ	SÍ	NO		✗
ALTURA LIBRE EN PB		inferior a 7 m	inferior a 7 m	inferior a 7 m	inferior a 7 m	✗		
ALTURA total (m)		93,8	93,8	81,4				
Nº PLANTAS		29	29	25		✗		
DISTANCIA		37,52	37,52	32,56		✓		
VUELOS		CERRADOS 25% ABIERTOS 75%	CERRADOS 25% ABIERTOS 75%	CERRADOS 25% ABIERTOS 75%		✓		
IMPACTO VISUAL				Los zócalos de PB interrumpen vistas al litoral				✗
CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES	VISTAS		NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE		✓	
	2%						✓	
	JARDINERÍA						✓	
CONDICIONES PAISAJÍSTICAS	ESTÉTICAS	PARASOLES	No se define				✗	
		CELOSÍA	No se define				✗	
		ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	No se define				✗	
ACCESIBILIDAD	SENDAS PEATONALES		NO				✗	
	ÁREA DE ESTANCIA		SÍ				✓	
	ASEOS PÚBLICOS		SÍ				✓	
	MOBILIARIO URBANO		SÍ				✓	
	SEÑALIZACIONES		SÍ				✓	
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT				SI				✓

		ALTERNATIVA 1							
		UNIDAD FUNCIONAL 1	UNIDAD FUNCIONAL 2	UNIDAD FUNCIONAL 3	Total	Valoración			
		Superficie			3.881,31	2.913,88	1.951,69	8.746,88	
CONDICIONES URBANÍSTICAS	USO	RESIDENCIAL	B.R.	-	-	-	0,00	✓	
			S.R.	17.818,59	-	13.363,94	31.182,53	✓	
			nº viviendas	250	-	190	440	✗	
		HOTELERO	B.R.	-	-	-	0,00	✓	
			S.R.	-	13.363,94	-	13.363,94	✗	
		TERCIARIO	B.R.	1800,00 m2	800,00 m2	1650,00 m2	compatible	✓	
	S.R.		-	-	-	en Planta Baja	✓		
	PARCELA	OCUPACIÓN (%)		10,00%	10,00%	10,00%	30,00%	✓	
		OCUPACIÓN (m2s)		941	1.015,00	941	2.897	✓	
		RETRANQUEOS		5 m	5 m	0 m		✓	
		ALINEACIONES		5 m	5 m	0 m		✓	
	VOLUMEN	ZÓCALO		NO	NO	NO		✓	
		ALTURA LIBRE EN PB		7 m	7 m	7m	7 m	✓	
		ALTURA total (m)		94,1	94,1	63,1			
Nº PLANTAS		29	29	19		✓			
DISTANCIA		37,64	37,64	25,24		✓			
SOMBRA									
VUELOS		ABIERTOS	ABIERTOS	ABIERTOS		✓			
IMPACTO VISUAL		No existen zócalos en PB interrumpen vistas al litoral					✓		
CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES	VISTAS		NO INTERRUMPE	INTERRUMPE	NO INTERRUMPE		✗		
	2%		2%				✓		
	JARDINERÍA		MENOR A 0,5 m				✓		
CONDICIONES PAISAJÍSTICAS	ESTÉTICAS	PARASOLES	sí				✓		
		CELOSÍA	sí				✓		
		ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	sí				✓		
ACCESIBILIDAD	SENDAS PEATONALES		sí				✓		
	ÁREA DE ESTANCIA		sí				✓		
	ASEOS PÚBLICOS		sí				✓		
	MOBILIARIO URBANO		sí				✓		
	SEÑALIZACIONES		sí				✓		
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT		sí				✓			

			ALTERNATIVA 2			Total	Valoración	
			UNIDAD FUNCIONAL 1	UNIDAD FUNCIONAL 2	UNIDAD FUNCIONAL 3			
Superficie			3.109,03	2.913,88	2.723,97	8.746,88		
CONDICIONES URBANÍSTICAS	USO	RESIDENCIAL	B.R.	-	-	-	0,00	✓
			S.R.	15.591,26	15.591,26	-	31.182,53	✓
			nº viviendas	220	220	-	440	✓
		HOTELERO	B.R.	-	-	-	0,00	✓
			S.R.	-	-	13.363,94	13.363,94	✓
		TERCIARIO	B.R.	1800,00 m2	1200,00 m2	1350,00 m2	compatible	✓
	S.R.		-	-	-	en Planta Baja	✓	
	PARCELA	OCUPACIÓN (%)		10,00%	10,00%	10,00%	30,00%	✓
		OCUPACIÓN (m2s)		875	875	874,69	2.624	✓
		RETRANQUEOS		5 m	5 m	0 m		✓
		ALINEACIONES		5 m	5 m	0 m		✓
	VOLUMEN	ZÓCALO		NO	NO	NO		✓
		ALTURA LIBRE EN PB		7 m	7 m	7m	7 m	✓
		ALTURA total (m)		94,1	94,1	75,5		
Nº PLANTAS		29	29	23		✓		
DISTANCIA		37,64	37,64	30,20		✓		
SOMBRA								
VUELOS		ABIERTOS	ABIERTOS	ABIERTOS		✓		
IMPACTO VISUAL			No existen zócalos en PB interrumpen vistas al litoral				✓	
CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES	VISTAS		NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE		✓	
	2%		2%				✓	
	JARDINERÍA		MENOR A 0,5 m				✓	
CONDICIONES PAISAJÍSTICAS	ESTÉTICAS	PARASOLES	SÍ				✓	
		CELOSÍA	SÍ				✓	
		ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	SÍ				✓	
ACCESIBILIDAD	SENDAS PEATONALES		SÍ				✓	
	ÁREA DE ESTANCIA		SÍ				✓	
	ASEOS PÚBLICOS		SÍ				✓	
	MOBILIARIO URBANO		SÍ				✓	
	SEÑALIZACIONES		SÍ				✓	
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT			SÍ				✓	

5. ORDENACIÓN DE USOS Y VOLUMENES

5.1. PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS

El presente Estudio de Detalle concreta la ordenación pormenorizada que permite desarrollar y ejecutar la Unidad de Actuación 2, del Área de Reparto 80.

El presente Estudio de Detalle ordena los usos y volúmenes conforme a las determinaciones que se establecen en la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torreveija, para la ordenación del suelo dotacional, destinado a espacios libres, el suelo destinado a uso residencial y el suelo destinado a uso hotelero.

Con la tipología asignada a esta área de reparto se consigue una mayor superficie de espacios libres, para dar cumplimiento al objeto previsto en la Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana.

La Modificación Puntual nº 52 establece unas determinaciones enfocadas a ordenar la Unidad de Actuación, que permite materializar el aprovechamiento asignado por el Plan General, con un alto porcentaje de suelo dotacional destinado a espacios libres, permitiendo una mayor conexión entre la ciudad y la costa, y además a fomentar el uso hotelero como medida de crecimiento de la actividad económica de la ciudad.

Así las condiciones de uso van encaminadas a la ubicación de las zonas residenciales y a fomentar el uso hotelero de la categoría de tres estrellas o más, permitiéndose en planta baja y bajo rasante el uso terciario comercial.



Ámbitos de Actuación de la Modificación Puntual nº52

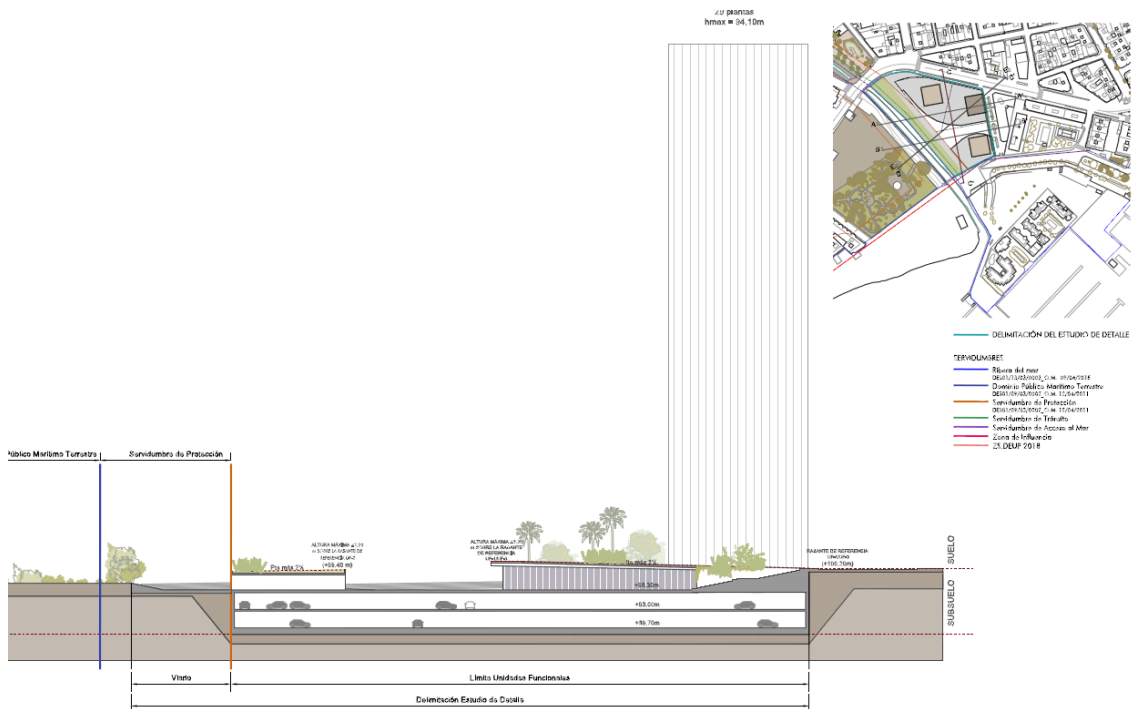
5.2. PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES

El Zócalo de Actividad.

La modificación puntual número 52 del PGOU de Torreveija (Libertad Tipológica) abre la posibilidad de introducir usos de carácter terciario en el subsuelo además de la utilización de patios ingleses lo que, unido al desnivel de la parcela existente entre la avenida Gregorio Marañón y el puerto (2.5m), posibilita la creación de un zócalo de actividades que, considerado bajo rasante del perímetro, consigue una relación clara con la cota del puerto y el parque generado en la ribera del Acequión.

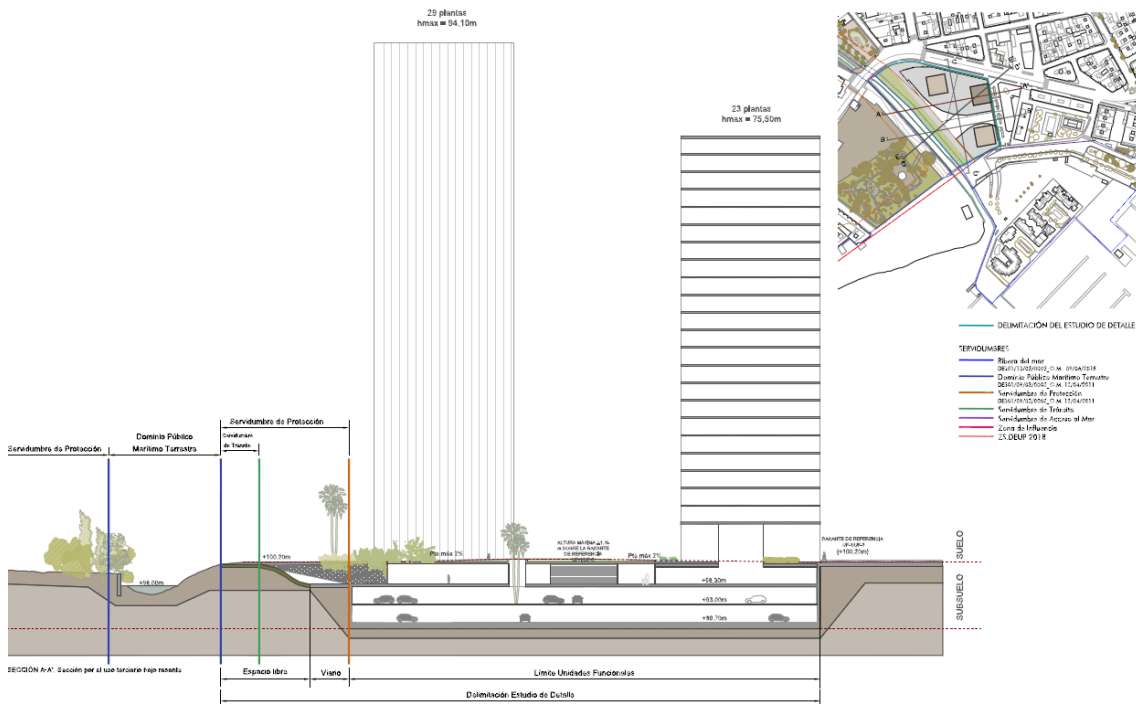
Esta calle deprimida, de titularidad pública y uso público, se dilata para convertirse en plaza baja y posibilita fachadas bajo rasante de las tres Unidades Funcionales donde ubicar usos que posibiliten la activación del plano del suelo. La plaza superior, coplanaria con las calles perimetrales y con una leve pendiente ascendente, permite el registro de las plantas bajas de los edificios (de 7 metros de altura libre) situando al ciudadano en un plano de perfecta visibilidad sobre el litoral de Torreveija.

La asignación de edificabilidad al denominado Zócalo de Actividad flexibiliza la geometría de las torres dentro del volumen de movimiento de veinticinco metros (25m) de lado en la base en pos de dar mayor esbeltez en los edificios.



Sección perpendicular al litoral.





Sección Paralela al litoral.

Bajo la planta de uso terciario establecida en este zócalo bajo rasante se establecen dos plantas de aparcamientos subterráneos según el estándar previsto para planeamiento parcial en la norma vigente al momento de redacción de la figura de planeamiento.

Dichas construcciones subterráneas podrán no cumplir los retranqueos, con posibilidad de generar patios ingleses (siempre que no se ocupe dominio público y sus zonas de servidumbre).

Rasante oficial o natural del terreno.

Según el artículo 48.3.8. Régimen de cesiones y adjudicación de la Modificación 52 en su apartado 2.2 "El uso de este subsuelo podrá ser el de aparcamiento o **comercio al por menor**, siempre que toda la planta se destine el mismo uso".

El PGOU de Torrevieja en el artículo 55.1.3.a establece que "Entre los espacios subterráneos se define como sótano todo local enterrado cuyo techo no rebasa la **rasante oficial o natural del terreno**, en su caso, en más de un tercio (1/3) de su altura libre interior en la posición más favorable con un máximo de 1,20 m. Alternativamente constituirán semisótano a los efectos de su no cómputo de elevación, cobertura y edificabilidad permitidas los recintos análogos cuyo techo no rebasa en más de 1,5 m. medidos hasta la cara superior del forjado, debiendo considerarse como altura máxima de la planta baja, medida entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, la de 3,80 m.

El estudio de Detalle del AR80 "El Acequión" establece el uso comercio al por menor (terciario) en planta sótano, cumpliendo con lo establecido en el artículo 48.3.8. apartado 2.2. Por lo tanto el techo de la planta sótano no podrá rebasar en más de **un tercio (1/3) de su altura libre interior en la posición más favorable con un máximo de 1,20 m** sobre la rasante oficial o natural del terreno.

El PGOU no contiene expresamente el criterio para el establecimiento de la rasante oficial para una parcela o la rasante natural del terreno y por tanto se toma como referencia las determinaciones del

Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la comunidad valenciana (A.D. 26/04/1999), que establece en su artículo 42. Altura reguladora máxima que “Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada”.

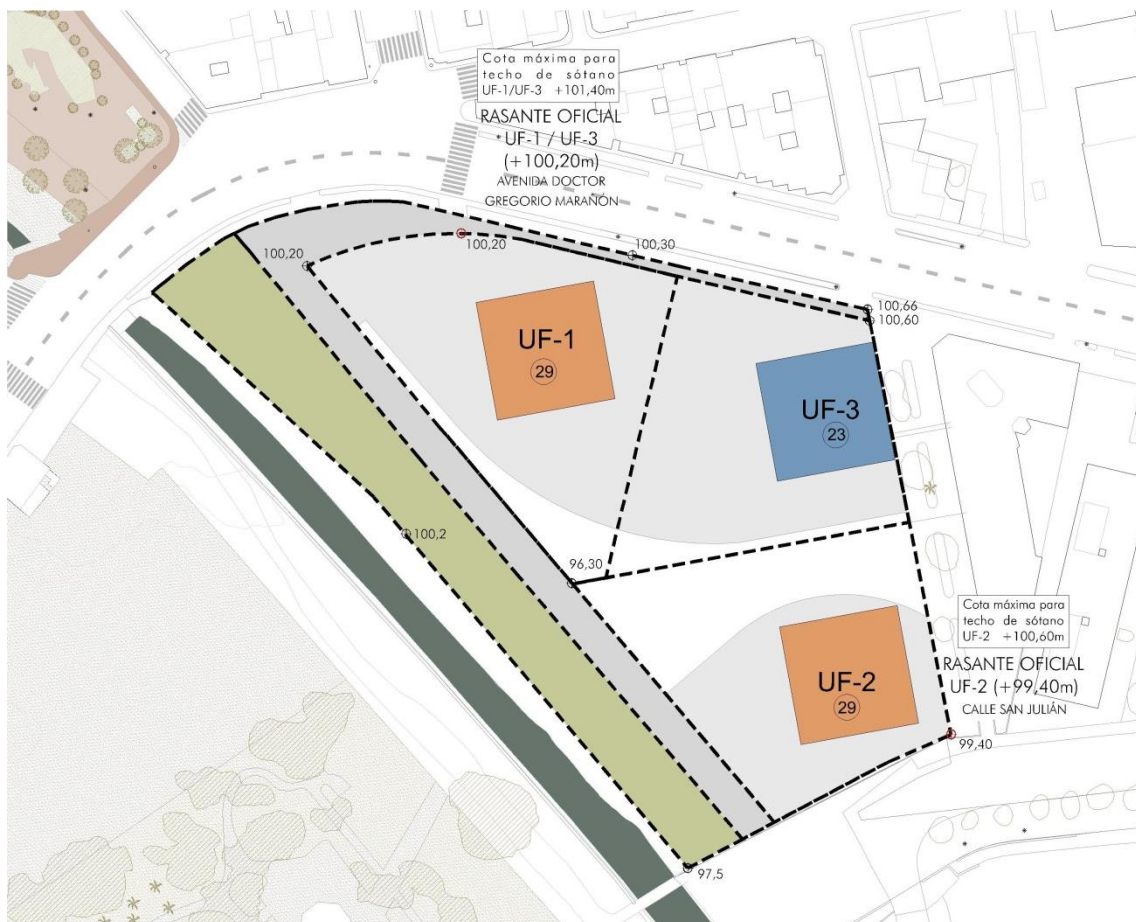
El Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la comunidad valenciana establece en el Artículo 13. Cota de rasante como la cota de nivel de un punto de la línea de rasante que, según el Artículo 12. Línea de rasante, es el perfil longitudinal en el eje de las **vías públicas**.

Las rasantes oficiales establecidas por tanto a cada una de las unidades funcionales serán:

- UF-1 cota de referencia Av. Dr. Gregorio Marañón **+100.20m**
- UF-2 cota de referencia calle peatonal continuación de Calle San Julián **+99.40m**
- UF-3 cota de referencia en Av. Dr. Gregorio Marañón **+100.20m**

Respecto al zócalo de actividad las alturas máximas del techo de la planta sótano no podrá rebasar en más de a más de **un tercio (1/3) de su altura libre interior en la posición más favorable con un máximo de 1,20 m** sobre la rasante oficial o natural del terreno. Para cada unidad funcional dicha altura será la siguiente:

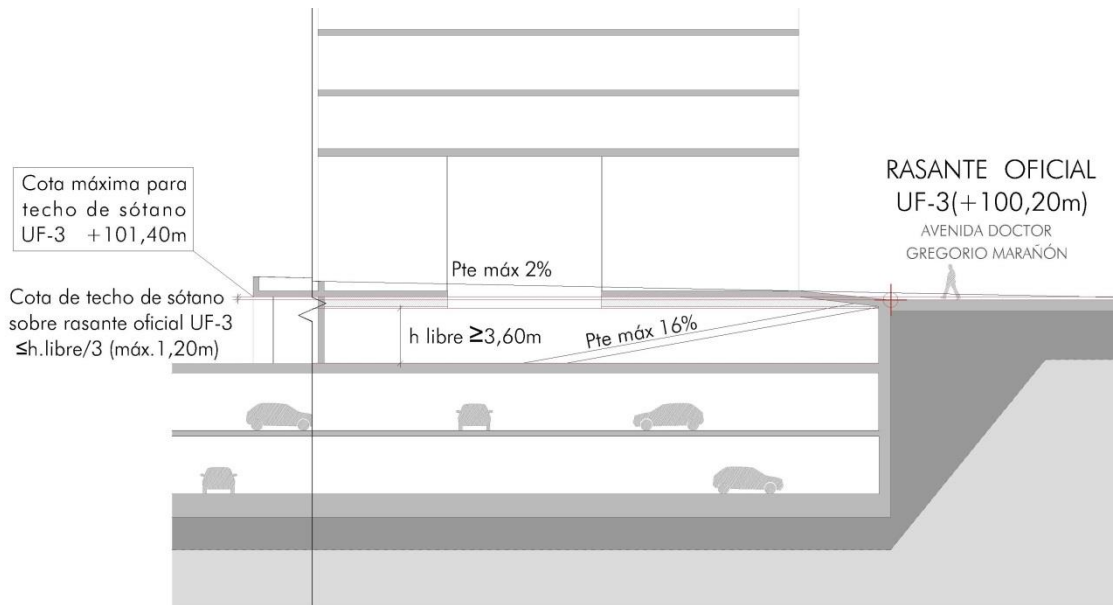
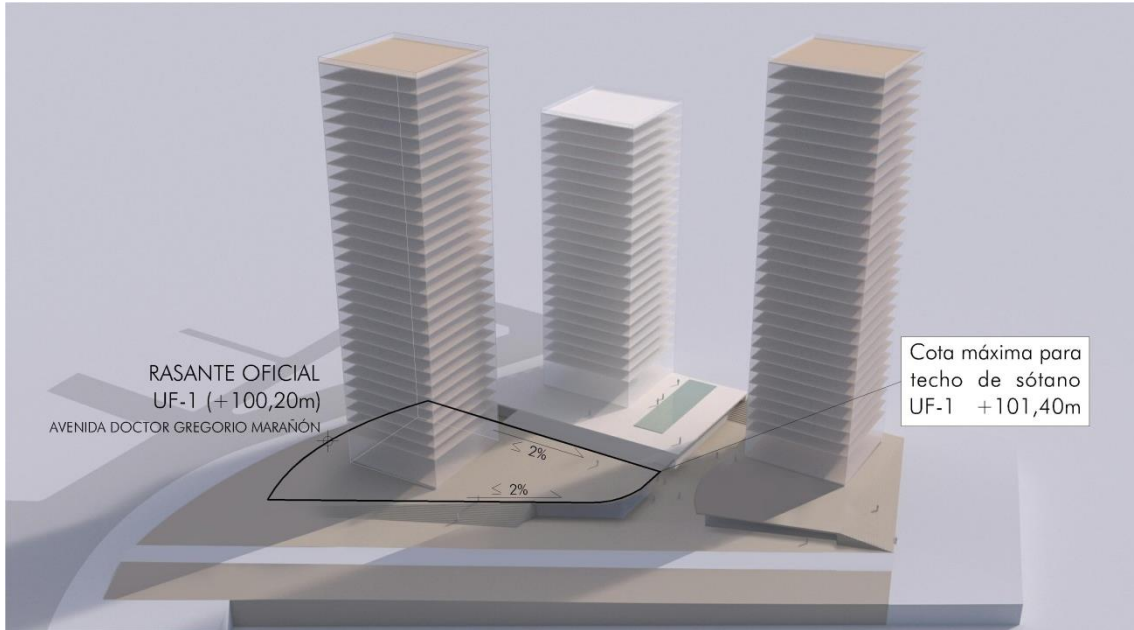
- UF-1 altura máxima techo de sótano (+101.40m)
- UF-2 altura máxima techo de sótano (+100.60m)
- UF-3 altura máxima techo de sótano (+101.40m)



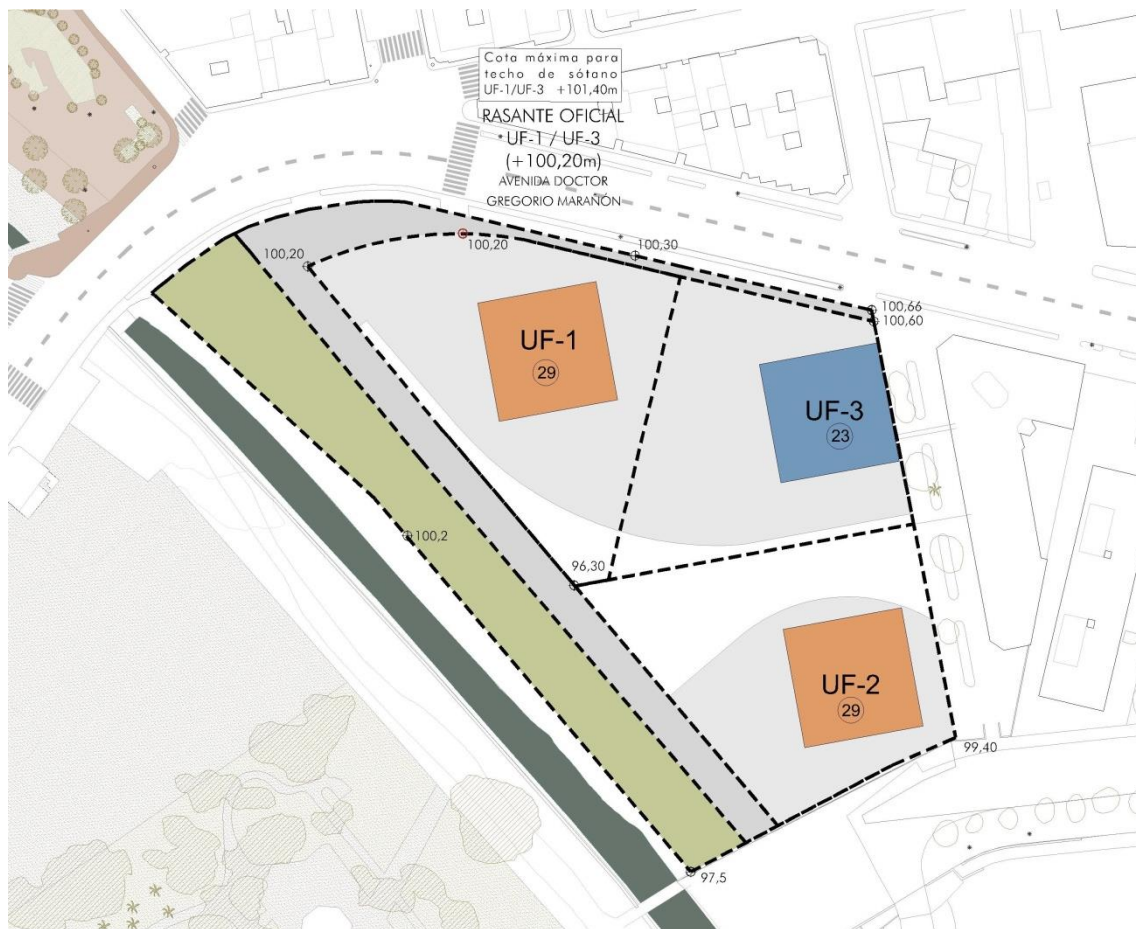
UNIDAD FUNCIONAL UF-1

La rasante de referencia para la unidad funcional UF-1 se toma en la vía pública Avenida Doctor Gregorio Marañón en la cota +100.20 m.

Para la construcción del zócalo de actividad con consideración de sótano, el techo no deberá rebasar en más de un tercio (1/3) de su altura libre interior en la posición más favorable con un máximo de 1,20 m la rasante oficial o natural del terreno (+100.20 m). Por lo tanto, para una altura libre interior igual o superior a 3,60 m, el techo de planta sótano podrá alcanzar su cota máxima a +101,40m. Los planos que salven las diferentes alturas no podrán superar la pendiente de 2%.



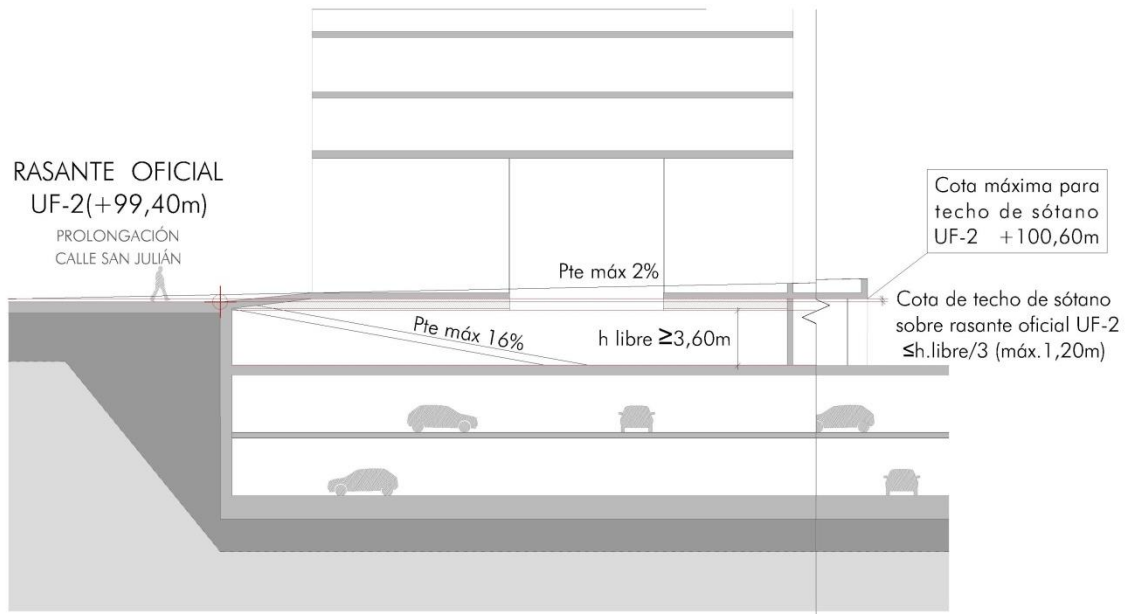
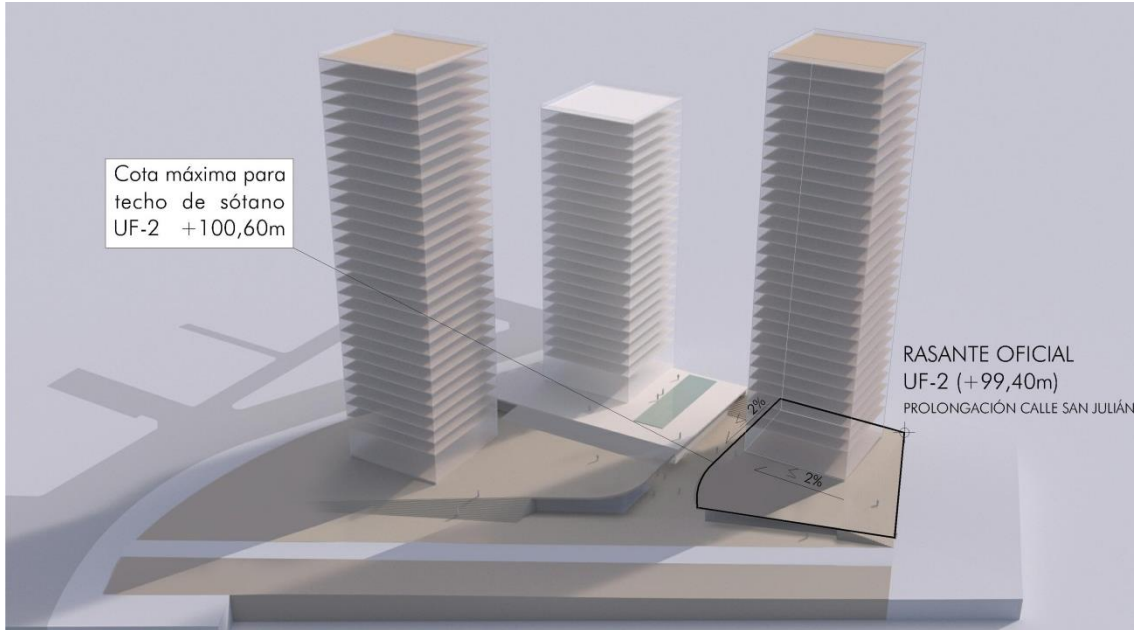
UF-1. Sección Avd. Doctor Gregorio Marañón.



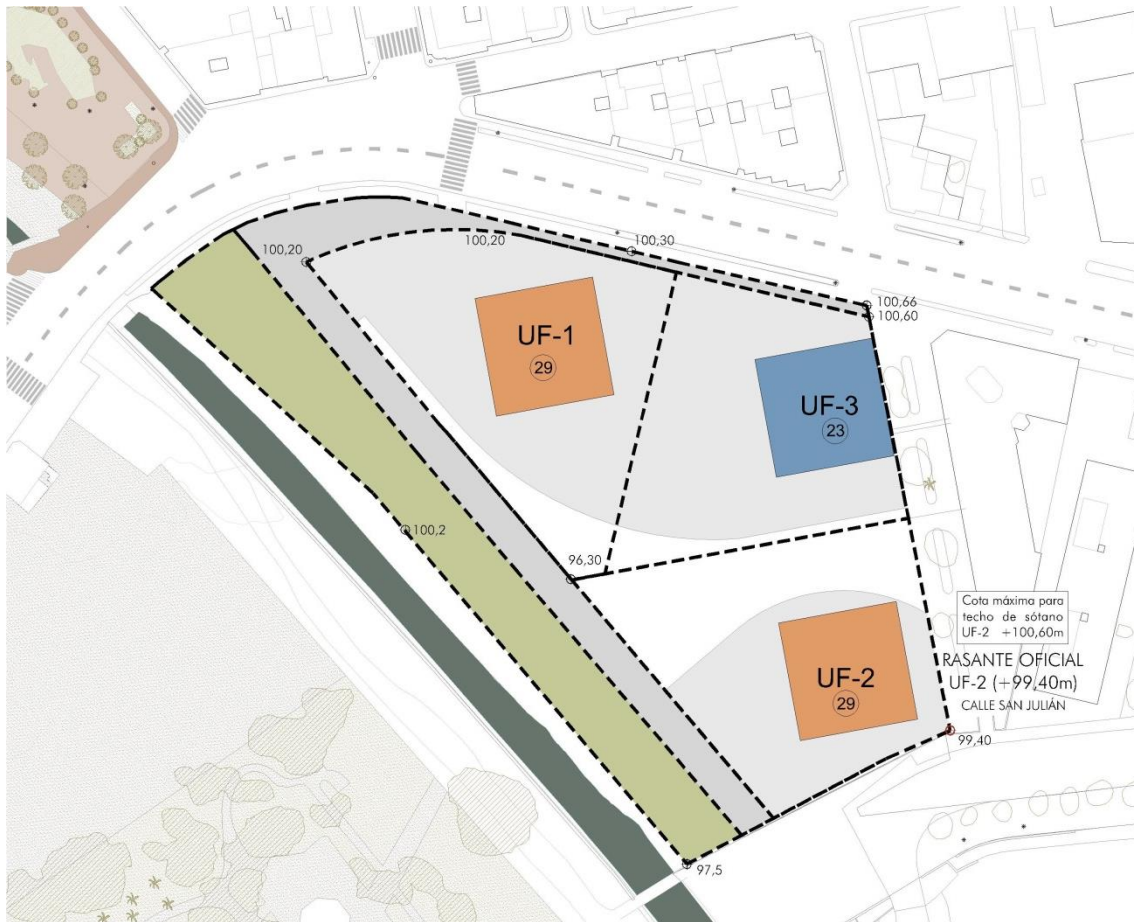
UNIDAD FUNCIONAL UF-2

La rasante de referencia para la unidad funcional UF-2 se toma en la vía pública Calle san Julián en la cota +99.40 m.

Para la construcción del zócalo de actividad con consideración de sótano, *el techo no deberá rebasar en más de un tercio (1/3) de su altura libre interior en la posición más favorable con un máximo de 1,20 m la rasante oficial o natural del terreno (+99.40 m).* Por lo tanto, para una altura libre interior igual o superior a 3,60 m, el techo de planta sótano podrá alcanzar su cota máxima a +100.60m. Los planos que salven las diferentes alturas no podrán superar la pendiente de 2%.



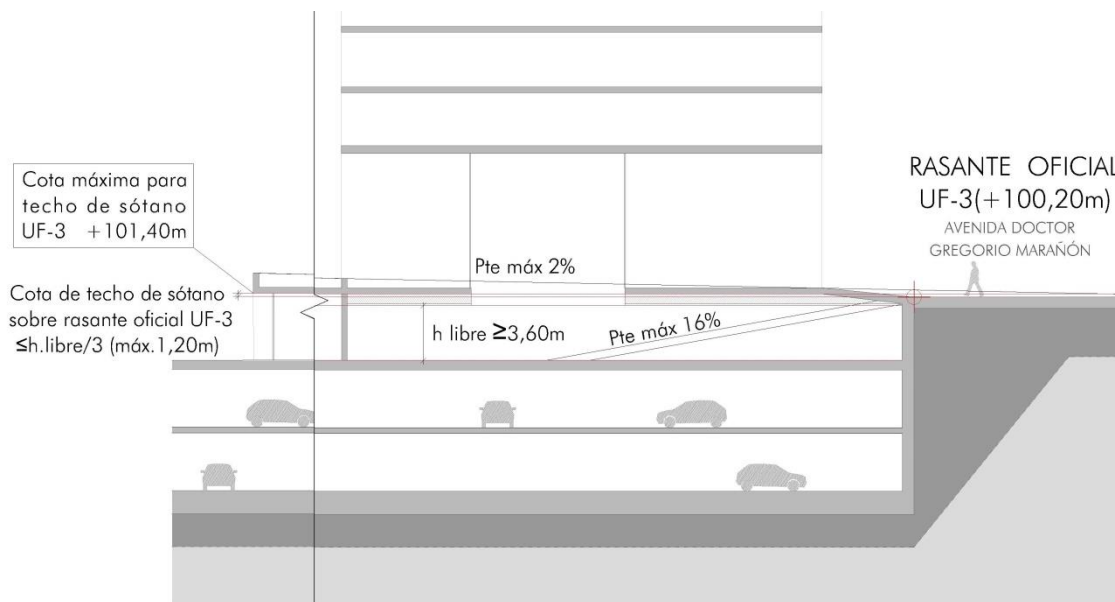
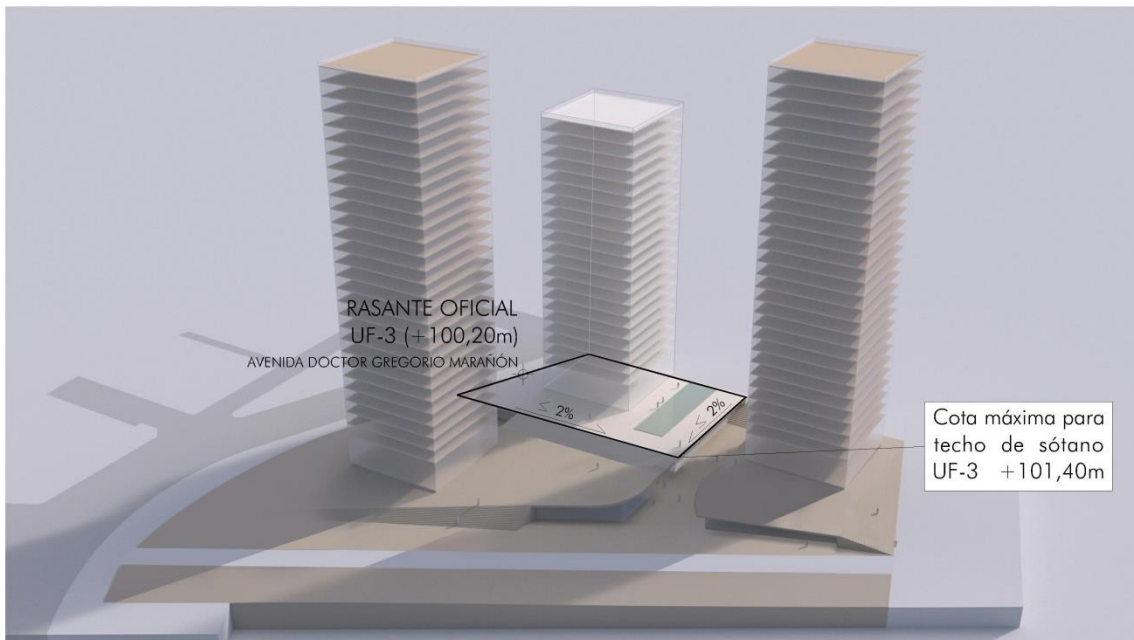
UF-2. Sección Prolongación Calle San Julián.



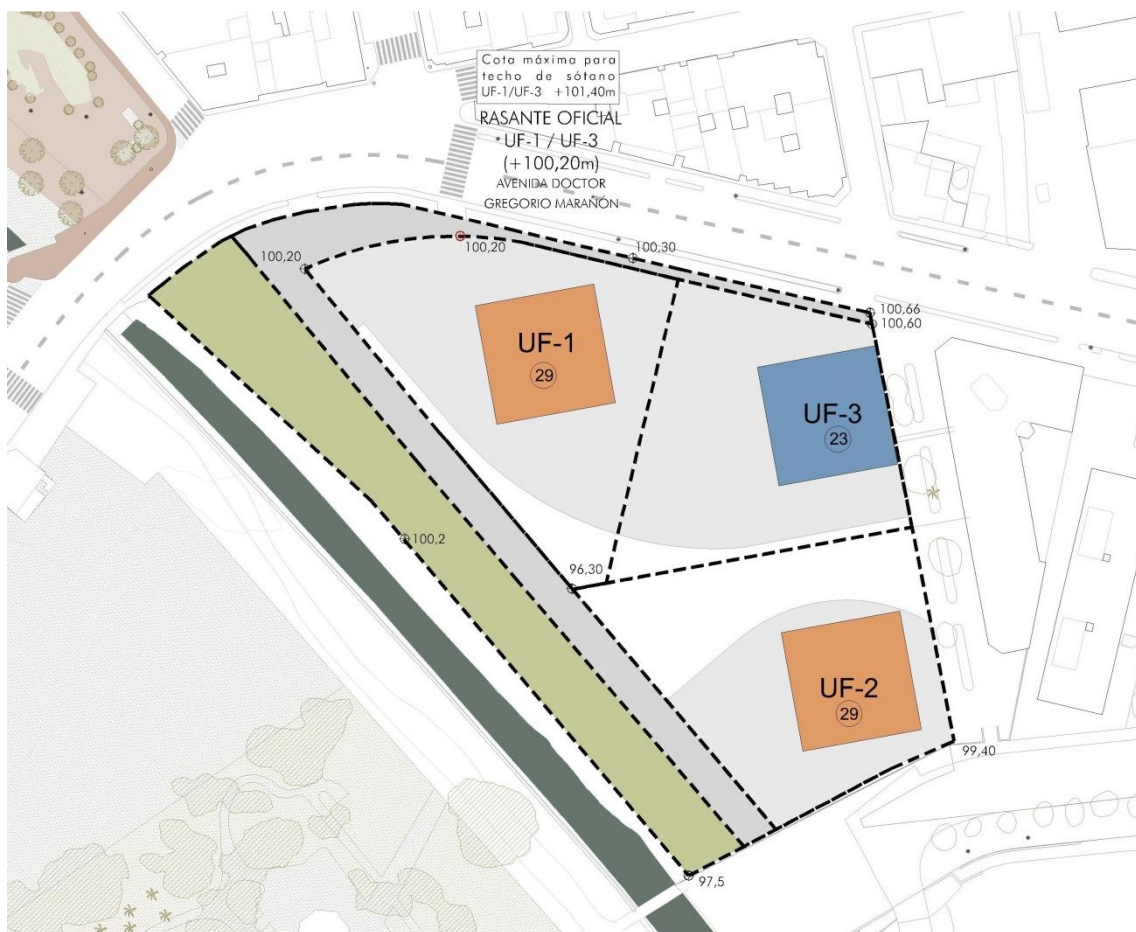
UNIDAD FUNCIONAL UF-3

La rasante de referencia para la unidad funcional UF-3 se toma en la vía pública Avenida Doctor Gregorio Marañón en la cota +100.20 m.

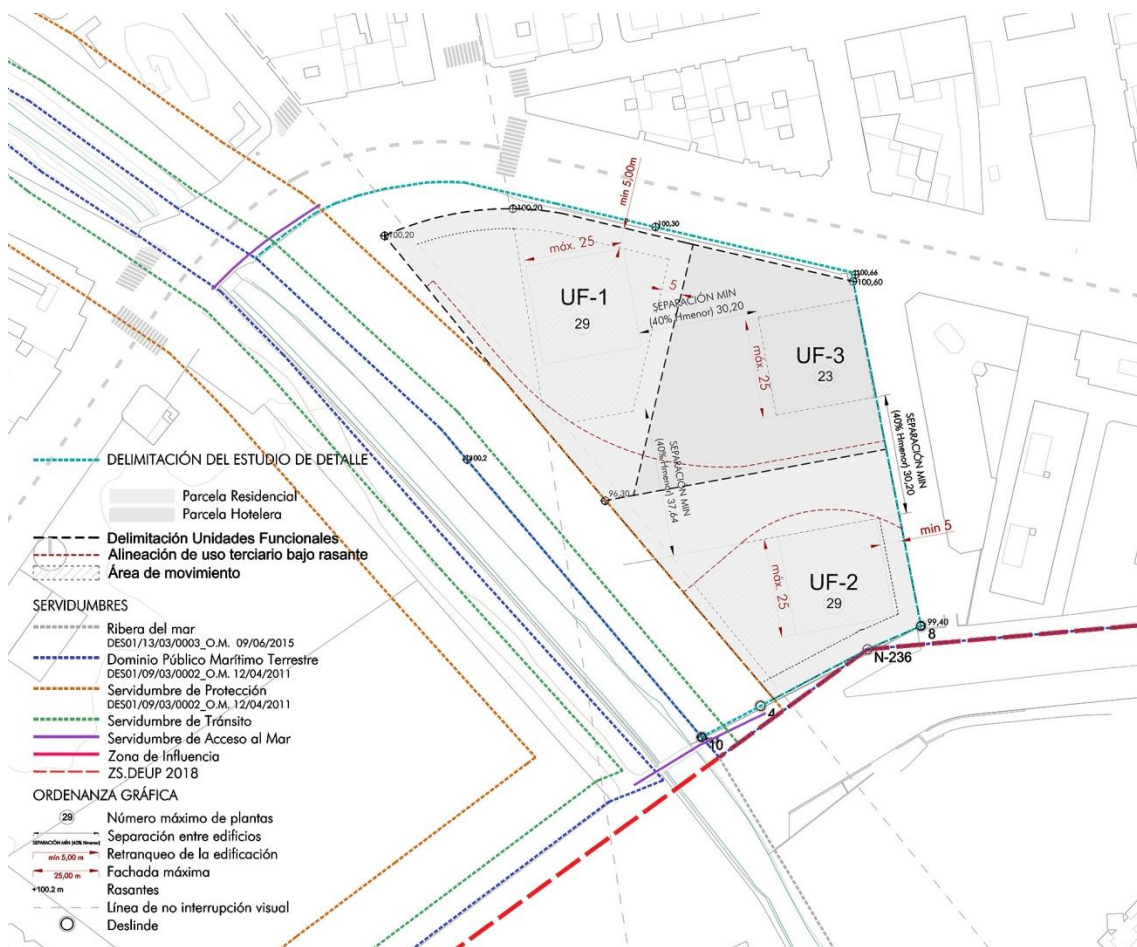
Para la construcción del zócalo de actividad con consideración de sótano, *el techo no deberá rebasar en más de un tercio (1/3) de su altura libre interior en la posición más favorable con un máximo de 1,20 m la rasante oficial o natural del terreno (+100.20 m como valor más desfavorable)*. Por lo tanto, para una altura libre interior igual o superior a 3,60 m, el techo de planta sótano podrá alcanzar su cota máxima a +101,40m. Los planos que salven las diferentes alturas no podrán superar la pendiente de 2%.



UF-3. Sección Avd. Doctor Gregorio Marañón.



Sobre rasante, se establecen unas áreas de movimiento de la edificación para cada una de las unidades funcionales dentro de las cuales podrá situarse la edificación libremente. Dentro de estas, las edificaciones y cualquier elemento constructivo de la edificación por encima de la rasante distará al menos la distancia establecida para cada subzona, de cualquier límite de la manzana. De igual forma, los volúmenes edificados ubicados dentro de estas áreas de movimiento, cumplirán de igual modo la separación mínima entre edificaciones del 40% de la altura total de la edificación de menor altura y en todo caso 10'00 m, según las alturas máximas asignadas a cada unidad funcional. El área de movimiento de cada unidad funcional, y la definición de la separación mínima de la edificación a los límites de parcela, así como la separación mínima entre edificaciones quedan grafiados en el plano O.03. ORDENANZA GRÁFICA.



En el mismo plano se grafián:

- El Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) deslinde aprobado por O.M. de 12 de abril de 2011.
- La Ribera el mar deslinde aprobado por la O.M. de 9 de junio de 2015
- Servidumbre de tránsito según art. 52 del Reglamento General de Costas recae sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de

protección. Además, en lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros.

- La servidumbre de protección que se sitúa a veinte (20) metros del DPMT en cumplimiento con el artículo 44 del Reglamento General de Costas. En los terrenos comprendidos en la zona de afectada por la servidumbre de protección no se han planteado edificaciones destinadas a residencia, incluyendo las hoteleras ni sobre rasante ni bajo rasante. Además los usos permitidos en la zona de Servidumbre de Protección estarán sujetos a lo dispuesto en el título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma. A la servidumbre de protección se le da los usos de espacio libre y viario, no tratándose en ningún caso de una vía de transporte interurbana cumpliendo con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento General de Costas.
- La Servidumbre de Acceso al mar conforme al artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas.

Ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los relejados en el planeamiento.

Cabe destacar que no se permite ninguna construcción bajo rasante fuera de los límites de las Unidades Funcionales en los que se ha dividido la Unidad de Actuación.

La máxima ocupación de la parcela sobre rasante será siempre inferior al 30%. La ocupación se computará tal y como se especifica en el P.G.O.U., en su artículo 53.3.1. La ocupación se reparte de forma que se asigna un mayor porcentaje a la unidad funcional UF-3 de uso hotelero, de tal forma que permite privatizar parte de la plaza que ocupa el uso terciario bajo rasante en el nivel inferior de dicha unidad funcional hasta alcanzar la ocupación máxima permitida. La ocupación bajo rasante para los aparcamientos subterráneos será del 100% siempre que se respeten las zonas de servidumbre y el propio DPMT.

Para la planta de uso terciario bajo rasante, se establece una alineación de uso terciario bajo rasante (primer nivel).

La medición y cómputo de la edificabilidad, se realizará tal y como define el Plan General para uso residencial, de forma que las plantas bajo rasante de uso sótano no computarán edificabilidad, mientras que la planta bajo rasante de uso terciario si lo hará.

Las alturas máximas permitidas, de veintinueve (29) plantas para las UF-1 y UF-2 y de veinticinco (23) plantas para la UF-3, vienen dadas desde la consideración del cumplimiento de separación mínima entre edificaciones y de edificaciones a las alineaciones de las unidades funcionales, así como del cumplimiento de la modificación puntual número 52 del PGOU, que establece para dicha subzona la altura máxima de la edificación de veintinueve (29) plantas.

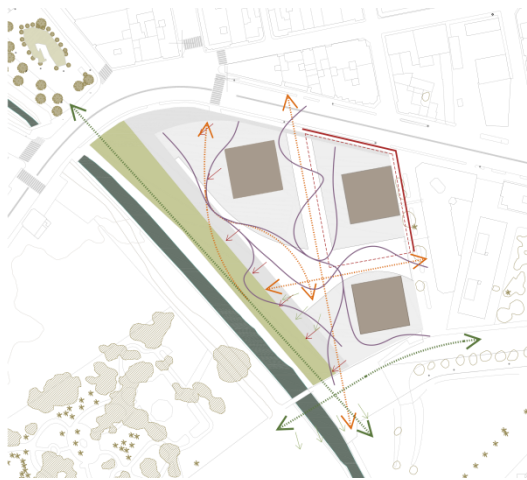
Las edificaciones permitidas dentro de las áreas de movimiento o volúmenes de movimiento si consideramos las alturas máximas permitidas no producirán sombra sobre el litoral en el horario comprendido entre las 10'00 y las 19'00 horas, como se expresa en el plano O.07. SOLEAMIENTO.



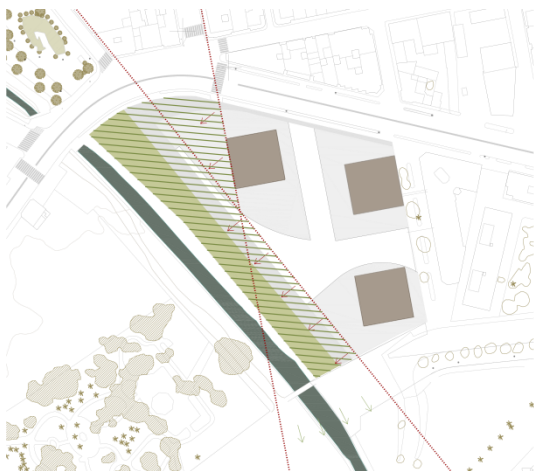
El equilibrio alcanzado entre áreas de movimiento, separaciones de la edificación y alturas máximas permitidas, unido todo ello a la posibilidad del consumo de edificabilidad en los zócalos bajo rasante de uso terciario, posibilita un amplio rango de configuraciones volumétricas al conjunto y a cada unidad funcional por separado.

5.3. CRITERIOS ESTÉTICOS PARA LOS ESPACIOS LIBRES

Como ya se ha mencionado en el apartado anterior 4.2.-PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES, con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, se configura el espacio libre de las tres unidades funcionales como una plaza superior que recoge las unidades funcionales UF-1 y UF-3 , que es coplanaria con las calles perimetrales y con pendiente ascendente máxima del 2%, que permite el acceso a las plantas bajas de los edificios generando un único plano de perfecta visibilidad sobre el litoral de Torrevieja, gracias a la formación de la plataforma a la cota +96.30m. Por su parte la unidad funcional UF-2, desarrolla un zócalo tomando como base la cota de referencia +99.40m con pendiente ascendente máxima del 2%. La creación de los dos zócalos consigue la máxima fachada comercial así como la generación de un espacio público completamente accesible consiguiendo una relación natural entre la Avenida Gregorio Marañón, el Acequión, la playa y la calle Salero de acceso a la planta baja de la UF-2.



Queda por tanto prohibida expresamente la ubicación en planta baja de cualquier edificación, fuera del perímetro de ocupación sobre rasante 10% de la Superficie Compatible para cada una de las Unidades Funcionales. La propia configuración del espacio libre garantizará que no se verán interrumpidas las vistas ni perspectivas al mar desde la Calle San Julián, Calle Villa de Madrid y Avenida de la Estación.



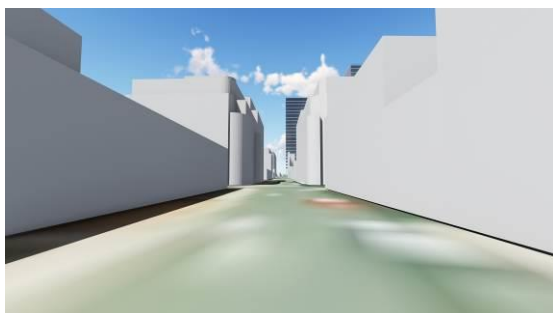
En cuanto a la jardinería se prohíbe el uso de especies cuya altura adulta constituyan barrera a las perspectivas; por tanto, se utilizarán especies de jardinería bajas (0,50 m.) o especies arbóreas cuya altura de implantación sobrepase los 3 m.

El espacio no ocupado por la edificación, fuera de la ocupación prevista podrá ser ocupado por soluciones arquitectónicas de ventilación e iluminación en un porcentaje no superior al 15% de dicho resto.

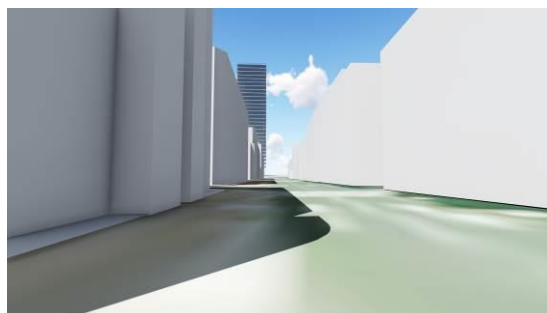
En el diseño del espacio libre se incluirán láminas de agua e iluminación preferentemente cenital. La iluminación, deberá cumplir con los estándares fijados en el P.G.O.U. en su capítulo "Normas de Urbanización", será predominantemente cenital, estando prohibido el uso de báculos o columnas de iluminación independientes. El desarrollo de los espacios libres entre edificaciones deberá tener un tratamiento homogéneo y unitario para todo el conjunto, no se permitiéndose soluciones independientes.

Se autoriza el empleo de pérgolas para protección solar pero limitándose sus materiales acero inoxidable de calidad adecuada para el ambiente marino, y madera convenientemente tratada al autoclave para resistir la agresividad del ambiente. Queda prohibido cualquier otro material. La sección de los elementos estructurales de estas pérgolas no superará un diámetro de 10,00 cm.

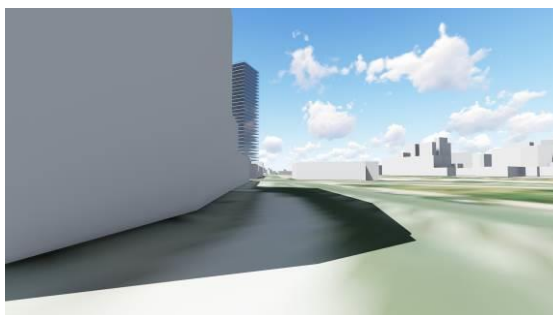
Los espacios libres privados de uso público, una vez urbanizados, deberán ser cedidos al Ayuntamiento.



Vista desde Calle San Julián.



Vista desde Calle Villa de Madrid.



Vista desde Avenida de la Estación.

5.4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones estéticas y volumétricas de la edificación, de acuerdo con la Modificación Puntual 52, que afectan al desarrollo del presente Estudio de Detalle.

1. La longitud máxima de cualquier fachada no superará los 25 m.
2. La altura entre la rasante oficial y la cara inferior del primer forjado de planta será de 7'00 m.
3. Se prohíbe expresamente la tipología arquitectónica basada en un corredor o pasillo exterior por planta.
4. Se proyecta la edificación y se emplean materiales que conformen una arquitectura bioclimática pasiva, tendente a recuperar los valores climáticos de la arquitectura mediterránea.
5. Se establece un vuelo máximo de dos (2) metros para vuelos abiertos y de un (1) metro para vuelos cerrados, siendo en este último caso su longitud máxima del 25% de la longitud de la fachada.
6. En virtud de la máxima reducción del impacto visual, la tipología y los materiales de las edificaciones, estará acorde con el medio, sobre todo en lo referente a texturas, colores y formas, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno. Los colores y texturas de los materiales de fachada armonizarán con el entorno sintonizando con los colores naturales que se encuentran en el ambiente del clima mediterráneo y con la edificación existente circundante. Se establece como gama cromática preferente los blancos, grises, ocre y marrones evitando la utilización de colores estridentes y brillantes.

A fin de garantizar la debida integración paisajística de las edificaciones en su entorno, el proyecto arquitectónico incorporará una fotocomposición a color con el edificio proyectado y su entorno próximo desde aquellos puntos que presente un mayor campo visual.

Una de las medidas de mejora ambiental del Documento Inicial Estratégico y Territorial es la ejecución del Corredor verde "El Acequi6n", un corredor ecol6gico para las especies de fauna entre el Parques Natural que rodea el n6cleo urbano de Torrevieja y la zona portuaria. Atendiendo a esto, se evitará el uso de materiales reflectantes o brillantes en la composici6n de la fachada así como cualquier otro que incida notoriamente en el medio receptor, como medida de protecci6n frente a la colisi6n de aves contra ventanas, mamparas y otras superficies acristaladas.

7. De acuerdo con lo establecido en los art 30.1.b) de la Ley de Costas y 59.1.b) Reglamento General de Costas, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislaci6n urbanística. Sin embargo al terreno comprendido en el presente Estudio de Detalle no le son de aplicaci6n las determinaciones legales y reglamentarias sobre la zona de influencia, al estar estos terrenos clasificados como suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas. Para ello

se han establecido límites a la discrecionalidad del planificador sujetando su ejercicio a determinadas restricciones. Con el fin de mejorar la calidad edificatoria del entorno, se ha restringido el área de movimiento de las edificaciones, marcado en el plano O.03 Ordenanza Gráfica con la intención de crear un esponjamiento en la malla urbana y la creación de nuevas zonas verdes para el uso y disfrute de la ciudad.

5.5. CESIONES

Según la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52:

En las Condiciones de Gestión Urbanística, dice que el Ayuntamiento obtendrá gratuitamente al menos lo siguiente:

Con carácter demanial:

- Suelo dotacional viario clasificado por el P.G.O.U.
- Zona verde generada clasificada por el P.G.O.U.
- La totalidad del espacio libre de las unidades funcionales, salvo el porcentaje de ocupación sobre rasante asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad de 0,00% En Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido este.

En las Condiciones de Planeamiento:

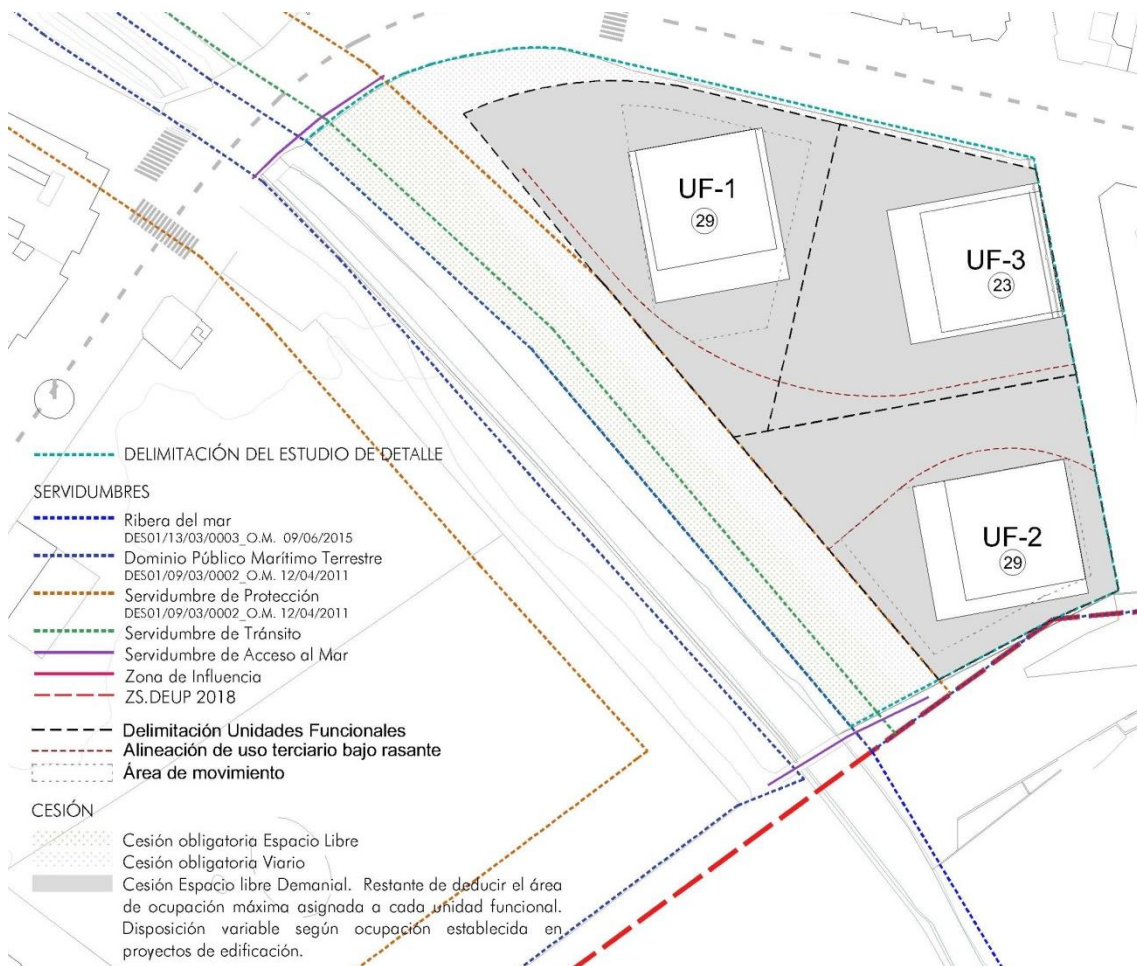
- Cesión: 4.061,70 m2.
- Viario: 1.727,40 m2.
- Espacio libre: 2.334,30 m2.

Por tanto, en este documento se mantienen las superficies de cesión indicadas en la ficha de la Modificación Puntual 52, considerándose que el dominio público marítimo terrestre, la zona de servidumbre de tránsito y parte de la zona de protección quedan incluidas en el espacio libre público de cesión.

Cesiones del Estudio de Detalle

- Viario: 1.727,40 m2.
- Espacio libre público: 2.334,30 m2.

Se cederá el uso del espacio libre privado de las unidades funcionales restante de deducir el área de ocupación máxima asignada a cada unidad funcional, según los criterios de cómputo de ocupación establecidos en la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torre Vieja. Ver plano O.02. CESIONES.



5.6. CONEXIONES DEL ÁMBITO CON LOS VIALES PÚBLICOS COLINDANTES



TRÁFICO RODADO

En el subsuelo de las unidades funcionales bajo rasante se establecen las plantas de garaje para cumplir con la dotación de plazas de aparcamientos mínimas establecidas por la Modificación 52 del Pgo. Para ello, para el caso de las unidades funcionales UF-1 y UF-3 se accederá desde una **nueva vía de servicio de sentido único paralela a la Avenida Doctor Gregorio Marañón formando una plataforma única compartida con el acerado** y separada de este mediante elementos divisorios tipo bolardos. En el caso de la unidad funcional UF-2 el acceso rodado se realizará por la calle peatonal San Julián **habilitando un carril de doble sentido de tráfico compartido hasta la rampa de garaje ubicada más al sur de la Calle San Julián**. Para ello se dispondrán formando una **plataforma única** compartida un carril habilitado para el tráfico rodado separado del espacio peatonal mediante elementos divisorios tipo bolardo al igual que sucede con la vía de servicio que da acceso a las unidades funcionales UF1 y UF-3.

En el plano de Ordenación del tráfico se representa las conexiones viarias establecidas, así como su señalización y funcionamiento.

ACCESO PEATONAL

La accesibilidad peatonal quedará garantizada mediante la continuidad de las vías públicas perimetrales con el plano de plaza superior mediante cambios de planos, parterres, rampas o escalones siempre cumpliendo lo establecido por el PGOU y en concreto en su Modificación 52, haciendo hincapié en la no obstaculización de las visuales y dando continuidad visual y espacial al viario público colindante.

La compatibilidad del acceso peatonal y del tráfico rodado queda garantizada y claramente delimitada como se representa en el plano de Ordenación del tráfico.

5.7. MEDIDAS COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, ACÚSTICO Y DE TRÁFICO Y MOVILIDAD URBANA

El municipio de Torreveja no dispone en la actualidad de estudios sectoriales de Tráfico y Movilidad Urbana y de Tráfico por lo que no se considera vinculante dentro de este documento la incorporación de las medidas compensatorias derivadas de dichos estudios.

5.8. FICHA RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE UA-2, ÁREA DE REPARTO 80 "EL ACEQUIÓN" TORREVIEJA

De las alternativas planteadas se considera que la opción más acertada para esta unidad de actuación es la alternativa 2. Por tanto los parámetros urbanísticos de la misma serán los siguientes:

FICHA RESÚMEN ESTUDIO DE DETALLE UA-2, ÁREA DE REPARTO 80 "EL ACEQUIÓN" TORREVIEJA

SUPERFICIE UA-2:	12.808,58 m ²
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO:	1.727,40 m ²
SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE:	2.334,30 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA NETA SUELO (SUPERFICIE COMPATIBLE):	8.746,88 m ²
- U.F.-1:	3.109,03 m ²
- U.F.-2:	2.913,88 m ²
- U.F.-3:	2.723,97 m ²

USOS DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

- Unidad Funcional 1:	Uso Residencial
- Unidad Funcional 2:	Uso Residencial
- Unidad Funcional 3:	Uso Hotelero

EDIFICABILIDAD UNIDADES FUNCIONALES

- Unidad Funcional 1:	15.591,26 m ²
- Unidad Funcional 2:	15.591,26 m ²
- Unidad Funcional 3:	13.363,94 m ²

OCUPACIÓN SOBRE RASANTE UNIDADES FUNCIONALES

- Unidad Funcional 1:	10,00%
- Unidad Funcional 2:	10,00%
- Unidad Funcional 3:	10,00%

OCUPACIÓN BAJO RASANTE UNIDADES FUNCIONALES USO APARCAMIENTO

- Unidad Funcional 1:	3.109,03 m ²
- Unidad Funcional 2:	2.913,88 m ²
- Unidad Funcional 3:	2.723,97 m ²

EDIFICABILIDAD MÁX BAJO RASANTE UNIDADES FUNCIONALES USO TERCIARIO

- Unidad Funcional 1:	1800,00 m ²
- Unidad Funcional 2:	1200,00 m ²
- Unidad Funcional 3:	1350,00 m ²

ALTURA MÁXIMA UNIDADES FUNCIONALES:

- Unidad Funcional 1:	29 plantas 94,10 m
- Unidad Funcional 2:	29 plantas 94,10 m
- Unidad Funcional 3:	23 plantas 75,50 m

*Porcentajes respecto de la superficie compatible

5.9. ADECUACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº52	ESTUDIO DE DETALLE UA-2, ÁREA DE REPARTO Nº80 "EL ACEQUIÓN" TORREVIEJA
CLASIFICACIÓN SUELO	SUELO URBANO - CASCO ACTUAL	SUELO URBANO - CASCO ACTUAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN EN ALTURA	EDIFICACIÓN EN ALTURA
USO GLOBAL	RESIDENCIAL Y HOTELERO	U.F.-1: USO RESIDENCIAL U.F.-2: USO RESIDENCIAL U.F.-3: USO HOTELERO
USO COMPATIBLE	TERCIARIO BAJO RASANTE Y EN PLANTA BAJA	TERCIARIO BAJO RASANTE Y EN PLANTA BAJA
PARCELA MÍNIMA	MANZANA COMPLETA	MANZANA COMPLETA
SUPERFICIE UA-2	13723,73 m2	12808,58 m2
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO	1727,40 m2	1727,40 m2
SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE	2334,30 m2	2334,30 m2
SUPERFICIE COMPATIBLE	9662,03 m2	8746,88 m2
CÁLCULO DE OCUPACIÓN	30 % SOBRE 9.662,03 m2	U.F.-1: 10,00% U.F.-2: 10,00% U.F.-3: 10,00%
CESIÓN ESPACIO LIBRE DEMANIAL	Se cederá el uso del espacio libre privado de las unidades funcionales restante de deducir el área de ocupación máxima asignada a cada unidad funcional.	Se cederá el uso del espacio libre privado de las unidades funcionales restante de deducir el área de ocupación máxima asignada a cada unidad funcional.
EDIFICABILIDAD	44.546,47 m2 30% USO HOTELERO	Unidad Funcional 1: 15591,26 m2 Unidad Funcional 2: 15591,26 m2 Unidad Funcional 3: 13363,94 m2 (30%)
ALTURA MÁXIMA	29 PLANTAS HOTEL > 3 PLANTAS	RESIDENCIAL U.F.-1: 29 PLANTAS U.F.-2: 29 PLANTAS HOTELERO U.F.-3: 23 PLANTAS
RETRANQUEOS	USO RESIDENCIAL: 5,00 M. USO HOTELERO: 0,00 M.	USO RESIDENCIAL: 5,00 M. USO HOTELERO: 0,00 M.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	40 % DE LA ALTURA DE LA QUE TENGA MENOS ALTURA	23 PLANTAS 75,50 m 40 % (75,50)= 30,20 m SEPARACIÓN MÍNIMA > 30,20 m 29 PLANTAS 94,10 m 40 % (94,10 m)= 37,64 m SEPARACIÓN MÍNIMA > 37,64 m
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA	MÁXIMO 25 M.	MÁXIMO 25 M.
CUERPOS VOLADOS	CERRADOS 25% DE SUPERFICIE DE FACHADA ABIERTOS 75% DE SUPERFICIE DE FACHADA	A definir en el proyecto de edificación
ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA	7 M.	7 M.
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	1,25 VIVIENDA/PLAZA	1,25 VIVIENDA/PLAZA

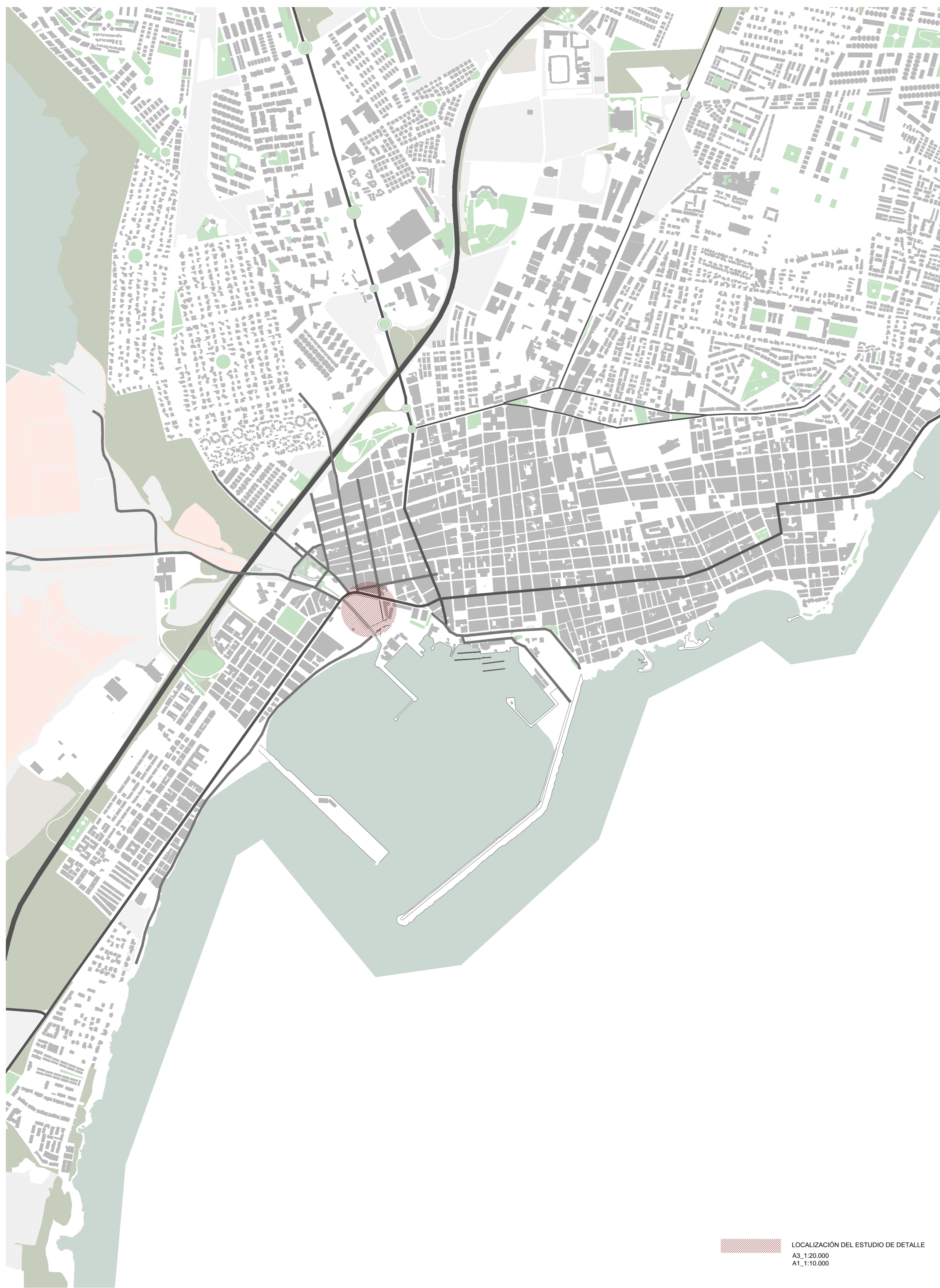
5.10. ESQUEMAS DE DISTRIBUCIÓN VOLUMÉTRICA





II. PLANOS

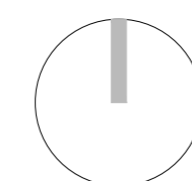
- I.01 SITUACIÓN
- I.02. TOPOGRÁFICO
- I.03. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLAN GENERAL
- I.04. ESTADO ACTUAL. VOLUMETRÍA DEL ENTORNO
- O.01 CALIFICACIÓN
- O.02. CESIONES
- O.03. ORDENANZA GRÁFICA
- O.04. SECCIONES
- O.05. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE APARCAMIENTO
- O.06. ORDENACIÓN DEL TRÁFICO
- O.07. ENCAJE VOLUMETRÍA EN EL ENTORNO
- O.08. ESTUDIO SOLAR
- O.09. INFRAESTRUCTURA VERDE
- O.10. PLANO DE IMAGEN. NO VINCULANTE



LOCALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 A3_1:20.000
 A1_1:10.000



DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 A3_1:2.000
 A1_1:1.000



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE
 Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU
 TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

1.01. SITUACIÓN

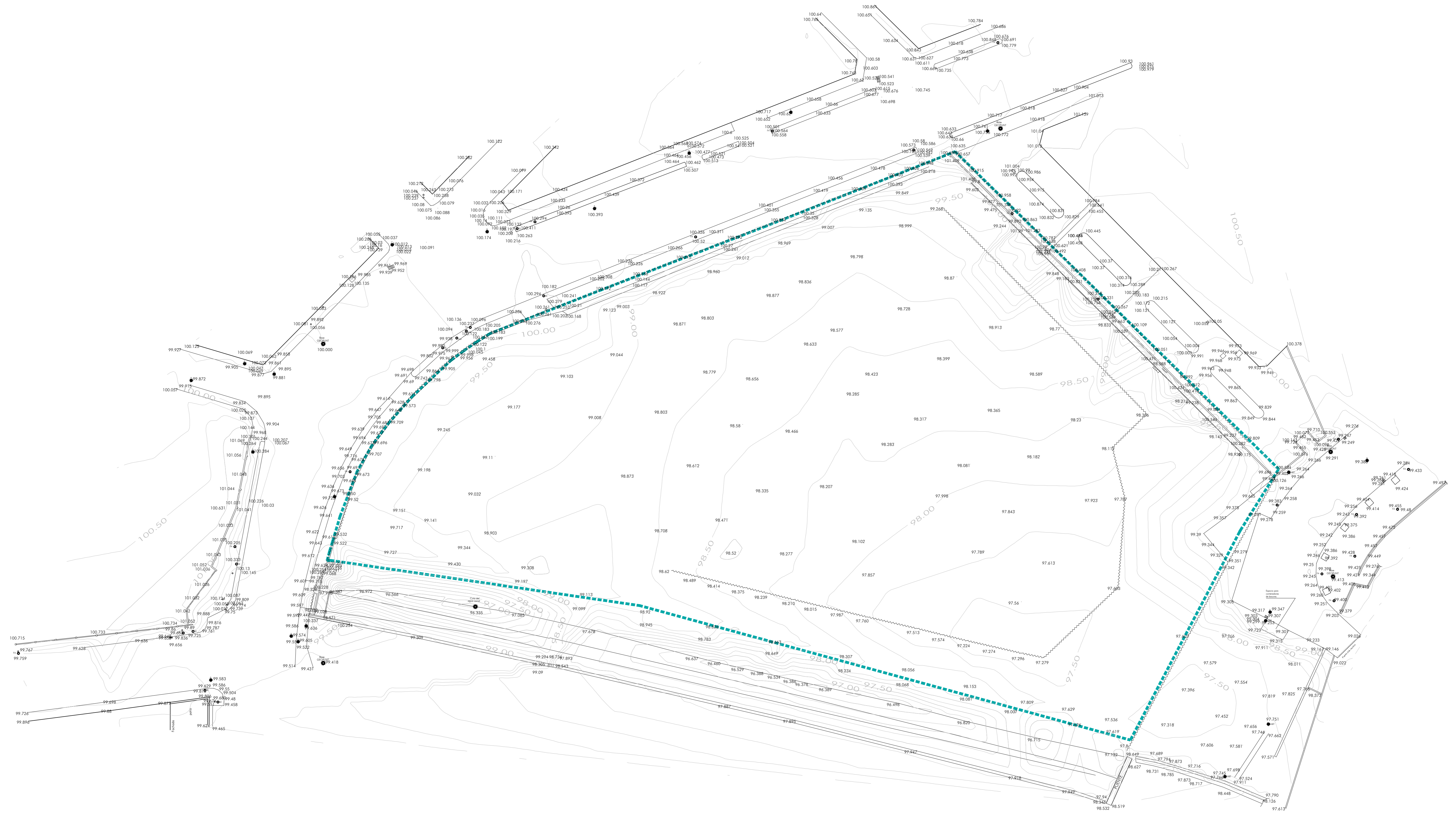
Escala: varias

Promueve:
METROVACESA S.A.
 calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

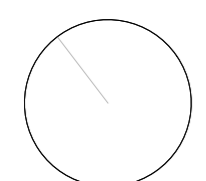
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanilla, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com





----- DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

I.02. ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO

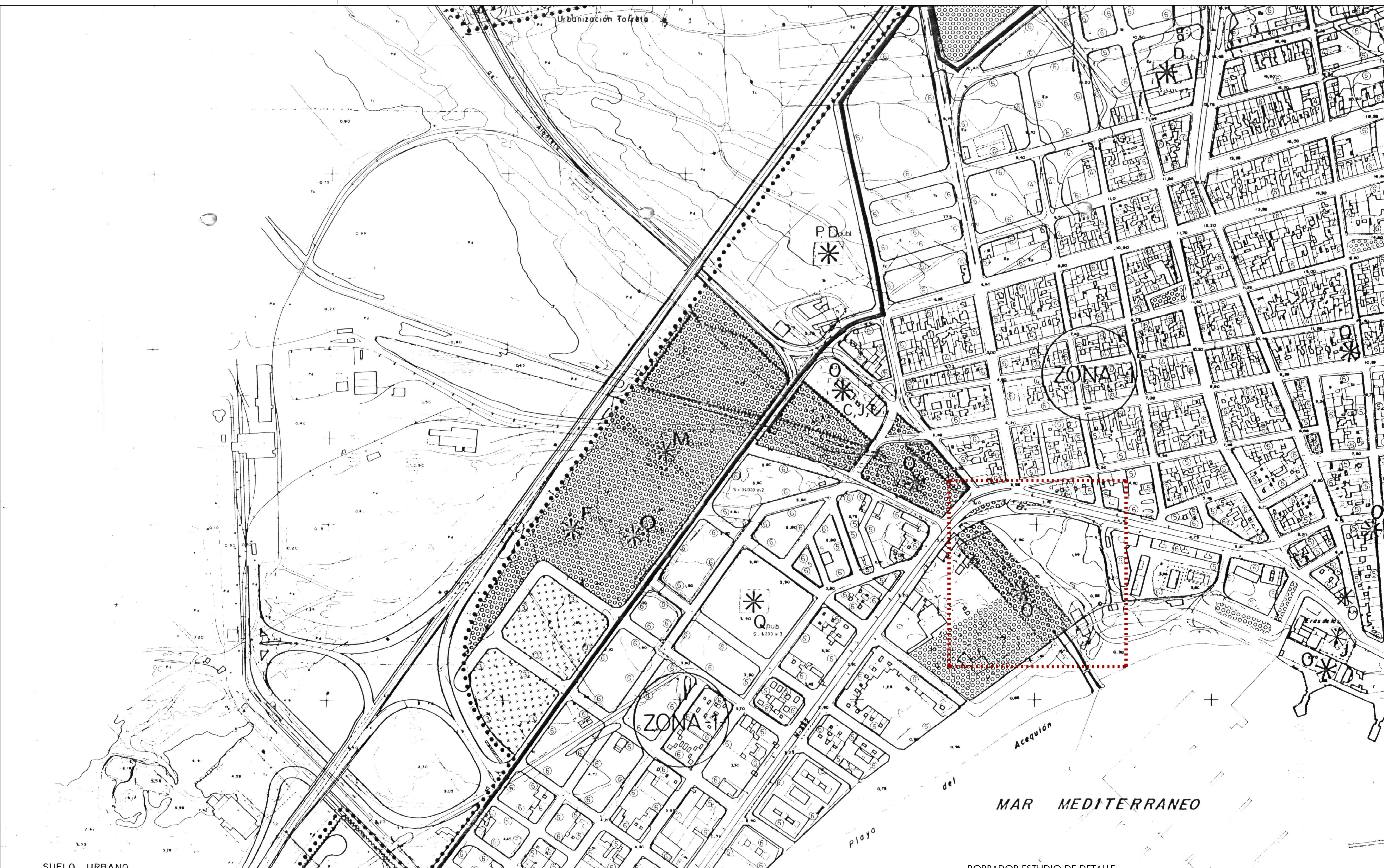
Promueve:
METROVACESA S.A
 calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén
 Factor-ia/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

OCTUBRE 2020

Escala
 A3: 1:750
 A1: 1:375





SUELO URBANO

- Delimitación de suelo urbano.
- ~~~~~ Delimitación sectores urbanos
- ⊙⊙⊙⊙⊙ Parques y jardines.
- ⊕⊕⊕⊕⊕ Equipamiento deportivo
- ◆◆◆◆◆ Delimitación de áreas a obtener por aprovechamiento
- ▬▬▬▬▬ Delimitación de Casco Urbano Zona 1
- ⊕⊕⊕⊕⊕ Delimitación de Casco Urbano Zona 2

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

I.03. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de Marzo 1982. SUELO URBANO

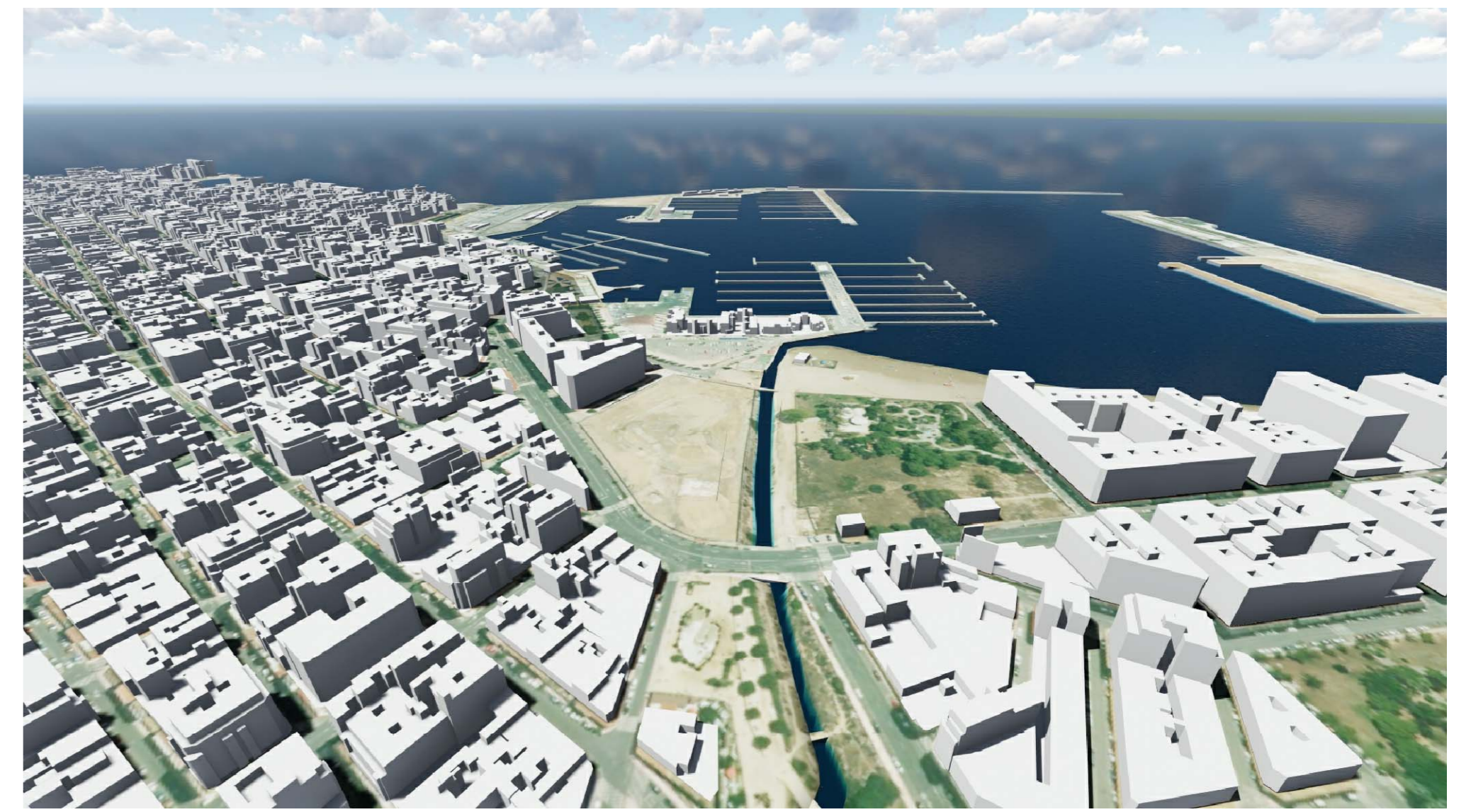
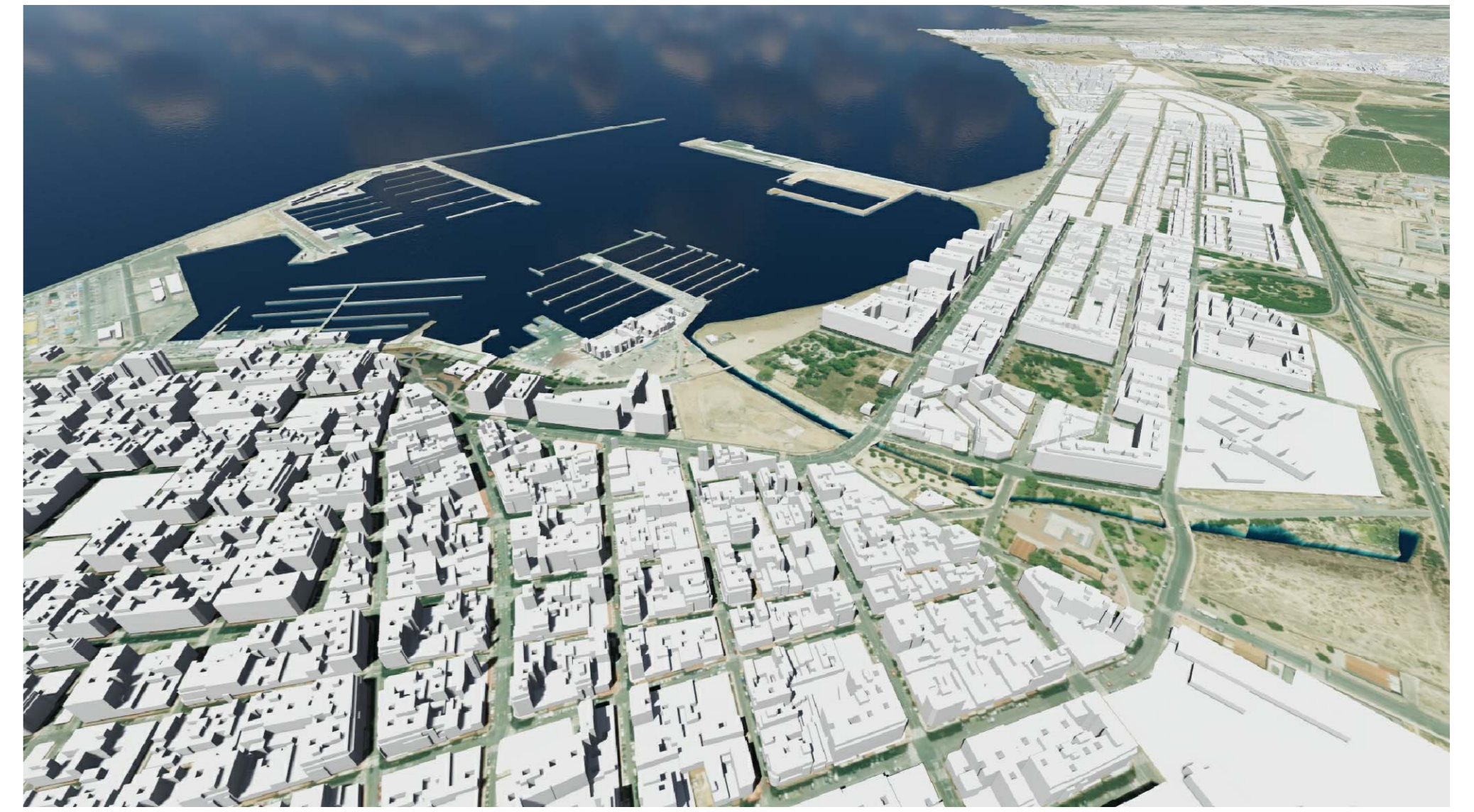
Escala

Promueve:
METROVACESA S.A
 calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
 C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar; telf/ fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com





BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

I.04. ESTADO ACTUAL VOLUMETRÍA ENTORNO

Escala

Promueve:
METROVACESA S.A.
 calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar; telf/ fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com





SERVIDUMBRES

- Ribera del mar
DES01/13/03/0003_O.M. 09/06/2015
- Dominio Público Marítimo Terrestre
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Protección
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Tránsito
- Servidumbre de Acceso al Mar
- Zona de Influencia
- ZS.DEUP 2018

CALIFICACIÓN

- Uso Residencial
- Uso Hotelero
- Espacio libre
- Viario

- Delimitación Unidades Funcionales
- Deslinde

	Sup. Parcela	Edificabilidad	Nº viviendas /plazas hoteleras
RESIDENCIAL			
Unidad Funcional 1	3.109,02m ² s	15.591,26 m ² t	220 viviendas
Unidad Funcional 2	2.913,87 m ² s	15.591,26 m ² t	220 viviendas
HOTELERO			
Unidad Funcional 3	2.723,99 m ² s	13.363,94 m ² t	220 plazas
CESIONES			
Viario	1.727,40 m ² s		
Espacio libre	2.334,30 m ² s		
	12.808,58 m ² t	44.546,47 m ² t	



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVEJIA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.01. CALIFICACIÓN

Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

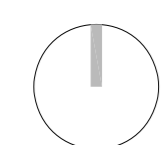
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

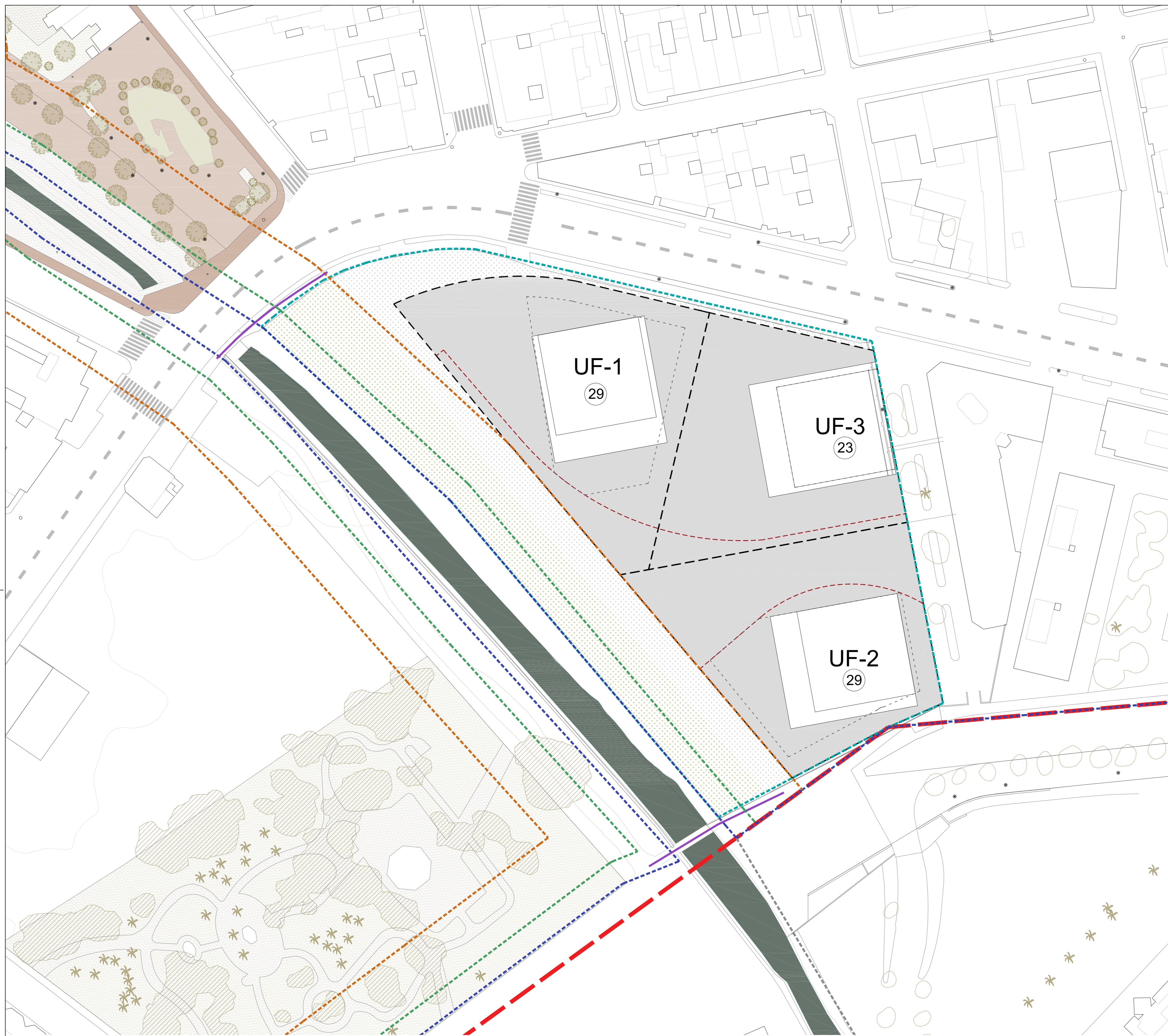
Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanilla; telf/ fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com

Escala A3: 1:1.000
A1: 1:500



----- DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE





SERVIDUMBRES

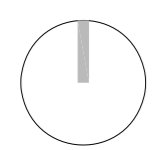
- Ribera del mar
DES01/13/03/0003_O.M. 09/06/2015
- Dominio Público Marítimo Terrestre
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Protección
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Tránsito
- Servidumbre de Acceso al Mar
- Zona de Influencia
- ZS.DEUP 2018

- Delimitación Unidades Funcionales
- Alineación de uso terciario bajo rasante
- Área de movimiento

CESIÓN

- Cesión obligatoria Espacio Libre
- Cesión obligatoria Vial
- Cesión Espacio libre Demanial. Restante de deducir el área de ocupación máxima asignada a cada unidad funcional. Disposición variable según ocupación establecida en proyectos de edificación.

----- DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVEJIA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.02. CESIONES

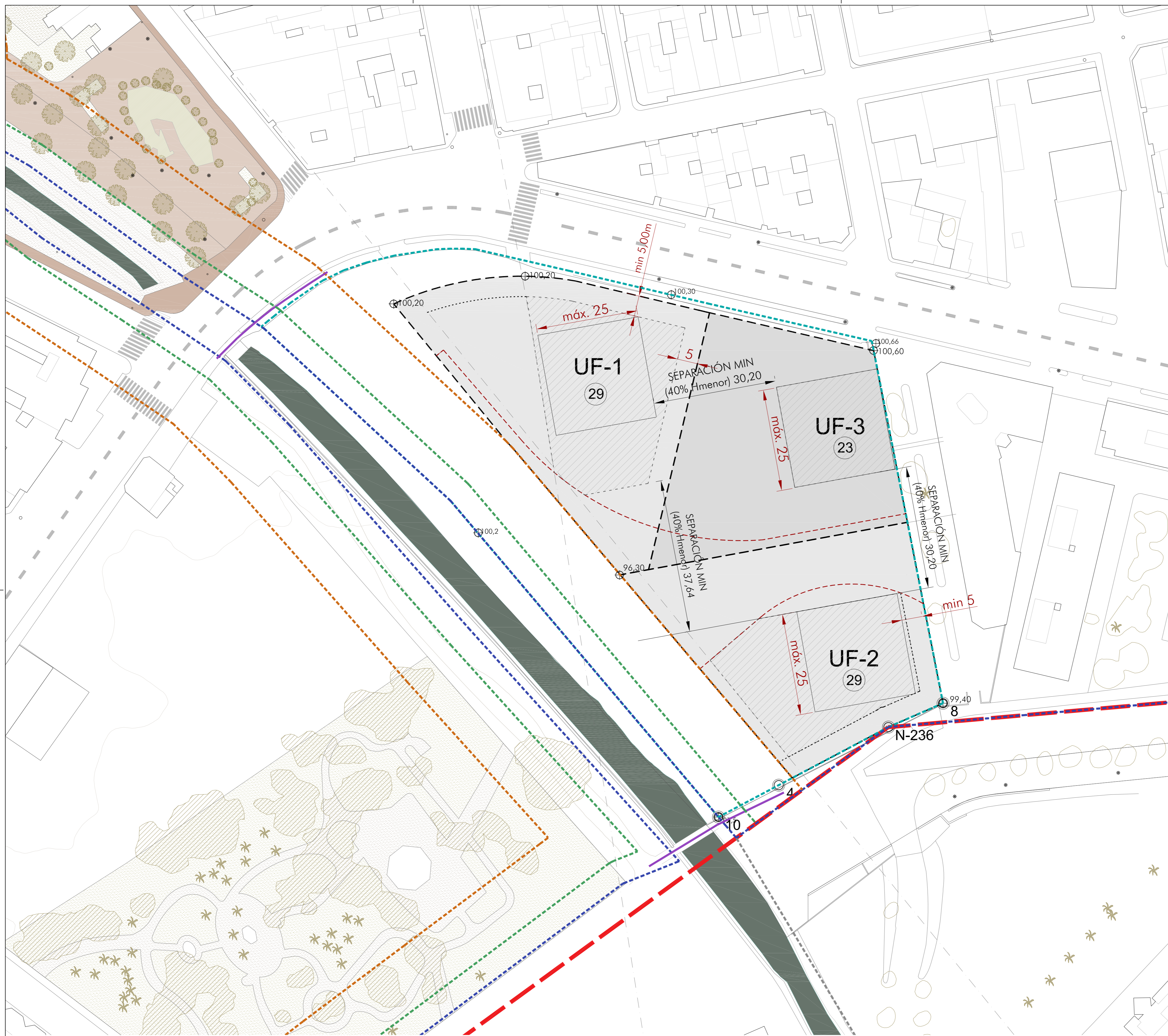
Escala A3: 1:1.000
A1: 1:500

Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar de Barrameda, Sevilla; telf/ fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com





SERVIDUMBRES

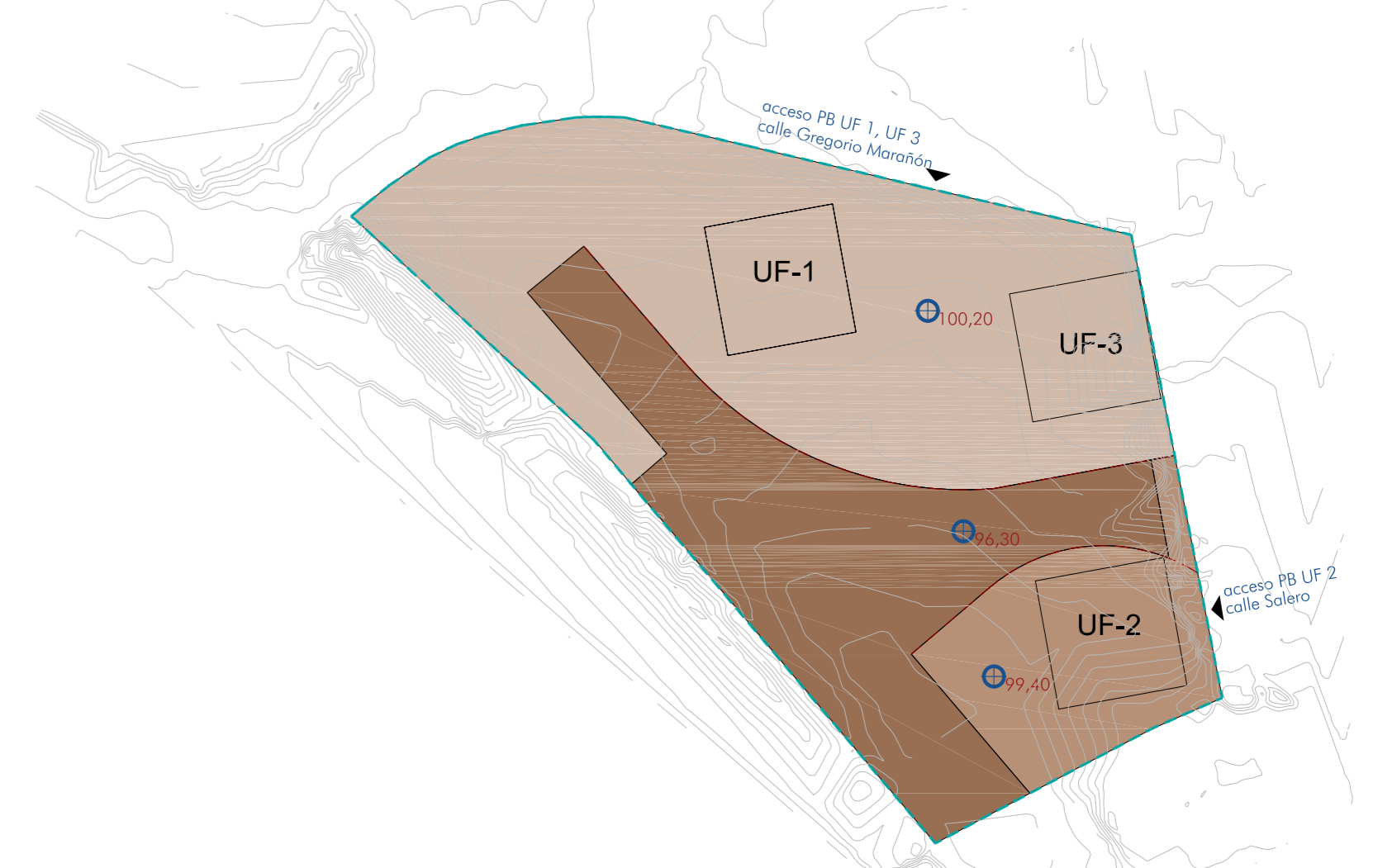
- Ribera del mar
DES01/13/03/0003_O.M. 09/06/2015
- Dominio Público Marítimo Terrestre
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Protección
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Tránsito
- Servidumbre de Acceso al Mar
- Zona de Influencia
ZS.DEUP 2018

- Delimitación Unidades Funcionales
- Alineación de uso terciario bajo rasante
- Área de movimiento

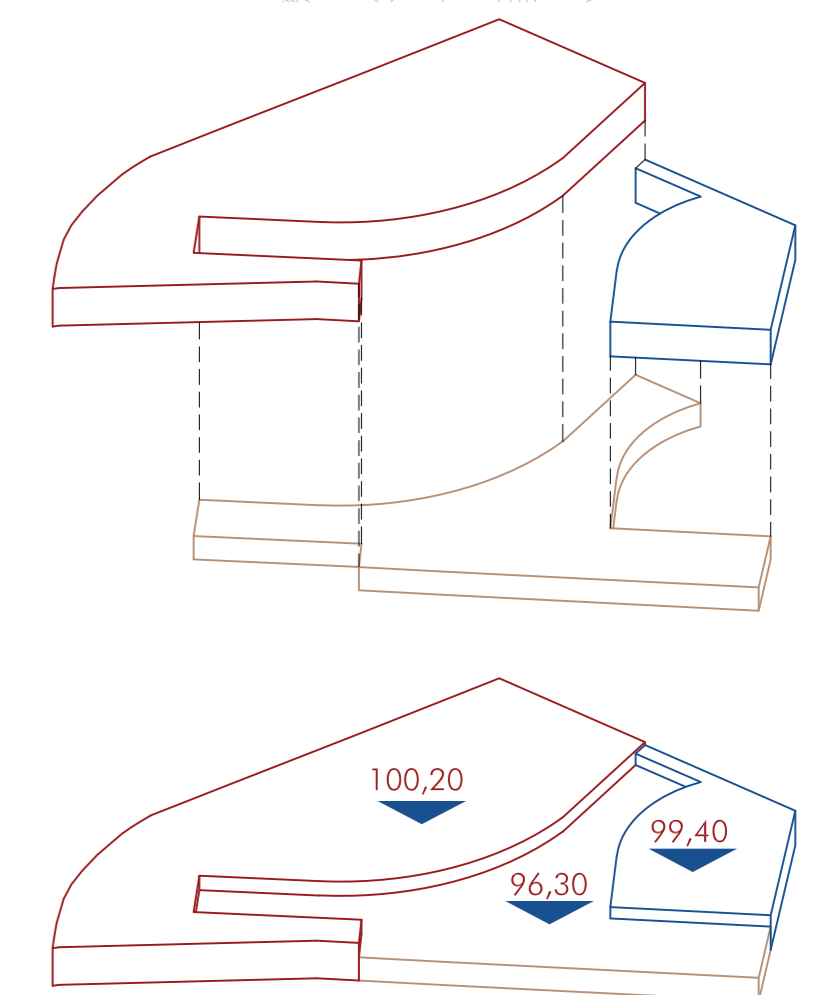
ORDENANZA GRÁFICA

- ⊙ 29 Número máximo de plantas
- SEPARACIÓN MIN (40% Hmenor) Separación entre edificios
- min 5,00 m Retranqueo de la edificación
- 25,00 m Fachada máxima
- +100,2 m Rasantes
- Línea de no interrupción visual
- ⊙ Deslinde

ESQUEMA DE RASANTES. Plataformas



- PLATAFORMA 01. +100,20
- PLATAFORMA 02. +96,30
- PLATAFORMA 03. +99,40



----- DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

- ⊙ Parcela Residencial
- ⊙ Parcela Hotelera

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVEJIA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.03. ORDENANZA GRÁFICA

Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén
Factor-ig Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com

Escala A3: 1:1.000
A1: 1:500



29 plantas
hmax = 94,10m

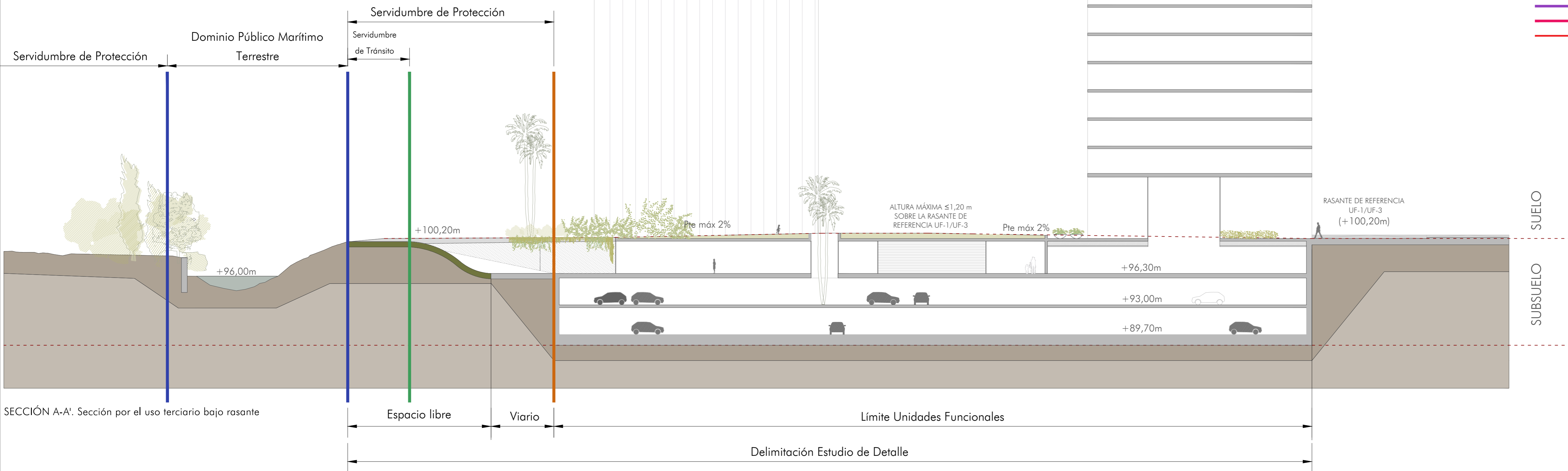
23 plantas
hmax = 75,50m



DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

SERVIDUMBRES

- Ribera del mar
DES01/13/03/0003_O.M. 09/06/2015
- Dominio Público Marítimo Terrestre
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Protección
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Tránsito
- Servidumbre de Acceso al Mar
- Zona de Influencia
- ZS.DEUP 2018



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.04.1. SECCIONES

Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

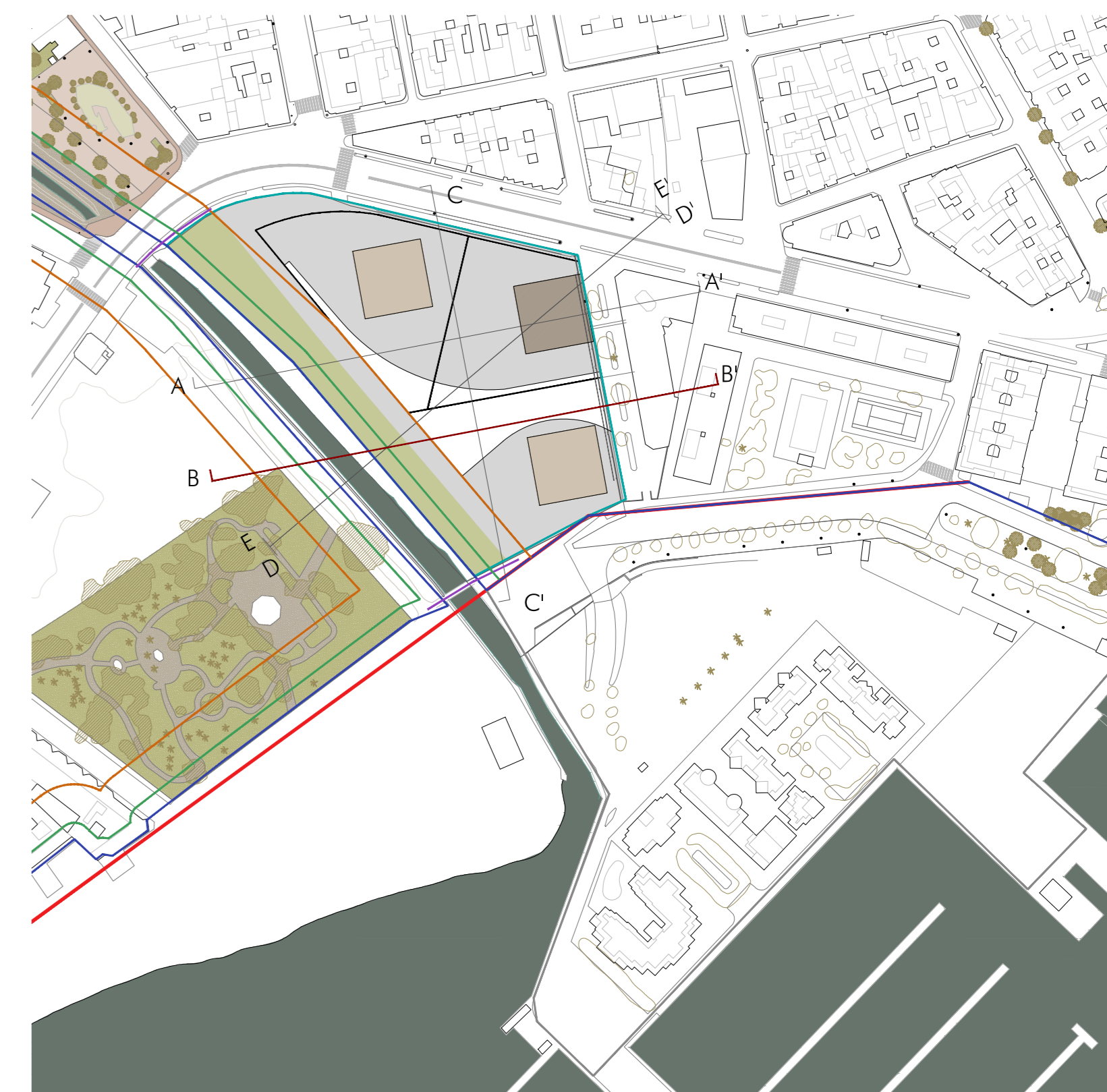
Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com

Escala A3 1:500
A1 1:250



29 plantas
hmax = 94,10m

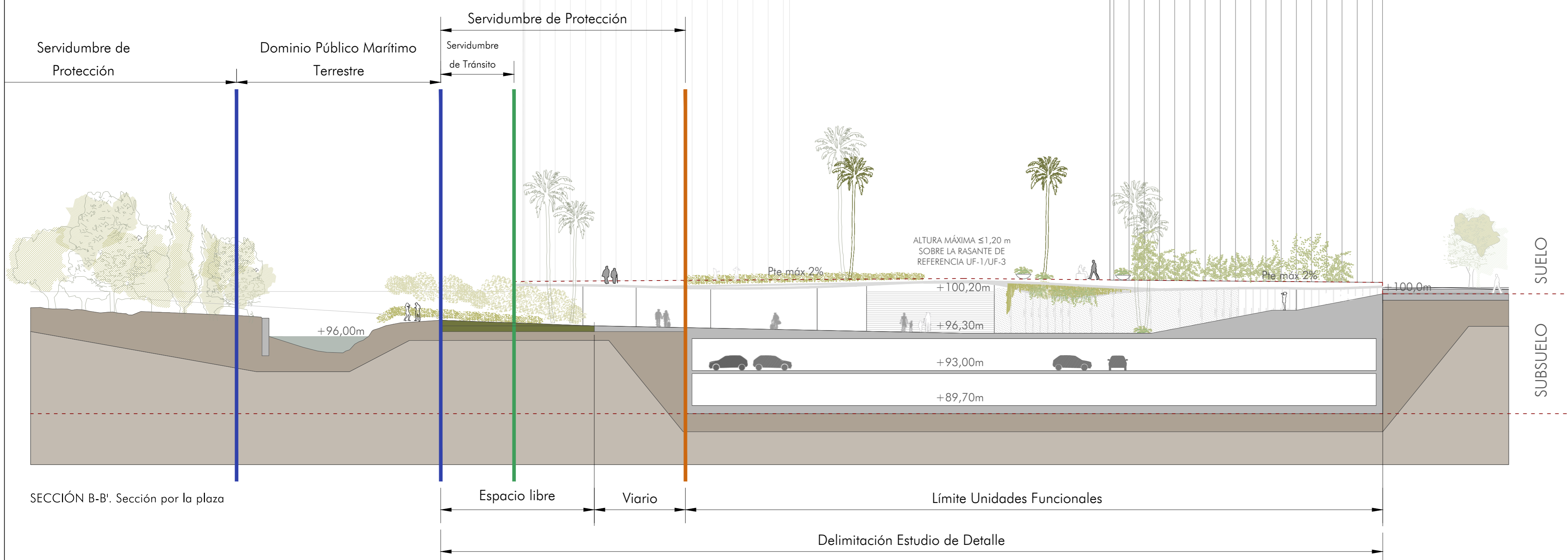
23 plantas
hmax = 75,50m



DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

SERVIDUMBRES

- Ribera del mar
DES01/13/03/0003_O.M. 09/06/2015
- Dominio Público Marítimo Terrestre
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Protección
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Tránsito
- Servidumbre de Acceso al Mar
- Zona de Influencia
- ZS.DEUP 2018



SECCIÓN B-B': Sección por la plaza

SUELO
SUBSUELO

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE
Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.04.2. SECCIONES

Escala A3 1:500
A1 1:250

Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ia/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com



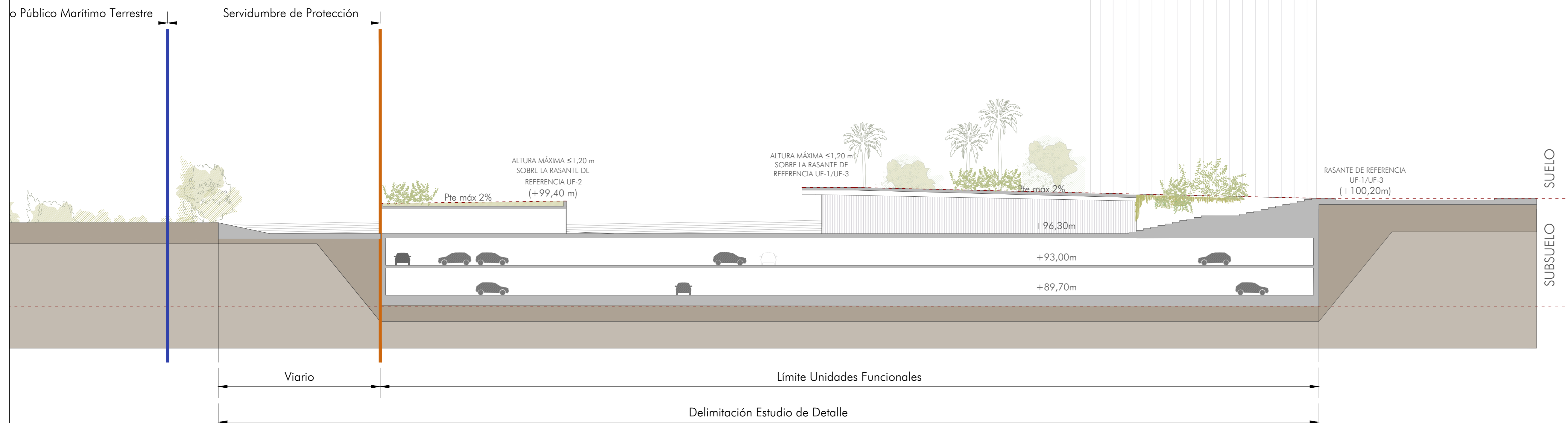
29 plantas
hmax = 94,10m



DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

SERVIDUMBRES

- Ribera del mar
DES01/13/03/0003_O.M. 09/06/2015
- Dominio Público Marítimo Terrestre
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Protección
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Tránsito
- Servidumbre de Acceso al Mar
- Zona de Influencia
- ZS.DEUP 2018



SECCIÓN C-C'. Sección por el la calle interior dirección Norte-Sur

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.04.3. SECCIONES

Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

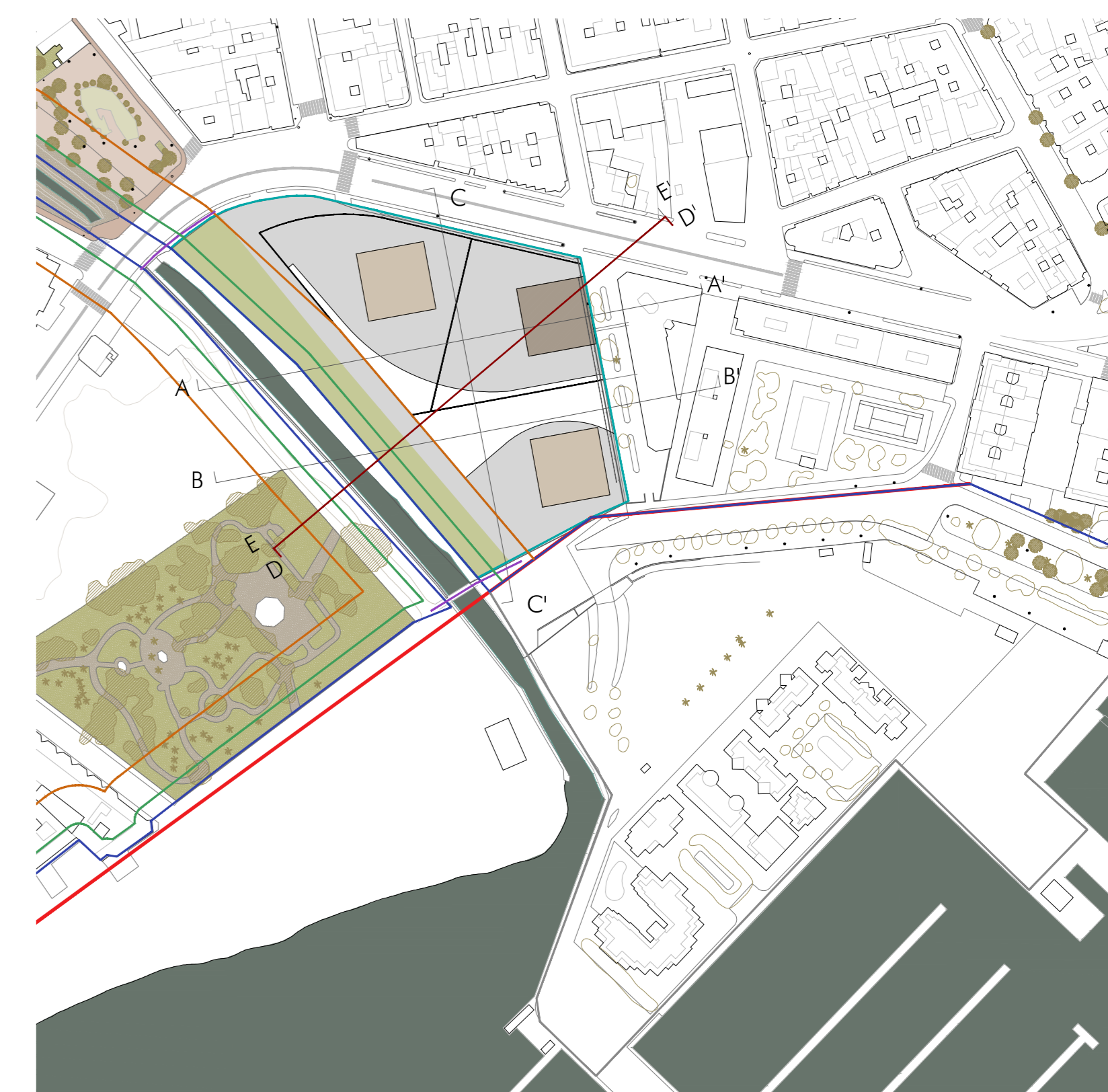
Factor-ia/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

Escala A3 1:500
A1 1:250



29 plantas
hmax = 94,10m

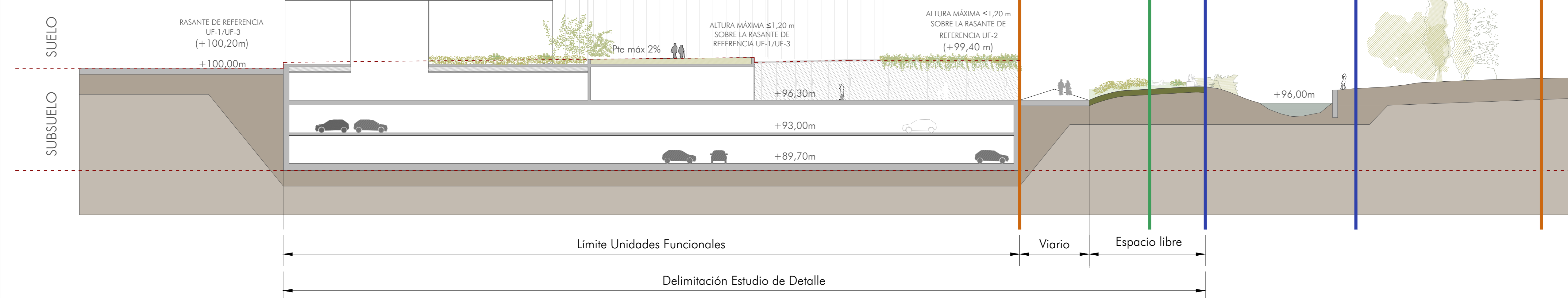
23 plantas
hmax = 75,50m



DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

SERVIDUMBRES

- Ribera del mar
DES01/13/03/0003_O.M. 09/06/2015
- Dominio Público Marítimo Terrestre
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Protección
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Tránsito
- Servidumbre de Acceso al Mar
- Zona de Influencia
- ZS.DEUP 2018



SECCIÓN D-D'. Sección por el Dominio Público Marítimo Terrestre. Vista sur.

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.04.4. SECCIONES

Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

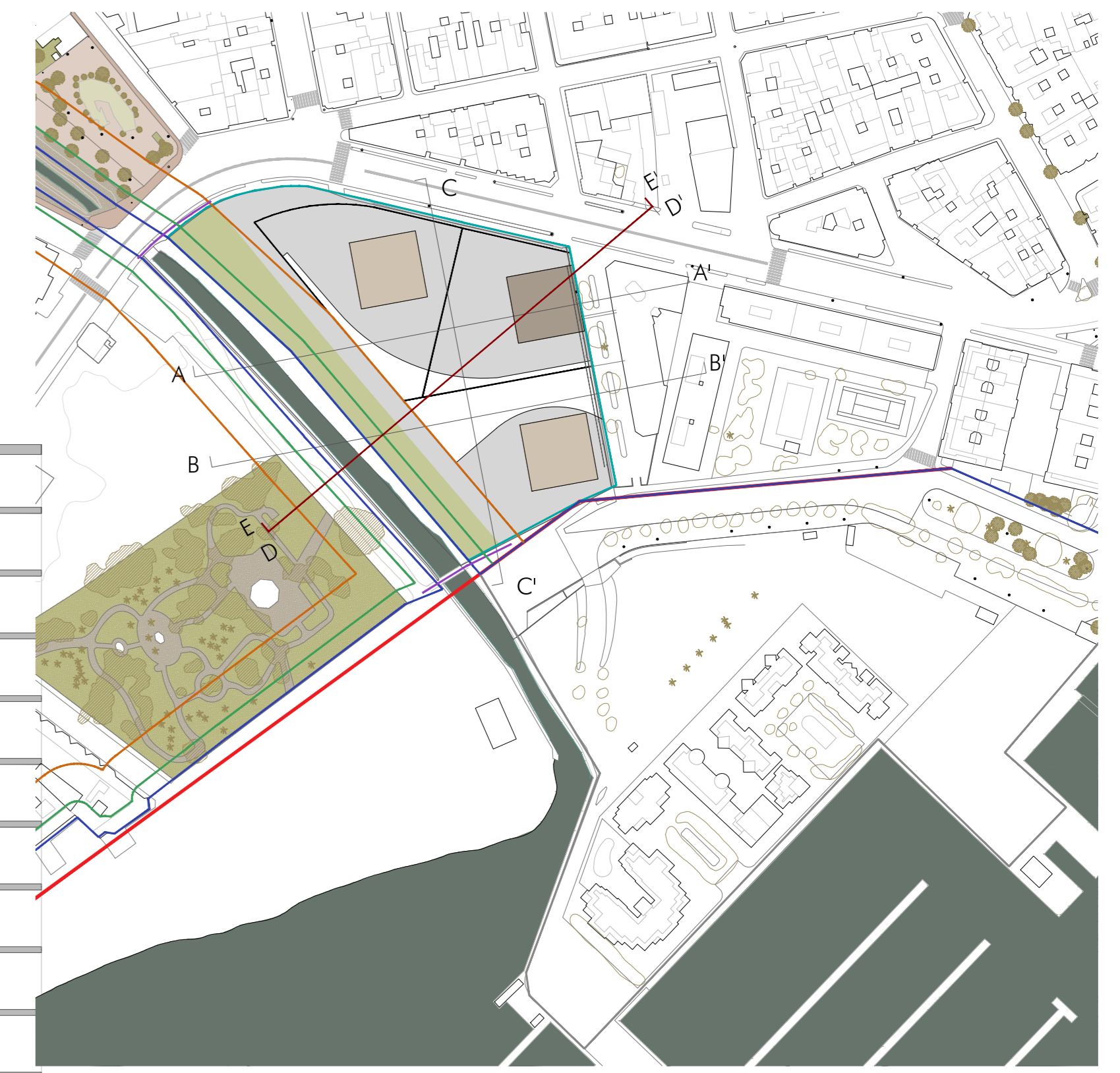
Factor-ia Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

Escala A3 1:500
A1 1:250



29 plantas
hmax = 94,10m

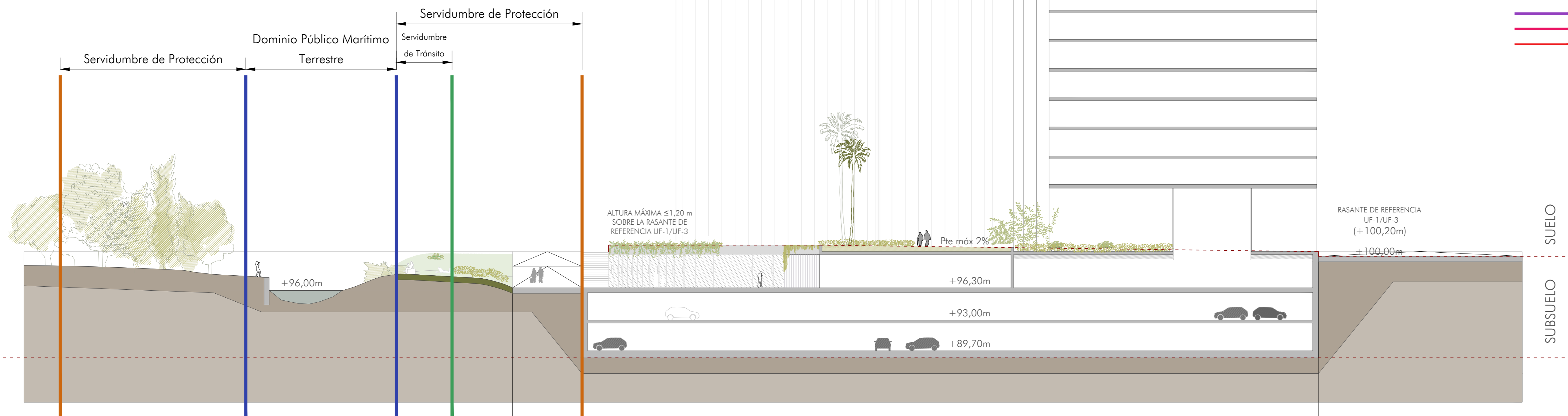
23 plantas
hmax = 75,50m



DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

SERVIDUMBRES

- Ribera del mar
DES01/13/03/0003_O.M. 09/06/2015
- Dominio Público Marítimo Terrestre
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Protección
DES01/09/03/0002_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Tránsito
- Servidumbre de Acceso al Mar
- Zona de Influencia
- ZS.DEUP 2018



SECCIÓN E-E': Sección por el Dominio Público Marítimo Terrestre. Vista norte.

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.04.5. SECCIONES

Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com

Escala A3 1:500
A1 1:250





ALTERNATIVA 2

UF1

NÚMERO DE VIVIENDAS: 220 UD
 DOTACIÓN APARCAMIENTOS MÍNIMO: 1,25 viv/plazas = 176 PLAZAS
 PLAZAS APARCAMIENTO PLANTA 1º SÓTANO: 97 PLAZAS
 PLAZAS APARCAMIENTO PLANTA 2º SÓTANO: 97 PLAZAS
 TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO: 186 = 176 PLAZAS

UF2

NÚMERO DE VIVIENDAS: 220 UD
 DOTACIÓN APARCAMIENTOS MÍNIMO: 1,25 viv/plazas = 176 PLAZAS
 PLAZAS APARCAMIENTO PLANTA 1º SÓTANO: 92 PLAZAS
 PLAZAS APARCAMIENTO PLANTA 2º SÓTANO: 92 PLAZAS
 TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO: 182 = 176 PLAZAS

UF3

NÚMERO DE UNIDADES DE ALOJAMIENTO: 220 UD
 DOTACIÓN APARCAMIENTOS MÍNIMO: 1,25 viv/plazas = 176 PLAZAS
 PLAZAS APARCAMIENTO PLANTA 1º SÓTANO: 91 PLAZAS
 PLAZAS APARCAMIENTO PLANTA 2º SÓTANO: 95 PLAZAS
 TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO: 176 = 176 PLAZAS

PLANTA -2 SÓTANO



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.05. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO RESERVA DE APARCAMIENTOS

Escala A3 1:500
 A1: 1:1.000

Promueve:
 METROVACESA S.A.
 calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com





LE ENDA	
	SEÑAL VERTICAL (VER CUADRO)
	SEMAFORO SOBRE CALZADA
	SEMAFORO VERTICAL

CUADRO DE SEÑALES		
Nº	ELEMENTO	DEFINICION
①		PROHIBIDO EL PASO
②		CEDA EL PASO
③		STOP
④		DIRECCION OBLIGATORIA A LA DERECHA
⑤		DIRECCION OBLIGATORIA AL FRENTE
⑥		PASO DE PEATONES
⑦		CALLE SIN SALIDA
⑧		GIRO PROHIBIDO A LA DERECHA

DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 Delimitación Unidades Funcionales

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.06. ORDENACIÓN TRÁFICO

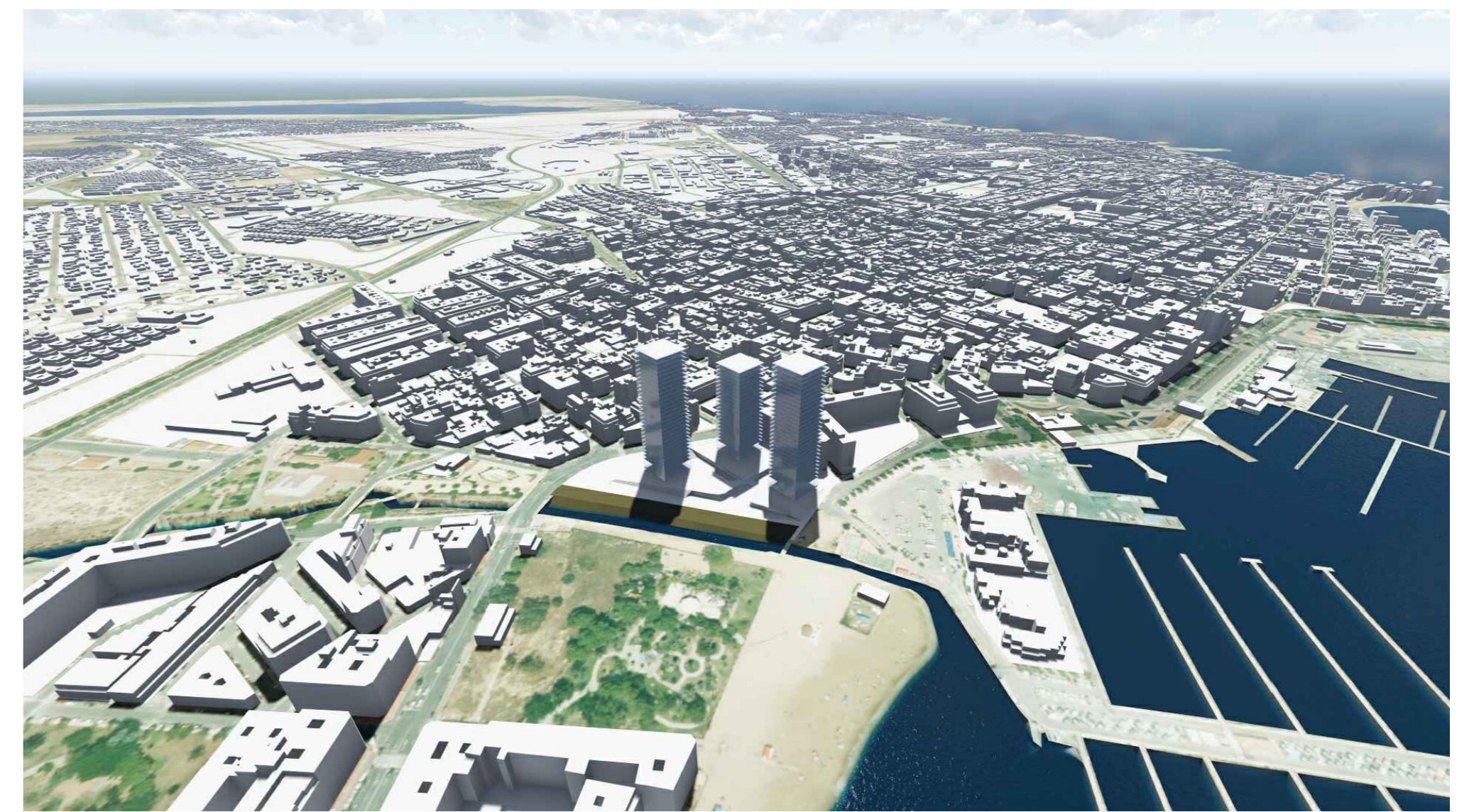
Escala A3 1:1.000
A1 1:500

Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar de Barrameda, Sevilla, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com





BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVEJIA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.07. ENCAJE VOLUMETRÍA PROPUESTA EN EL ENTORNO

Escala

Promueve:
METROVACESA S.A.
 calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com





15 JULIO, 10:00



15 JULIO, 13:00



15 JULIO, 16:00



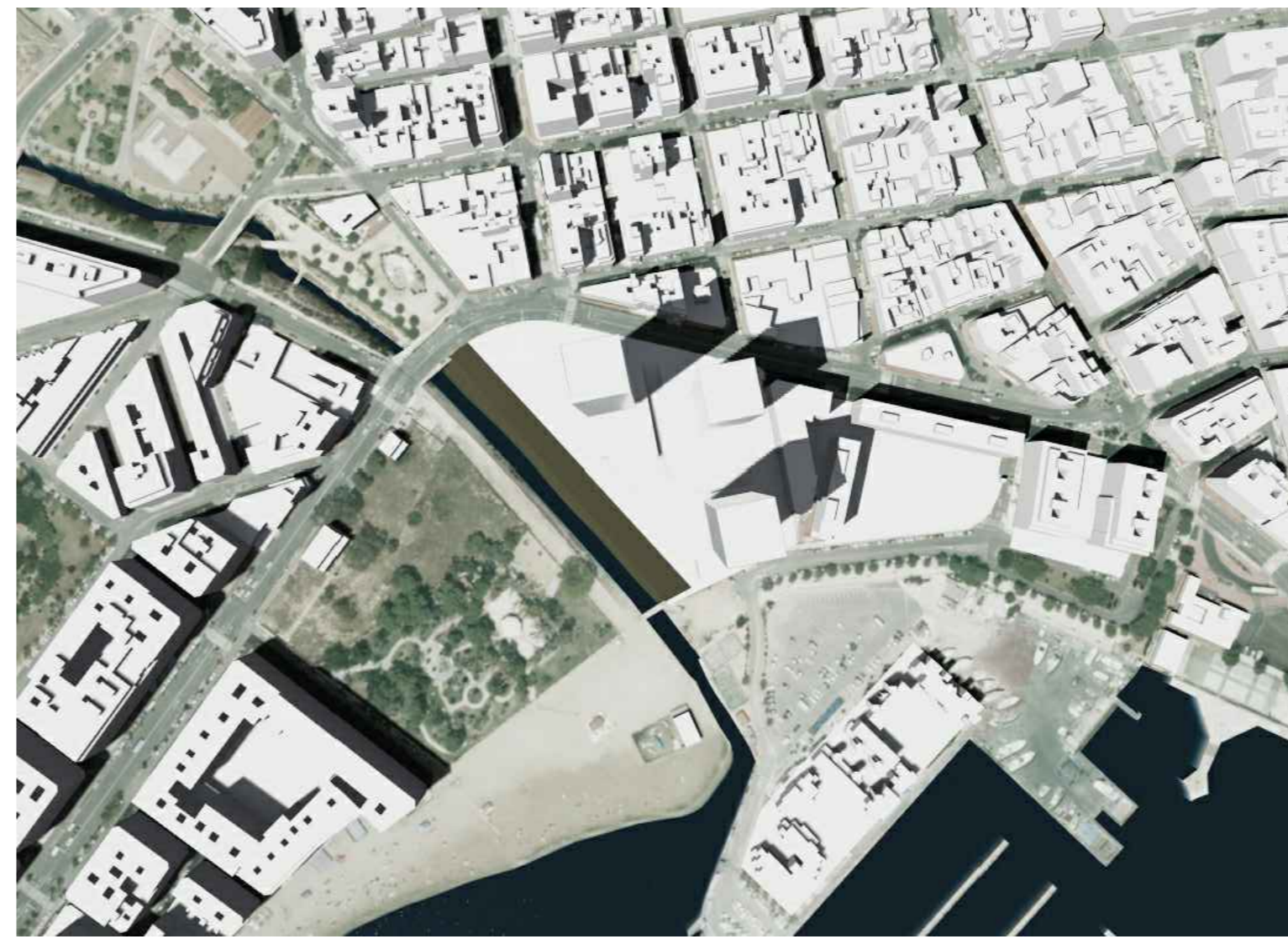
15 JULIO, 19:00



15 AGOSTO, 10:00



15 AGOSTO, 13:00



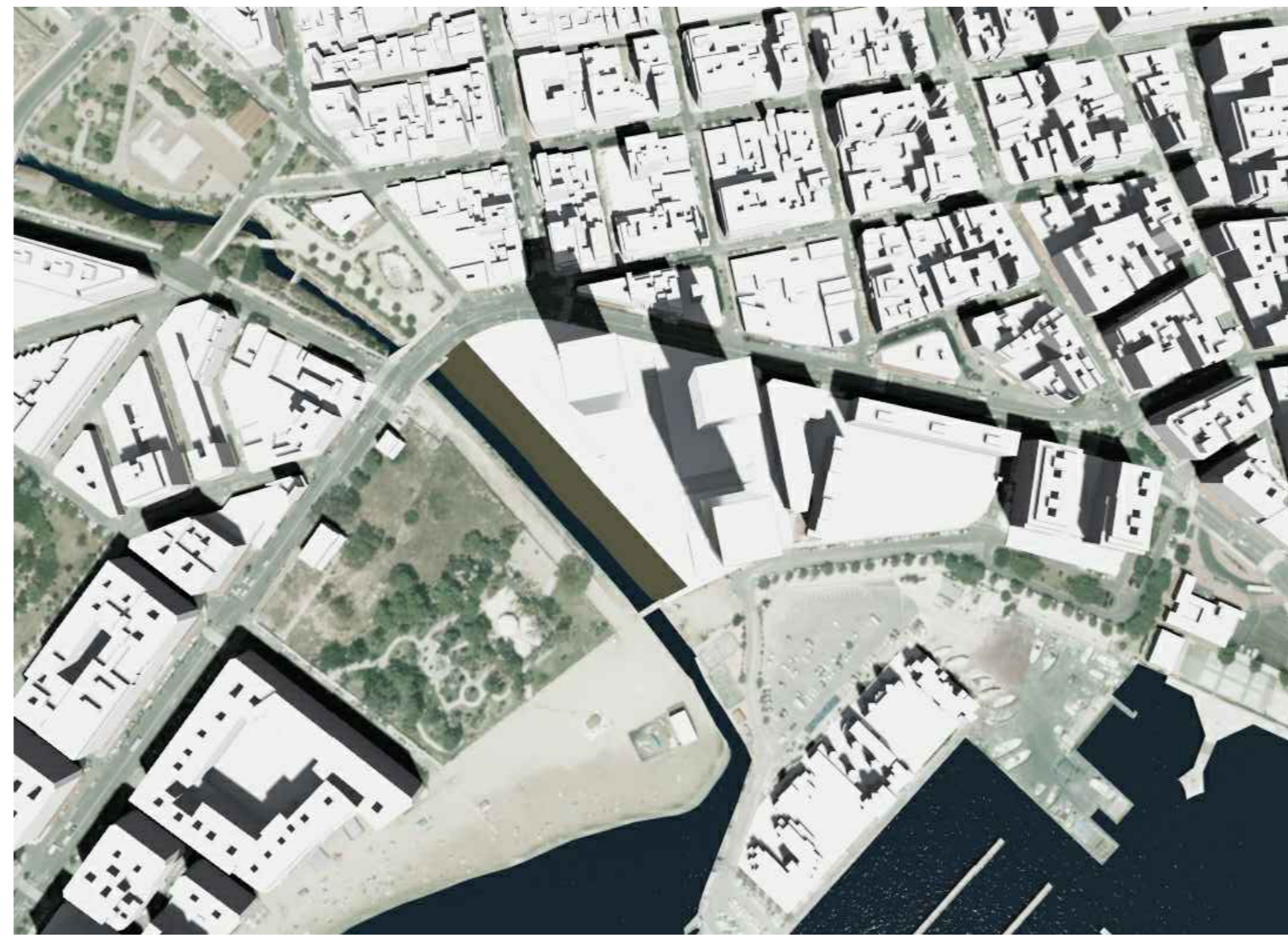
15 AGOSTO, 16:00



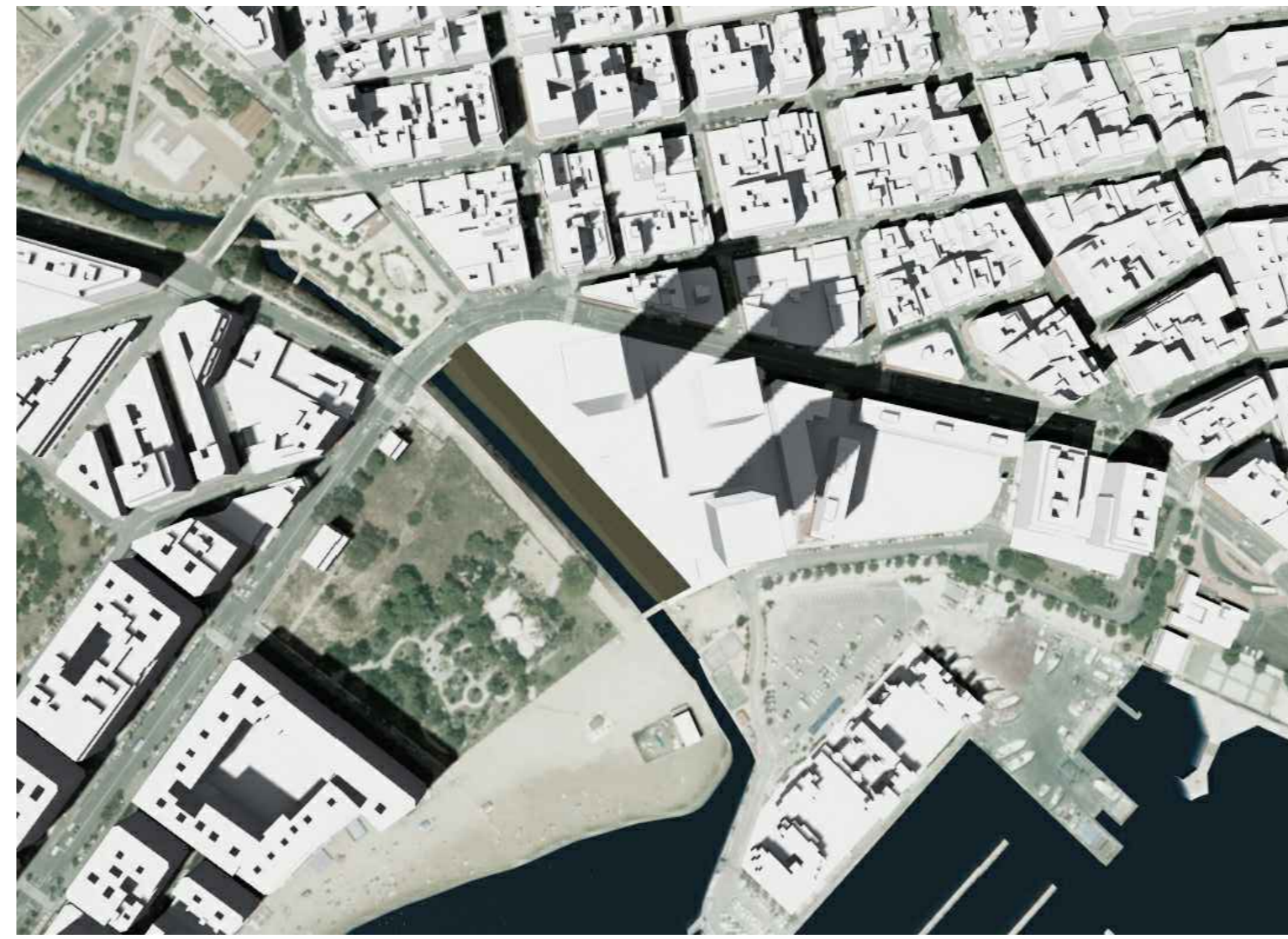
15 AGOSTO, 19:00



15 SEPTIEMBRE, 10:00



15 SEPTIEMBRE, 13:00



15 SEPTIEMBRE, 16:00



15 SEPTIEMBRE, 19:00

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

O.08. ESTUDIO SOLAR

Escala

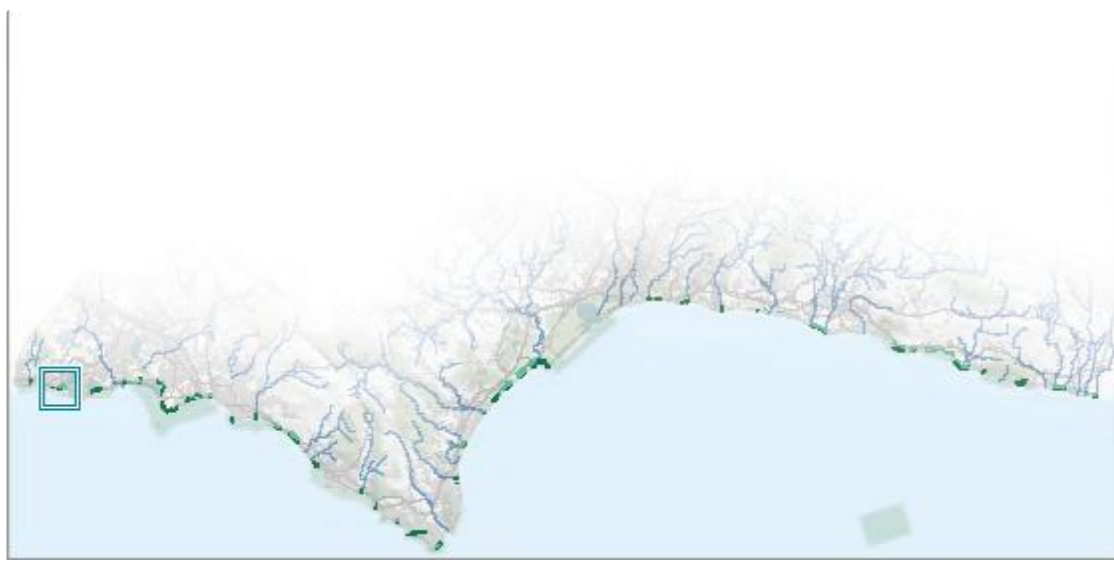
Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com



PLANO GUÍA



FICHA TÉCNICA

Denominación	Torreveija Acequión
Municipios afectados	Torreveija
Superficie	
Longitud	0,16 M
Uso Global	Residencial y otelero
Grado de transformación del suelo	Bajo
Clasificación urbanística predominante	Suelo Urbano Casco Actual
Ámbitos afectados	Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80

JUSTIFICACIÓN

Valores Ecológicos	Área de estudio ubicada junto al canal del ACEQUIÓN, que conecta mediante el propio canal, el Parque Natural, zona húmeda catalogada, lugar de interés comunitario y zona de especial protección para las aves "Las Lagunas de La Mata - Torreveija" con el mar.
Valores Culturales	Canalización del siglo XV, para la entrada de agua a la laguna de Torreveija funciona también por gravedad, si bien, también por las necesidades de explotación de las salinas, se ha cortado la conexión directa mediante una barrera de lodos y escombros, para impedir que el agua del mar penetre en la laguna.
Valores agrícolas	No procede al situarse en un entorno urbano.
Valores paisajísticos	Entorno urbano clave de conexión entre el Parque Natural de las salinas de la Mata y Torreveija y el frente litoral;
Valores de protección frente a riesgos	Se encuentra afectada parcialmente por peligrosidad geomorfológica, de acuerdo con la cartografía del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
Valores Territoriales	Crecimiento urbano que reconoce su situación estratégica de conexión, es por ello que la ordenación se vuelca en la ejecución de un espacio libre que se incorpora a la infraestructura verde del entorno de Torreveija necesaria para la conexión adecuada a través del Acequión, de las dos unidades de Paisaje, Costa y PN.

SINGULARIDADES

En un entorno completamente urbanizado, el canal y su espacio libre adyacente, incluido en el AR de la UA-2, forman un Corredor Verde conectando el Parque Natural y el mar.



BASE ICV (Topográfico)

- Corredores ecológicos
- EPT. Espacios de Protección Territorial
- Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)
- Zona de Servidumbre DPMT
- Ribera del mar
- Ámbito de actuación



Ortofoto 2018 (Ortofoto RGBI y RGB de la Comunitat Valenciana a 25 cm de Resolución. PNOA 2018)



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

O.09.A INFRAESTRUCTURA VERDE. Información

OCTUBRE 2020

Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Escala:
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén
Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com



BASE ICV (Topográfico)

- Corredores ecológicos
- EPT. Espacios de Protección Territorial
- Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)
- Zona de Servidumbre DPMT
- Ribera del mar
- Ámbito de actuación
- Ámbito de estudio. Escala Urbana

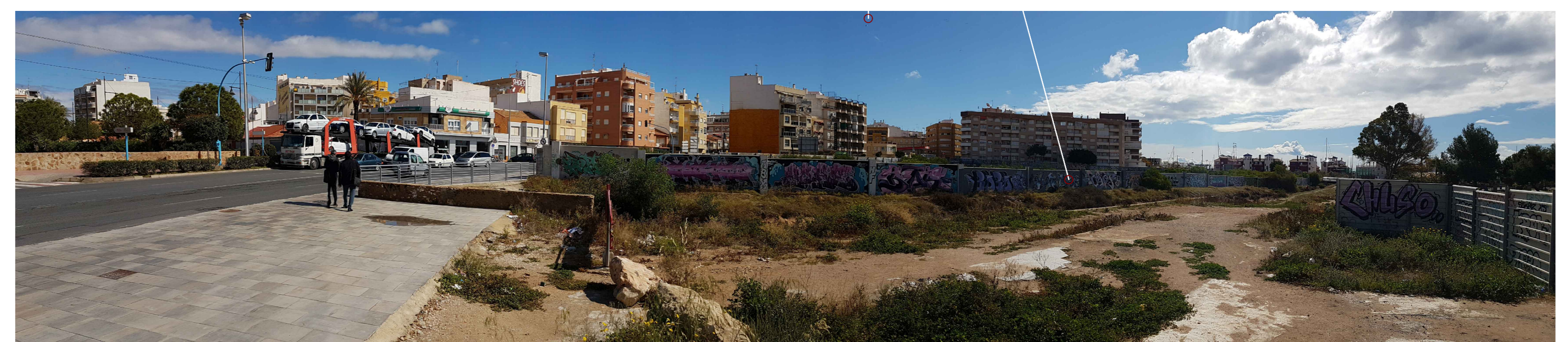


■ PV. Dotaciones. Zonas verdes ■ Dotaciones. Deportivo ■ Dotaciones. Infraestructura.

ESTRATEGIAS

Tras analizar el entorno urbano más cercano en dos ámbitos diferentes, áreas concéntricas de 500 y 1500m de radio se ha llegado a la conclusión de que el suelo se trata de un suelo puramente residencial, donde las zonas verdes se sitúan de forma dispersa y desconectadas entre sí. En el entorno más cercano estudiado (500m) aparece una concatenación de espacios libres, que se desarrollan de forma paralela al Canal del Acequión. Será por lo tanto necesario, que el desarrollo del Estudio de Detalle de la UA 2 del AR 80, entienda la vocación de continuidad del parque fluvial y por lo tanto deberá generar un espacio libre paralelo al Acequión que revalorice el entorno. Será de especial importancia también la incorporación de este espacio libre a la red de espacios libres de la ciudad, ya que se configura como el elemento visagra entre el Parque del Acequión, la costa, el puerto y el paseo marítimo. Este enlace consigue relacionar dos de las Unidades de Paisaje más importantes del municipio, Las Lagunas de la Mata-Torre Vieja y La Costa.

ESTADO ACTUAL



Zona de estudio. Imgen del estado actual.

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

O.09.B INFRAESTRUCTURA VERDE. Estado Actual

OCTUBRE 2020

Escala

Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com





PV. Dotaciones. Zonas verdes — Residencial — otelero

El Estudio de Detalle tendrá como objetivo principal la recuperación del entorno del Acequión y por lo tanto la ordenación se vuelca en la incorporación de una nueva Zona Verde para la ciudad, paralela al Acequión. Esta zona verde se incorpora a la red de zonas verdes del municipio y por lo tanto formará parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana. Se trata de un elemento con características de escala urbana que sin embargo al conectar El Parque Natural de La Laguna de La Mata-Torreveija con la Costa de Torreveija, se convierte en un elemento de escala Territorial.



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

O.09. C INFRAESTRUCTURA VERDE. Propuesta

OCTUBRE 2020

Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com



Escala



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)

O.10. PLANO DE IMAGEN. NO VINCLANTE

OCTUBRE 2020

Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ia/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com



Escala


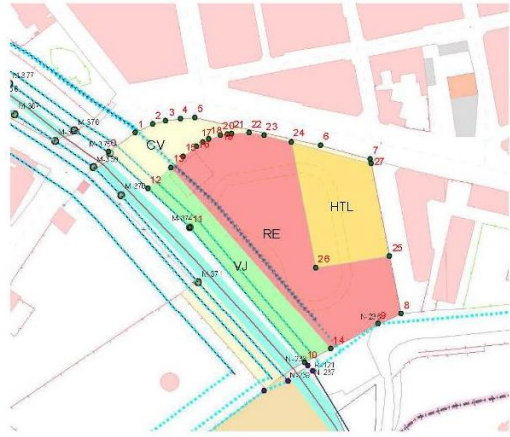
III. ANEXOS

ANEXO I. FICHA DE DATOS PARA DOCUMENTOS DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES.

En cumplimiento de lo establecido en Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba del Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunidad Valenciana.

DATOS ADMINISTRATIVOS DEL DOCUMENTO			
Municipio	03133		
Denominación	Torrevieja		
Figura	ED. Área Reparto 80	Trámite	PLAN
DOCV de exp. pública de la versión preliminar del plan:		Promotor	Metrovacesa Suelo y Promociones, S.A.
Fecha aprobación provisional		Legislación	LOTUP
Fecha aprobación definitiva		Órgano resolutorio	Pleno Ayuntamiento

DATOS TÉCNICOS DEL DOCUMENTO			
Superficie del sector o afectada*(m2s)	(m2s) sg ED	(m2s) sg vuelo	
	13.723,73	12.881	
Observaciones. La delimitación del área de reparto conforme a la cartografía del ICV y el dominio público marítimo terrestre, cuyo deslinde se aprobó definitivamente en junio 2015, da una superficie de 12.881 m2s. La superficie del AR80 conforme a la modificación 52 define como superficie del área de reparto de 13.723,73 m2s.			
Coordenadas UTM del ámbito/ Sistema de referencia ETRS89	Punto 0	702910,59; 4205795,44	
	Punto 1	702925,95; 4205806,48	
	Punto 2	702936,06; 4205811,34	
	Punto 3	702943,43; 4205813,23	
	Punto 4	702951,95; 4205814,44	
	Punto 5	702960,00; 4205815,08	
	Punto 6	703060,31; 4205791,18	
Coordenadas UTM ordenación pormenorizada/ Sistema de referencia ETRS89	Punto 0	702910,59; 4205795,44	
	Punto 1	702925,95; 4205806,48	
	Punto 2	702936,06; 4205811,34	
	Punto 3	702943,43; 4205813,23	
	Punto 4	702951,95; 4205814,44	
	Punto 5	702960,00; 4205815,08	
	Punto 6	703032,10; 4205799,26	
Coordenadas UTM/ TR-HTL. Uso Terciario-Hotelero	Punto 7	703022,90; 4205674,64	
	Punto 8	703078,13; 4205702,66	
	Punto 9	703064,75; 4205696,81	
	Punto 10	703064,75; 4205696,81	
	Punto 11	703031,52; 4205799,52	
	Punto 12	702933,24; 4205774,63	
	Punto 13	702946,29; 4205786,33	
Coordenadas UTM/RE. Uso Residencial	Punto 14	702946,29; 4205786,33	
	Punto 15	702953,41; 4205792,72	
	Punto 16	702960,86; 4205798,63	
	Punto 17	702964,79; 4205801,04	
	Punto 18	702967,97; 4205802,75	
	Punto 19	702974,77; 4205805,00	
	Punto 20	702978,58; 4205805,62	
Coordenadas UTM/ CV. Red Viaria	Punto 21	702981,26; 4205805,97	
	Punto 22	702991,09; 4205806,46	
	Punto 23	702999,70; 4205805,13	
	Punto 24	703015,32; 4205801,12	
	Punto 25	703071,42; 4205735,98	
	Punto 26	703029,37; 4205729,22	
	Punto 27	703060,80; 4205788,72	
Coordenadas UTM/ CV. Red Viaria	Punto 28	702946,29; 4205786,33	
	Punto 29	703064,75; 4205696,81	
	Punto 30	703037,84; 4205682,56	
	Punto 31	702953,41; 4205792,72	
	Punto 32	702953,41; 4205792,72	
	Punto 33	702953,41; 4205792,72	
	Punto 34	702953,41; 4205792,72	

		Punto 16	702960,86; 4205798,63
		Punto 17	702964,79; 4205801,04
		Punto 18	702967,97; 4205802,75
		Punto 19	702974,77; 4205805,00
		Punto 20	702978,58; 4205805,62
		Punto 21	702981,26; 4205805,97
		Punto 22	702991,09; 4205806,46
		Punto 23	702999,70; 4205805,13
		Punto 24	703015,32; 4205801,12
		Punto 25	703071,42; 4205735,98
		Punto 26	703029,37; 4205729,22
		Coordenadas UTM/VJ. Zona verde	
		Punto 10	703022,90; 4205674,64
		Punto 11	702957,44; 4205752,25
		Punto 12	702933,24; 4205774,63
		Punto 13	702946,29; 4205786,33
		Punto 14	703037,84; 4205682,56
			
	Superficie = 12.886 m2s		
Reclasificación SNU	NO	Aprovechamiento lucrativo	44.546'47.m2 Min. 30% Uso Hotelero
Nº total de viviendas nuevas	No se especifica	Edificabilidad residencial(m2t)	
		U.F.-1	15.591,26
		U.F.-2	15.591,26
Nº viviendas VPP nuevas	No existe	Edificabilidad hotelero (m2t)	13.363,94
Incremento de población			
Tipo de modificación	3 (Alineaciones y rasantes)		
Descripción resumida de la modificación:	Ordenación volumétrica conforme a los parámetros del área de reparto 80 según modificación 52.		
Observaciones			

FICHA DE DATOS PARA DOCUMENTOS DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES. En cumplimiento de lo establecido en Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba del Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunidad Valenciana.

* Superficie total afectada en el caso de modificaciones o superficie total del sector incluida la red primaria adscrita si existe, en el caso del PP, PRI, etc.

RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL				
	Red Primaria*	Red Secundaria*	Incremento red primaria **	Incremento red secundaria**
Parques y jardines	.m2	.m2	.m2	.m2
Red viaria	.m2	.m2	-m2	.m2
Dotaciones y equipamientos	m2	.m2	m2	.m2

* En estos campos se consignarán las superficies globales que se ven afectadas por el documento que se ha aprobado.

** En estos campos se consignarán los incrementos de superficie, tanto positivos como negativos, que se generan con el documento aprobado en el municipio.

ANEXO II. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA





**ANEXO II: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2, ÁREA DE REPARTO 80,
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52 DEL PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)**

OCTUBRE 2020

PROMOTOR.
METROVACESA S.A.

metrovacesa

REDACTOR
FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

FCIB
FACTOR (IA)

**GES
TEMA
SUR** Gestión
Técnica
Medioambiental Sur

Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada
Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057
info@gestemasur.com
www.gestemasur.com

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. ANTECEDENTES	3
1.1. Marco legal	3
1.2. Objeto del estudio de integración paisajística	3
1.3. Contenido del estudio de integración paisajística	3
1.4. Fases de elaboración y aplicación	5
2. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN	7
2.1. Alcance y descripción de la actuación	7
2.2. Ámbito del estudio	7
2.3. Antecedentes	10
2.4. Descripción de la actuación	11
3. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS.....	13
3.1. Alternativa 0. Punto de partida	13
Imagen de la propuesta	15
Valoración de la alternativa 0.....	15
3.2. Alternativa 1	16
3.3. Alternativa 2. Propuesta final.....	19
3.4. Justificación de la solución propuesta.....	21
4. CARACTERIZACIÓN DE PAISAJE EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO	22
4.1. Delimitación.....	22
4.2. Unidades de paisaje	23
4.3. Determinación de la cuenca visual	36
4.4. Valor y fragilidad del paisaje	48
5. PLANES O PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN DENTRO DEL MISMO ÁMBITO.....	53

6.	VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.....	54
6.1.	Identificación de las fuentes potenciales de afección paisajística.....	55
6.2.	Valoración de los efectos de la actuación sobre el paisaje.....	55
7.	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	57
8.	RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.....	59
9.	PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.....	60
10.	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y COSTE	60

ANEXO 1: PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. ANTECEDENTES

1.1. Marco legal

La necesidad de redactar un Estudio de Integración Paisajística viene determinada por el artículo 41.8 la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, que establece que los Estudios de Detalle contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

De acuerdo con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana el estudio de integración paisajística se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique.

1.2. Objeto del estudio de integración paisajística

El propio objeto de los Estudios de Integración Paisajística se detalla en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, cuyo artículo 6.4.b) estipula que “Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos”.

Por tanto, el objeto de este estudio se centra en predecir y valorar la incidencia del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación Nº2 del PERI “El Acequión” del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, que se corresponde con el Área de Reparto nº 80 de la Modificación Puntual nº52 del PGOU en su entorno paisajístico, y también trazar medidas para minimizar su impacto con el entorno.

1.3. Contenido del estudio de integración paisajística

De acuerdo con el Anexo II la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana la información que deberá contener el estudio de integración paisajística se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.

c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

1.4. Fases de elaboración y aplicación

El Estudio de Integración Paisajística está referido al Estudio de Detalle. Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torrevieja (Alicante).

El inicio del procedimiento se establece con el análisis previo del lugar así como de los planos de Información y de Ordenación contenidos en el Estudio de Detalle.

Una vez analizados estos documentos se dará comienzo al análisis de las alternativas consideradas, incluso el punto de partida.

Por último, se procederá a la redacción definitiva del Estudio de Integración Paisajística incluyendo los resultados del análisis. Una vez realizado este documento, se integrarán los resultados en el

Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 2, del Área de Reparto nº80, de la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torreveja, elaborándose los documentos definitivos.



2. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

2.1. Alcance y descripción de la actuación.

La actuación a la que viene referido el presente Estudio de Integración Paisajística es el Estudio de Detalle. Unidad de Actuación 2 del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) "El Acequión", Área de Reparto 80, recogida en la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torreveija (Alicante), ubicada en el límite sur del municipio, junto al Puerto de Torreveija, entre la avenida Doctor Gregorio Marañón y la calle Salero.

Tal y como se establece en dicho Estudio de Detalle, se trata de un solar situado en suelo clasificado como urbano. El Estudio de Detalle define y remodele los volúmenes y alineaciones de uso residencial y hotelero que pueden edificarse dentro de la Actuación 2 del Área de Reparto 80 que se establecen en la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torreveija (Alicante), sin llegar a modificar las determinaciones propias del plan. El ámbito de actuación es el que se determina en la Modificación nº52 como Actuación 2, del Área de Reparto 80.

Se reserva las cesiones de espacios libres y viales previstas desde la Modificación, sin alterar su funcionalidad ni su superficie.

Por último, tiene como objetivo la resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón así como la calle Salero y resto de viario independientemente de su dominio, como a la solución del frente marítimo. Se respeta las perspectivas generadas por la Avenida de la estación, calle Villa de Madrid y calle San Julián.

Por lo tanto, el presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto analizar la incidencia de la construcción de estos volúmenes dentro de la parcela, valorar el carácter y la percepción del paisaje en el entorno, así como establecer las medidas para evitar los posibles efectos negativos.

2.2. Ámbito del estudio.

Se trata de la finca registral nº 8975, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Torreveija.

La referencia catastral de la parcela es la 3159201YH0035N0001HG.



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3159201YH0035N0001HG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV DOCTOR GREGORIO MARAÑON 17[A] Suelo
03181 TORREVIEJA [ALICANTE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:
 COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

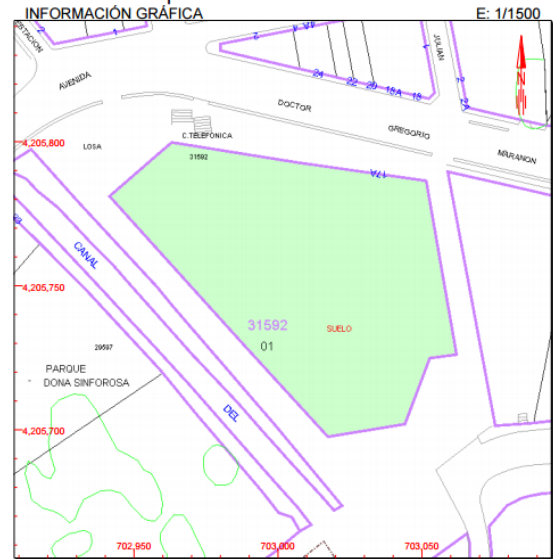
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV DOCTOR GREGORIO MARAÑON 17[A]
TORREVIEJA [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 7.470 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de TORREVIEJA Provincia de ALICANTE



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 703,050 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Viernes , 22 de Abril de 2016

En el entorno más inmediato de la parcela se encuentra el Puerto de Torre Vieja, cuya actividad económica marinera ha dado paso a la actividad turística como puerto deportivo.

Igualmente se encuentra en el entorno de la "Salina de Torre Vieja", que junto con la "Salina de la Mata" son consideradas las de mayor producción de Europa y segundas del mundo.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2, 1ªA, ofi.3 factor-ia@factor-ia.com
41001-Sevilla



Entorno. Puerto de Torrevieja

Sus límites son: Norte-Oeste, Avenida Doctor Gregorio Marañón; Norte-Este, Calle Peatonal Este (prolongación de Calle San Julián); Sur-Oeste, Canal de las Salinas de Torrevieja; Sur-Este, frente Marítimo.

El terreno tiene pendiente desde Norte hacia el Sur, con un desnivel aproximado de 2,50 m., con sus cotas más altas en el linde con la Avenida Doctor Gregorio Marañón y Calle Peatonal Este. La pendiente desciende más suave desde la Avenida Doctor Gregorio Marañón hacia el Sur-Este y un poco más fuerte en los primeros metros desde la Calle Peatonal Este.



Actualmente el terreno de la Unidad de Actuación 2, es un solar vallado con muro de obra, con arbustos y maleza en su interior. No existiendo ninguna edificación.

Según el apartado c) del Anexo II de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, correspondiente al Ámbito de los Estudios de Integración Paisajística:

"Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad".

En ese mismo apartado, se define como cuenca visual de la actuación "el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares."

"Se entiende por Unidad de Paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo período de tiempo."

"Se entiende por Recursos Paisajísticos los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico."

2.3. Antecedentes.

El Planeamiento Municipal vigente es del Plan General aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante de 22 de diciembre de 1986, publicado en el BOP de 16 de enero de 1987. A su vez, se aprobó el texto refundido por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 12 de junio de 2000, cuya reseña se publicó en el DOGV de 20 de octubre de 2000.

Este Estudio de Detalle afecta a unos terrenos situados en el término municipal de Torre Vieja, en suelo urbano, casco actual, Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº52 del Plan General de Ordenación Urbana.

Se trata de unos terrenos ya clasificados como urbanos por el Plan General de 1985, desarrollados a través del Plan Especial de Reforma Interior "El Acequión", aprobado definitivamente en el año 1991.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PERI "El Acequión", el Ayuntamiento de Torre Vieja ha tramitado la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº52 de Torre Vieja que afecta a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye la Unidad de Actuación nº2 del PERI "El Acequión. El objeto de la Modificación Puntual nº 52 es el de "completar las determinaciones expresadas en el Plan General de Ordenación Urbana en lo que concierne a las tipologías edificatorias de tal modo que pueda materializarse el aprovechamiento asignado por el Plan estableciendo un límite superior de altura superior a las seis plantas fijadas como estándar. Asimismo se pretende la obtención de determinados espacios libres que no han

podido ser gestionados por la incorrecta delimitación de las áreas de reparto efectuada por el Plan General”.

La Modificación Puntual nº 52 del PGOU fue aprobada definitivamente por Resolución del Conseller componente el 6 de abril de 2010 (publicada en el BOP el 3 de junio de 2010⁹, y en sus Condiciones de Planeamiento establece que “para la materialización del aprovechamiento será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la LUV que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. El aprovechamiento establecido por el PGOU se distribuye conforme establece el cuadro de ordenación modificada y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a los establecido para dicha ordenación”.

2.4. Descripción de la actuación.

En el Estudio de Detalle, siguiendo las determinaciones de la Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja, se reordenan los volúmenes edificatorios de la Unidad de Actuación.

La edificabilidad asignada de esta Unidad de Actuación es de 44.546,47 m² de los cuales, al menos el 30%, se tiene que destinar a uso Hotelero de categoría de 3 estrellas o superior. La altura máxima asignada es de 29 plantas.

Para la materialización del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, se ha propuesto la división de la superficie edificable en tres unidades funcionales que pueden desarrollarse independientemente o de manera conjunta, y que podrán ser objeto de independizarse mediante división horizontal de la parcela.

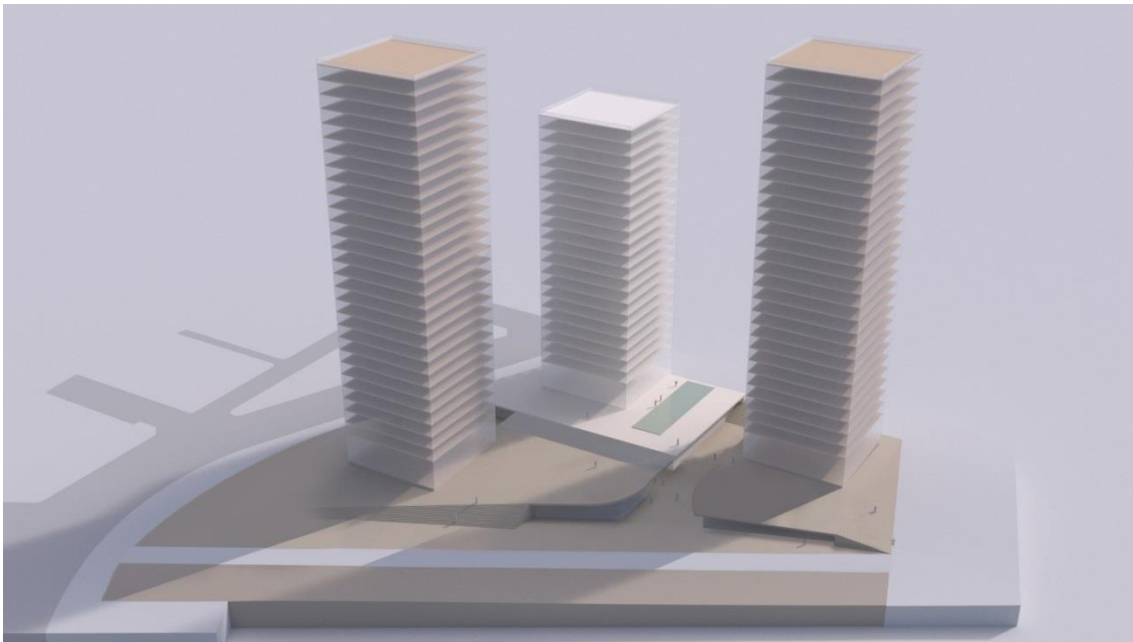
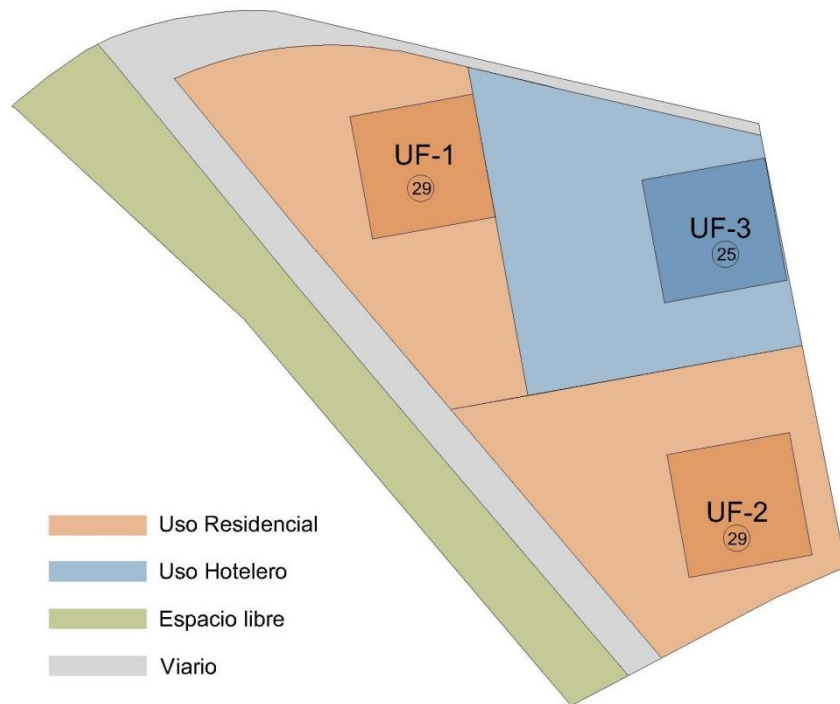
Así las Unidades Funcionales 1 y 2 se destinan a uso Residencial, teniendo cada una de ellas una edificabilidad de 15.591,26 m².

La Unidad Funcional 3 se destina a Uso Hotelero teniendo una superficie edificable de 13.363,94 m².

Se establecen áreas de movimiento delimitadas por la línea de no interrupción visual, los retranqueos y las separaciones entre edificación definidas en el plano de Ordenanza Gráfica del Estudio de Detalle con el objetivo de poder establecer edificaciones con una longitud máxima de fachada similar a la máxima permitida de 25 metros.

Se completa la ocupación máxima permitida concentrando la ocupación restante de la ya ocupada por los volúmenes edificados y rampas de garaje, como espacio libre privado propio de la unidad funcional UF-3 que permite la instalación de los espacios libres anexos propios del uso hotelero.



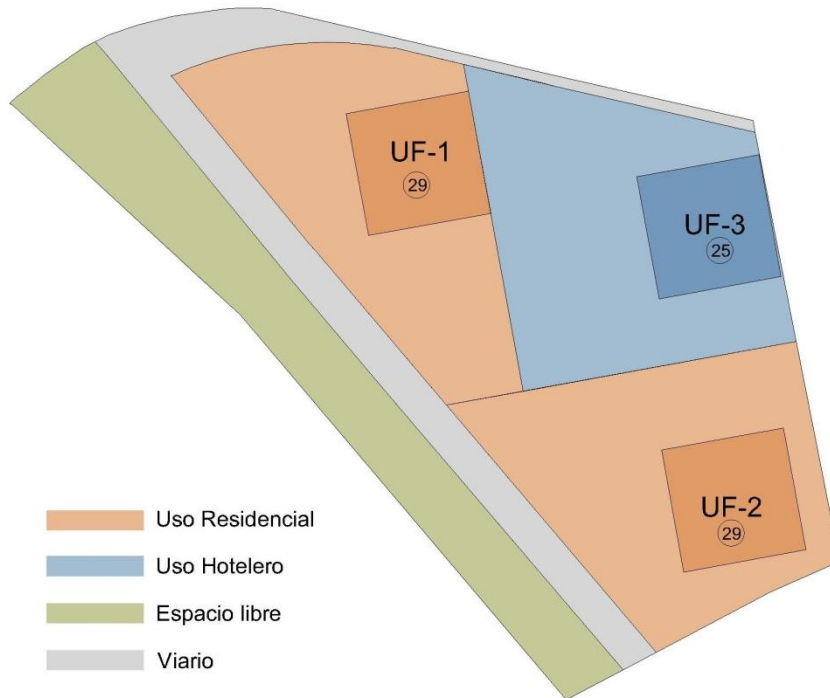


3. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS

3.1. Alternativa 0. Punto de partida

Esta alternativa 0 parte de la ordenación volumétrica del Estudio de Detalle anteriormente desarrollado.

Se plantean tres volúmenes, dos de uso residencial y uno hotelero, repartiéndose la edificabilidad permitida global un 30% para el uso hotelero y 35% a cada una de las dos unidades residenciales.



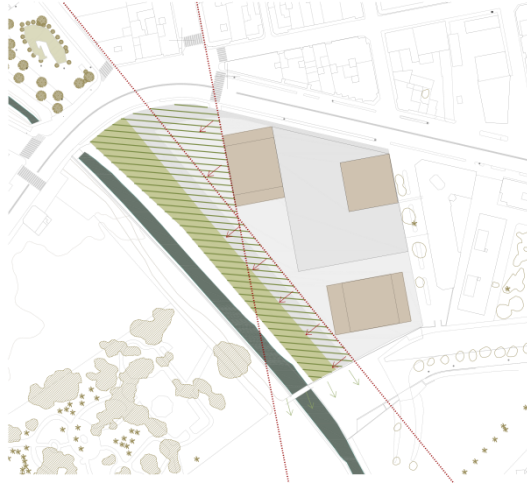
Para la ubicación de los volúmenes se han establecidos líneas de visuales de tal forma que no se interrumpan las vistas hacia el litoral desde las calles aledañas, especialmente desde la Avenida de la Estación , la calle Villa de Madrid y la calle San Julián.




El número de plantas máximo para las unidades funcionales residenciales es de 29 y de 25 plantas para el uso hotelero, cumpliéndose así, con la separación mínima entre edificios.

La ocupación del 30% máximo se completa con zócalos construidos en planta baja incrementando la longitud de las fachadas que no hacen frente a vial, permitiéndose por lo tanto en las dos unidades funcionales residenciales. El 70% de parcela libre de ocupación será privado y de uso público.

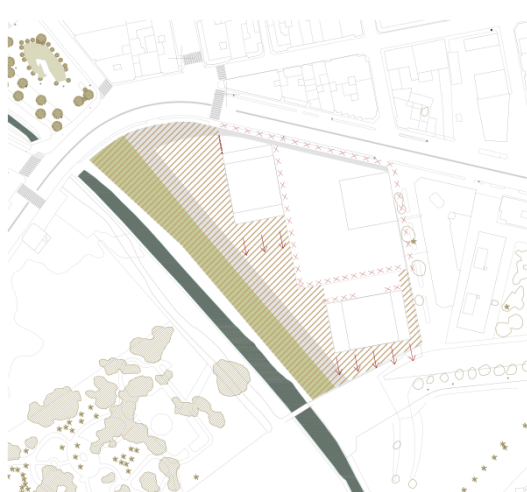
El establecimiento de estos zócalos de mayor profundidad que la longitud de fachada máxima que es de 25 metros, junto con la altura libre mínima de siete (7) metros que deben cumplir estas plantas bajas, dan como resultado grandes volúmenes que obstaculizan las visuales desde el propio espacio libre de la parcela.




POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
(PERMEABILIDAD VISUAL)



-  Zona libre de edificación. (Permeabilidad)
-  Prolongación calles. Ajuste de la ordenación
-  Permeabilidad visual

ESTUDIO DE LAS VISUALES



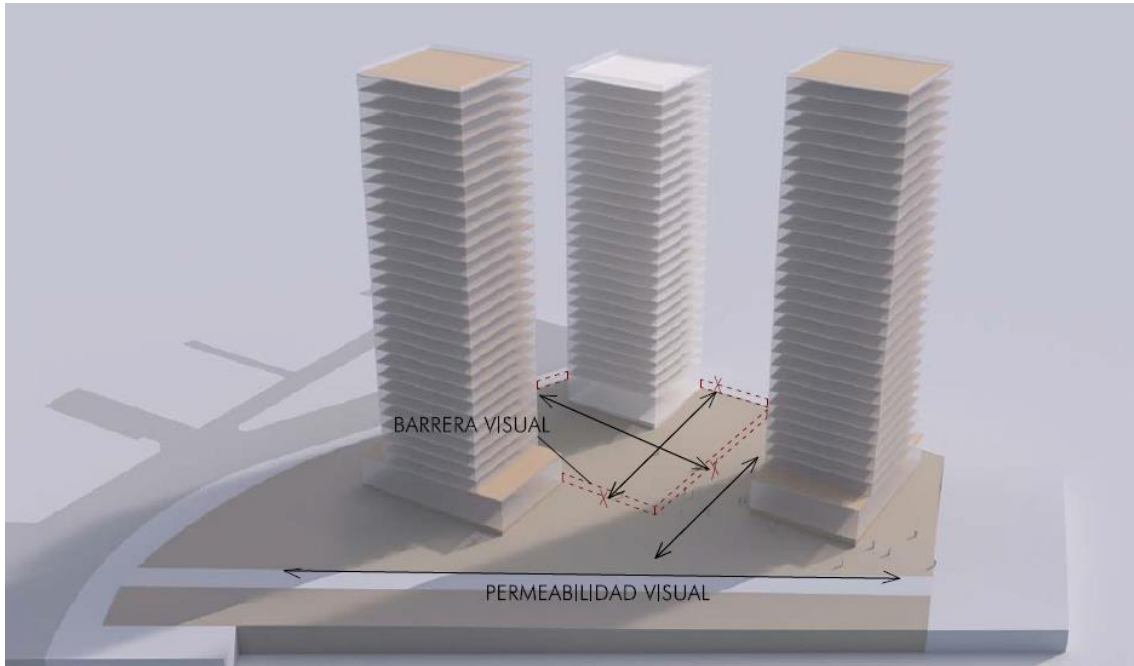
-  Barrera visual
-  Permeabilidad visual
-  Campo visual desde el espacio público

ACCESIBILIDAD Y RECORRIDOS



-  Parcela Privada Hotel
-  Tránsitos generales
-  Tránsitos locales 1º orden
-  Tránsitos locales 2º orden
-  Plaza Pública
-  Acceso a espacio privado

Imagen de la propuesta

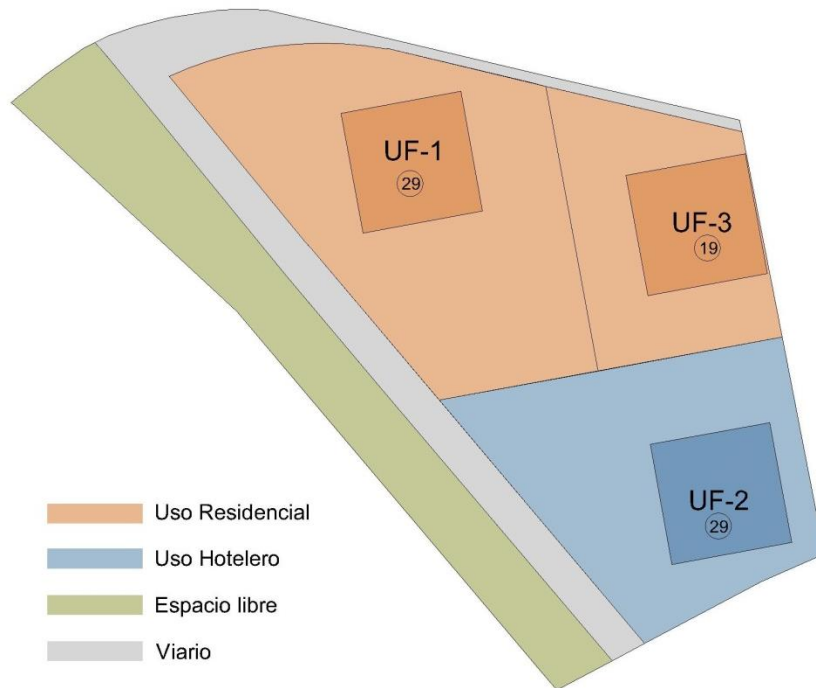


Valoración de la alternativa 0

	Posición	Accesibilidad	Visuales
UNIDAD FUNCIONAL 1	✓	✗	✓
UNIDAD FUNCIONAL 2	✓	✗	✓
UNIDAD FUNCIONAL 3	✓	✗	✗

3.2. Alternativa 1

Esta alternativa se plantea la implantación de la unidad funcional en el área más próxima al litoral, junto al encuentro de la Calle Salero con la prolongación peatonal. Las unidades funcionales UF-1 y UF-3 con uso residencial se ubican con fachada a la avenida Doctor Gregorio Marañón y viario de cesión.



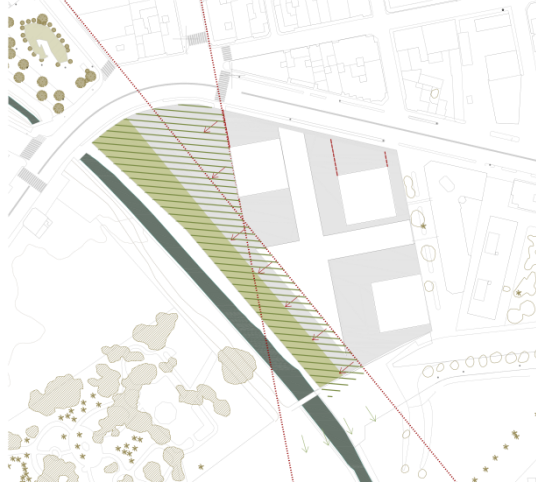
Esta alternativa reduce la distancia entre edificaciones entre las dos unidades funcionales UF-1 y UF-3, ambas residenciales, para cumplir con los retranqueos de la edificación y para no invadir las visuales de la Calle San Julián, Calle Villa de Madrid y Avenida de la Estación.




Se suprimen los zócalos establecidos en la Alternativa 0 y se plantea la incorporación del uso terciario bajo rasante.

Se completa la ocupación máxima concentrando la ocupación restante de la ya ocupada por los volúmenes edificados y rampas de garaje, como espacio libre privado propio de la unidad funcional UF-2 que permite la instalación de los espacios libres anexos propios del uso hotelero.

La privatización del espacio libre hotelero puede interrumpir las visuales hacia el litoral desde el espacio libre de parcela de uso público.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
 (PERMEABILIDAD VISUAL)



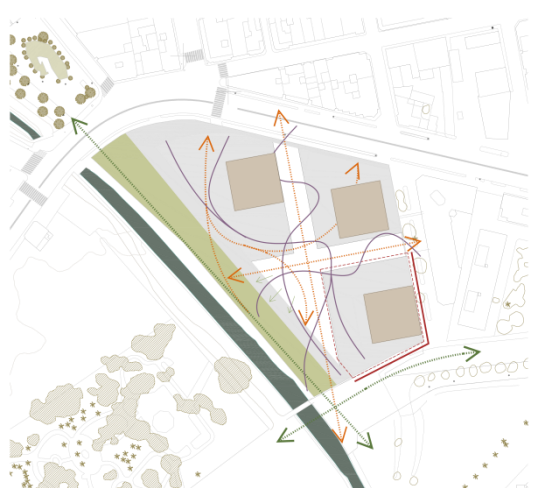
-  Zona libre de edificación. (Permeabilidad)
-  Prolongación calles. Ajuste de la ordenación
-  Permeabilidad visual

ESTUDIO DE LAS VISUALES



-  Barrera visual
-  Permeabilidad visual
-  Campo visual desde el espacio público

ACCESIBILIDAD Y RECORRIDOS



-  Parcela Privada Hotel
-  Tránsitos generales
-  Tránsitos locales 1º orden
-  Tránsitos locales 2º orden
-  Plaza Pública
-  Acceso a espacio privado

Imagen de la propuesta

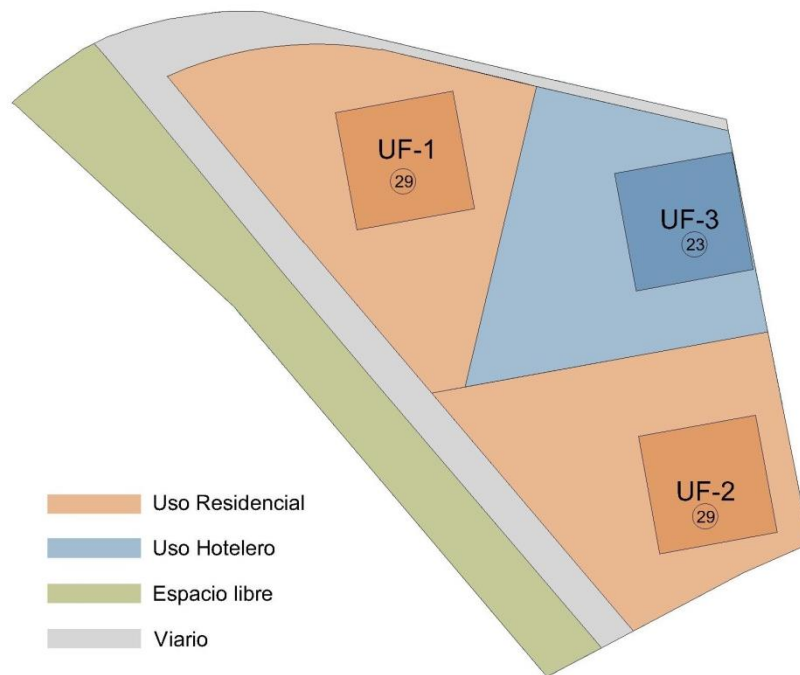


Valoración de la alternativa 1

	Posición	Accesibilidad	Visuales
UNIDAD FUNCIONAL 1	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 2	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 3	✓	✓	✗

3.3. Alternativa 2. Propuesta final

Para esta alternativa se establece de nuevo la unidad funcional de uso hotelero UF-3 junto al encuentro en esquina de la Avd. Dr. Gregorio Marañón y la prolongación peatonal de la Calle San Julián.

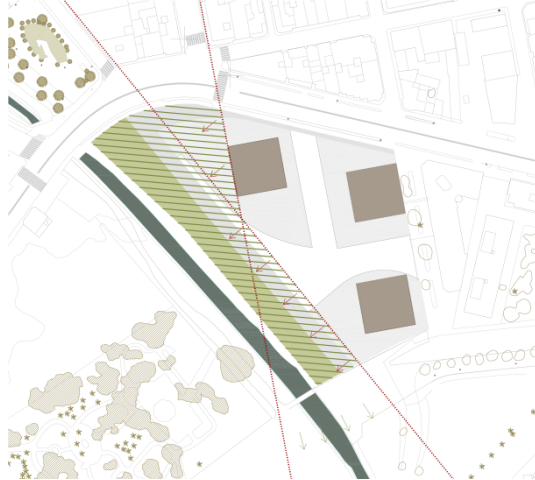





En esta ocasión a diferencia de la Alternativa 0, se establecen áreas de movimiento para poder establecer edificaciones con una longitud máxima de fachada similar a la máxima permitida de 25 metros y se suprimen los zócalos planteando la incorporación del uso terciario bajo rasante, ambas variaciones ya aplicadas para la Alternativa 1.

Al igual que ya sucede en la alternativa 1, se completa la ocupación máxima permitida concentrando la ocupación restante de la ya ocupada por los volúmenes edificados y rampas de garaje, como espacio libre privado propio de la unidad funcional UF-3 que permite la instalación de los espacios libres anexos propios del uso hotelero.

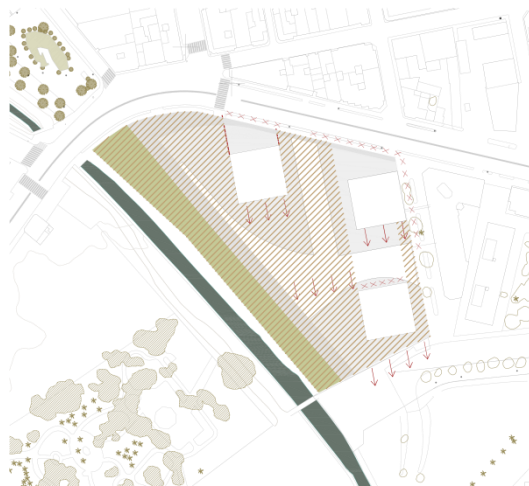
La ocupación del espacio libre del uso hotelero en la esquina de la Avd. Dr. Gregorio Marañón y la prolongación peatonal de la Calle San Julián libera espacio libre de parcela de uso público, generando visuales directas hacia el mar.




POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
 (PERMEABILIDAD VISUAL)



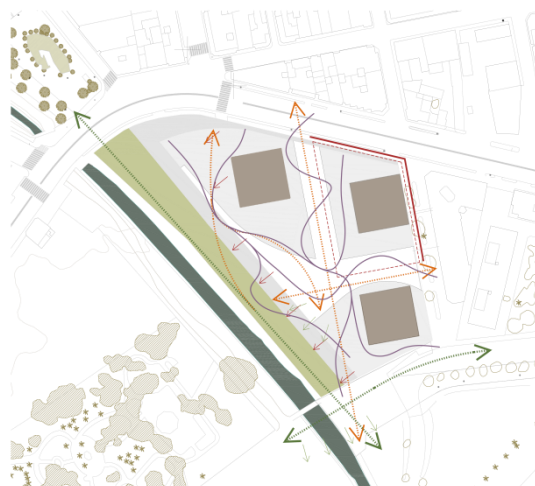
-  Zona libre de edificación. (Permeabilidad)
-  Prolongación calles. Ajuste de la ordenación
-  Permeabilidad visual






ESTUDIO DE LAS VISUALES



-  Barrera visual
-  Permeabilidad visual
-  Campo visual desde el espacio público

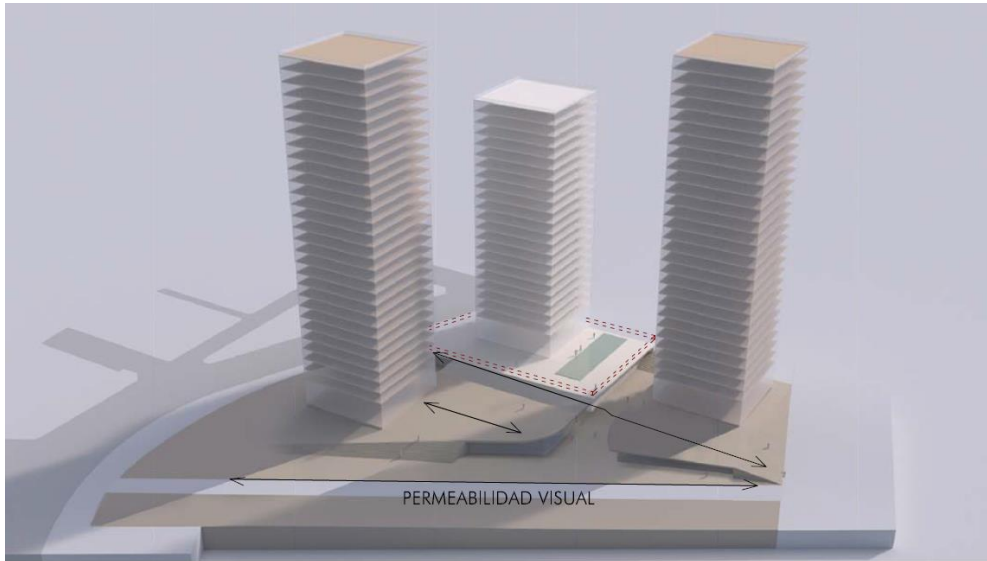
ACCESIBILIDAD Y RECORRIDOS



-  Parcela Privada Hotel
-  Tránsitos generales
-  Tránsitos locales 1º orden
-  Tránsitos locales 2º orden
-  Plaza Pública
-  Acceso a espacio privado



3.4. Justificación de la solución propuesta



	Posición	Accesibilidad	Visuales
UNIDAD FUNCIONAL 1	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 2	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 3	✓	✓	✓

Se ha optado por la propuesta 2. Esta alternativa supone una liberación del espacio libre de parcela en el ámbito más cercano al litoral, generando mejores visuales desde este espacio libre.

4. CARACTERIZACIÓN DE PAISAJE EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

4.1. Delimitación

De acuerdo con el anexo II de la LOTUP se entiende como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m. Por tanto, el ámbito de estudio de este Estudio de Integración Paisajística será ámbito territorial del municipio de Torrevieja incluido dentro de la cuenca de 3.000 metros indicada por la LOTUP.



El análisis que establece el presente Estudio de Integración Paisajística se realiza sobre una modificación normativa de un área de planeamiento, por lo tanto la edificación es todavía inexistente. El estado de su entorno se encuentra mayoritariamente consolidado, con escasos vacíos urbanos de solares con expectativas de ser edificados. Por tanto, el análisis se realiza sobre las perspectivas generadas por la edificación existente.

El municipio de Torrevieja es sensiblemente plano por lo que la edificación será prácticamente visible desde perspectivas lejanas. Este hecho motiva que la escala de trabajo mínima adoptada para este Estudio de Integración Paisajística sea al menos 1:20.000

En este ámbito se incluyen las principales infraestructuras del entorno, las unidades de paisaje delimitadas y los principales recursos paisajísticos.

4.2. Unidades de paisaje

Las unidades de paisaje se definirán a partir de la consideración de los elementos y factores y/o humanos, que le proporcionan una imagen particular y lo hacen identificable o único, al menos los siguientes:

- Naturales: relieve, aspectos geológicos e hidrológicos, suelo, clima, especies de fauna y flora silvestre.
- Humano: población, asentamiento, intervención humana, patrón y usos del suelo tales como agricultura, trashumancia, silvicultura, actividades rurales, hidráulica, minería, industria, transporte, turismo, servicios, infraestructuras y usos recreativos entre otros.

A la hora de delimitar las unidades de paisaje, dado que no existe un Estudio de Paisaje en el PGOU de Torrevieja y puesto que se trata de una superficie de manzana, se establecen tres unidades de Paisaje.



UNIDAD DE PAISAJE: PLAYA



UNIDAD DE PAISAJE: NÚCLEO URBANO



UNIDAD DE PAISAJE: LAGUNA

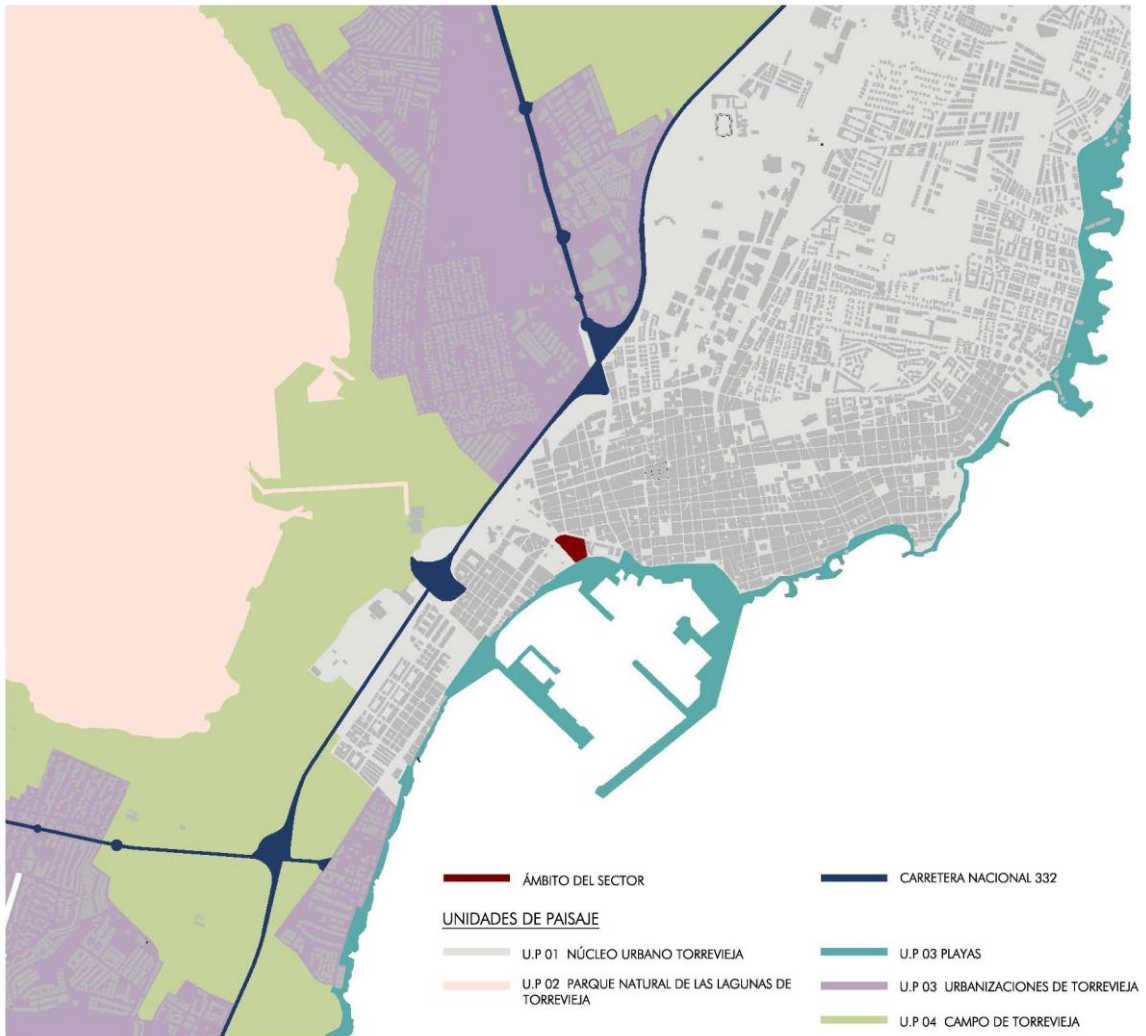


UNIDAD DE PAISAJE: URBANIZACIONES



UNIDAD DE PAISAJE: CAMPO DE TORREVIEJA

Unidades de Paisaje



U.P.1: UNIDAD DE PAISAJE. NÚCLEO URBANO



El núcleo urbano de Torrevieja es del siglo XIX, levantado a raíz de los terremotos del año 1829. Sigue un trazado en damero sobre la que se implanta un conjunto de manzanas cerradas de uso básicamente residencial que generan una estructura de elevada compacidad, sin apenas espacios públicos de tamaño considerable. Prácticamente la mayoría de la edificación tiene una altura homogénea de unas seis plantas.

Este desarrollo territorial se estructura a partir de las avenidas de las Habaneras hacia el norte, y de Desiderio Rodríguez hacia el sur, que discurren paralelas a la costa. Se mantiene la trama fundamentalmente ortogonal, propia del centro urbano de Torrevieja, y se alcanza una colmatación casi total que se extiende hasta el paseo marítimo.

Al mismo tiempo, y dilatándose en el tiempo hasta la actualidad, comienzan a levantarse numerosos desarrollos residenciales, que se extienden a lo largo de la costa hasta conectar físicamente La Mata con el centro de Torrevieja. El mismo proceso inmobiliario se sigue hacia el noroeste del municipio, extendiéndose entre la carretera de Crevilente al este y la laguna de Torrevieja al oeste.

Esta unidad paisajística está compuesta por el espacio urbano consolidado del municipio alrededor del entorno consolidado por la urbanización.

COMPONENTES DEL PAISAJE

Físicos

Unidad de suelo urbano, del casco actual, con un alto grado de consolidación y con uso mayoritariamente residencial. Se trata de una unidad homogénea donde conviven edificios de viviendas plurifamiliares de seis o siete plantas y plantas bajas comerciales con antiguas viviendas unifamiliares de una o dos plantas.

Bióticos

La presencia de vegetación se ciñe al arbolado urbano, ciñéndose a los arbustos de media altura y arbolado ornamental puntual. La estructura urbana conforma una trama muy compacta donde no se aprecian apenas espacios libres. Dentro de ellos pueden destacar por ser prácticamente los únicos el Parque de la Naciones y la Plaza de Europa.

Antrópicos

Al tratarse de un suelo mayoritariamente urbano se trata de una unidad fuertemente manipulada.

CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS



Color: Predominan los colores terrosos, ocre y rojizos de las viviendas.

Textura: Se percibe un paisaje urbano bastante regular, compuesto por edificaciones de uso residencial principalmente donde convive la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, con bajos comerciales.

Forma: Predominan las formas prismáticas sencillas, cubiertas de teja en viviendas unifamiliares y cubiertas planas con terrazas o balcones en su mayoría.

U.P.2: UNIDAD DE PAISAJE. LAS LAGUNAS



Las Lagunas de La Mata y Torrevieja presenta un rico elenco de formaciones vegetales naturales que acogen una valiosa fauna y cuya disposición atiende fundamentalmente a la proximidad a las láminas de agua y a la salinidad del suelo. Entre ellas se encuentran saladares, marjales, zonas de matorral y pinar, a las que se asocian áreas agrícolas dedicadas al cultivo de cítricos, hortalizas, herbáceas de regadío y vid.

Los barrancos y ramblas que vierten en las lagunas de la Mata y Torrevieja constituyen a su vez corredores ecológicos que relacionan las lagunas con las elevaciones circundantes.

COMPONENTES DEL PAISAJE

Bióticos

La avifauna es el grupo faunístico de mayor relevancia ya que está formado por casi un centenar de especies. Constituyen un enclave de humedales de importancia crucial para el desarrollo de los ciclos biológicos de numerosas especies que lo utilizan tanto en sus migraciones como en su nidificación e invernada. Entre las aves nidificantes destacan, la gaviota de audouin (*Larus audouinii*) y la gaviota picotina (*Larus genei*). Es igualmente notable la población de zampullines cuellinegros (*Podiceps nigricollis*), de los que se han llegado a contabilizar hasta 3000 ejemplares durante la época de migración.

La vegetación acuática es muy escasa, en este tipo de zonas húmedas debido a la elevada salinidad.

Los matorrales salinos, formados por plantas crasas como las sosas (*Arthrocnemum* sp.) juncos (*Juncus* sp.) están muy bien representados. Asimismo, las estepas con saladillas (plantas del género *Limonium*) y senecio (*Senecio auricula*) son igualmente tipos de vegetación de gran interés.

Antrópicos

Al tratarse de un suelo no urbanizable se trata de una unidad levemente antropizada.

CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS



Color: Predomina el color rosado en la Laguna de Torrevieja y el color verde en la laguna de la Mata.

Forma: Las dos láminas de agua incluidas en el parque generan un paisaje de profundas visuales que se extienden sobre los saladares, viñedos y carrizales hasta las elevaciones topográficas que circundan las lagunas.

U.P.3: UNIDAD DE PAISAJE. PLAYAS



El conjunto de playas de Torrevieja presenta un extenso litoral, con cuatro grandes playas, además de diversas calas y piscinas naturales.

Se caracteriza por tener un oleaje tranquilo y calmado, de arenas doradas y calas rocosas. Destacan por sus aguas limpias y cristalinas.

El excesivo proceso urbanizador al que se han visto sometidas ha desencadenado que generalmente presenten escasa zona de playa, donde las edificaciones ejercen una gran presión sobre las mismas. Durante los meses estivales soportan gran afluencia de turistas.

COMPONENTES DEL PAISAJE





Físicos

La composición física de las playas de Torrevieja es heterogénea. Generalmente están formadas por arenas doradas, aunque existen calas rocosas y zonas de gravas.

Bióticos

La vegetación es inexistente mientras que la fauna marina ictícola la forman, en aguas Torrevieja, una gran variedad de peces. Ello es debido a la alternancia de barras costeras sumergidas, con fondos limosos, de cascajo y arenosos.

Antrópicos

Se trata de una unidad fuertemente manipulada por el hombre.

CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS



Color: Predominan los colores terrosos y ocres.

Textura: Se percibe un paisaje urbano bastante regular, compuesto por edificaciones de uso residencial principalmente residencial con gran variedad de servicios en plantas bajas.

Forma: Predominan el plano horizontal de la playa frente a las formas prismáticas sencillas de la edificación.

U.P.4: UNIDAD DE PAISAJE. URBANIZACIONES



Se trata de urbanizaciones de media densidad, próximas al núcleo urbano y al Mar Mediterráneo por el Este y las Lagunas de la Mata por el Norte.

El crecimiento horizontal sobre el territorio ha configurado una malla residencial extensa donde domina un modelo de bungalows de poca altura.

Destacar la estacionalidad de población de Torre Vieja, en los meses estivales su población se multiplica debido al carácter de segunda residencia que tienen muchas de las urbanizaciones.

COMPONENTES DEL PAISAJE



Físicos

Unidad de suelo urbano, con un grado de consolidación medio y con uso residencial, mayoritariamente de segunda residencia. Se trata de una unidad homogénea donde de viviendas unifamiliares de escasa densidad y pequeños bungalows.

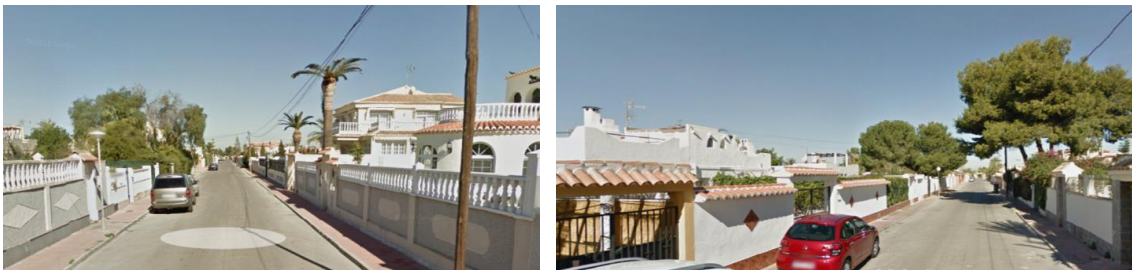
Bióticos

La presencia de vegetación se ciñe al arbolado urbano, ciñéndose a los arbustos de media altura y arbolado ornamental puntual. Apenas existen espacios libres con vegetación.

Antrópicos

Al tratarse de un suelo mayoritariamente urbano se trata de una unidad fuertemente manipulada.

CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS



Color: Predominan los colores terrosos y ocres, con blancos y colores suaves.

Textura: Se percibe un paisaje urbano bastante irregular.

Forma: Predominan el plano horizontal de volúmenes heterogéneos.

U.P.5: UNIDAD DE PAISAJE. CAMPO DE TORREVIEJA



La unidad se corresponde a las parcelas agrícolas de regadío que rodean la Laguna de Torrevieja-La Mata, situadas al suroeste y al Norte del Núcleo Urbano.

El tipo de cultivo predominante son los cítricos y acompañando a esta vegetación encontramos especies nitrófilas presentes en los bordes de los caminos y lindes de las parcelas.

La composición paisajística viene determinada por una estructura parcelaria de colores verdes y marrones. Las texturas son muy variables desde muy finas a gruesas. Destacan las líneas rectas de las infraestructuras de caminos, carreteras, azarbes y acequias para riego.

La fisiografía del Lugar es Llana y basculada en pequeña pendiente orientada a la Laguna. Existe dominancia de la horizontalidad destacando los elementos verticales: Edificios, torres eléctricas, árboles, etc

COMPONENTES DEL PAISAJE



Parcelas agrícolas que rodean la Laguna de la Mata. No es un paisaje homogéneo de árboles verdes y texturas más o menos gruesas, cultivos de hortalizas, campos de barbecho, eriales.

La fisiografía es llana con pendiente hacia el noreste hacia las lagunas de la Mata y Torrevieja. Paisaje no homogéneo donde se intercalan arbóles frutales, con cultivos de hortalizas, barbecho y eriales.

CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS



Color: Predominan los colores verdes y terrosos con ocres, según las estaciones.

Textura: Se intercalan arbóles frutales, con cultivos de hortalizas, barbecho y eriales

Forma: Predominan el plano horizontal.

4.3. Determinación de la cuenca visual

Se realiza el análisis visual del ámbito de estudio para determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo.

Este análisis de visibilidad se realiza a partir de los puntos de observación de la cuenca visual del ámbito del Estudio de Detalle, entendiéndose la misma, como el ámbito de visibilidad comprendido en círculos concéntricos de radio 500m, 1.500m y 3.000m, referenciados a distancia baja, media y alta respectivamente.

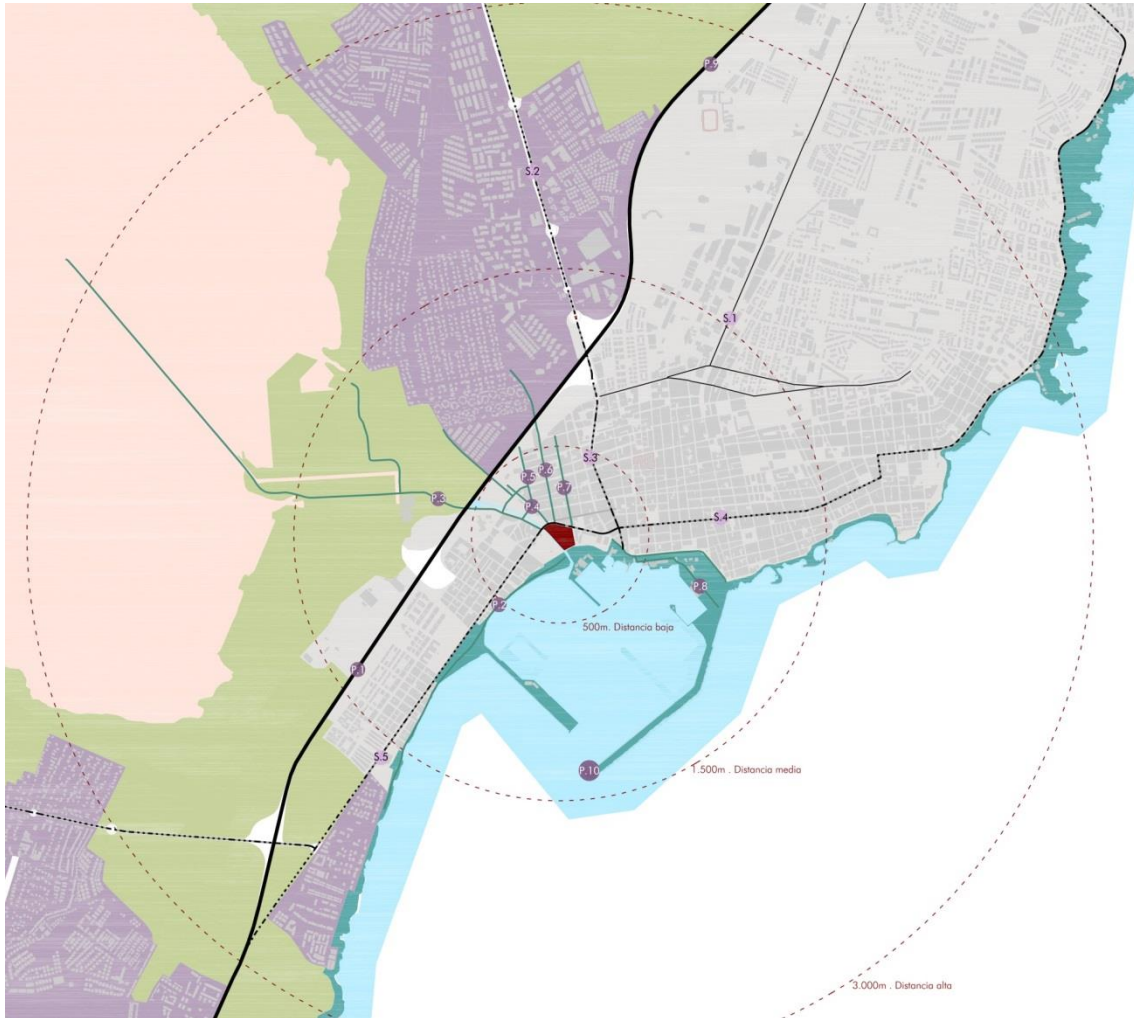
A continuación, se han identificados los recorridos escénicos más característicos y se han señalado los puntos de observación más significativos dentro de cada uno de estos recorridos.

Seguidamente, se clasifican los puntos de observación como principales y secundarios, en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión.

Por último, se han determinado las vistas y zonas de afección visual de cada uno de los puntos clasificados como principales y secundarios.



Además de los puntos significativos incluidos dentro de los recorridos escénicos se han analizado otros puntos significativos dentro de las unidades de paisaje para analizar las vistas y zonas de afección visual de cada uno de ellos.

Puntos significativos en los recorridos escénicos



----- CUENCA VISUAL

Recorridos escénicos

	Nº OBSERVADORES	DURACIÓN VISIÓN
 PEATONALES	Moderado	Larga
 MOTORIZADOS	Elevado	Corta
 MOTORIZADOS	Moderado	Corta - media
 MOTORIZADOS	Moderado	Media

 PUNTOS DE OBSERVACIÓN PRINCIPALES

 PUNTOS DE OBSERVACIÓN SECUNDARIOS



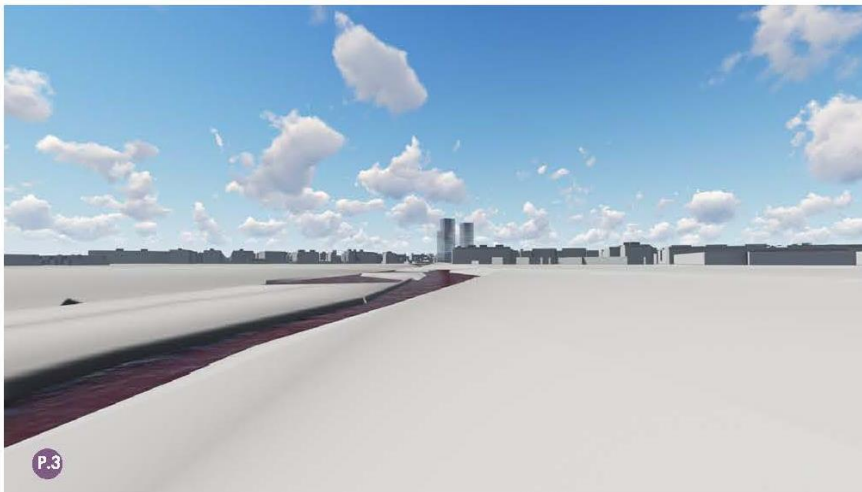
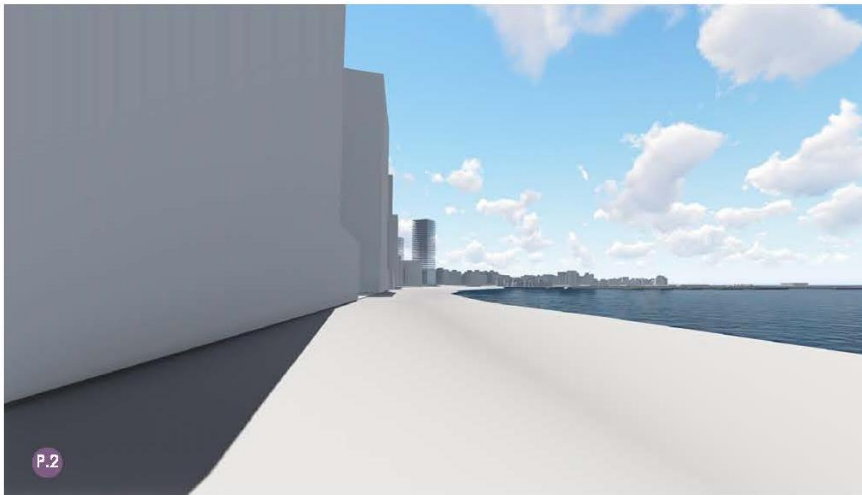
Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

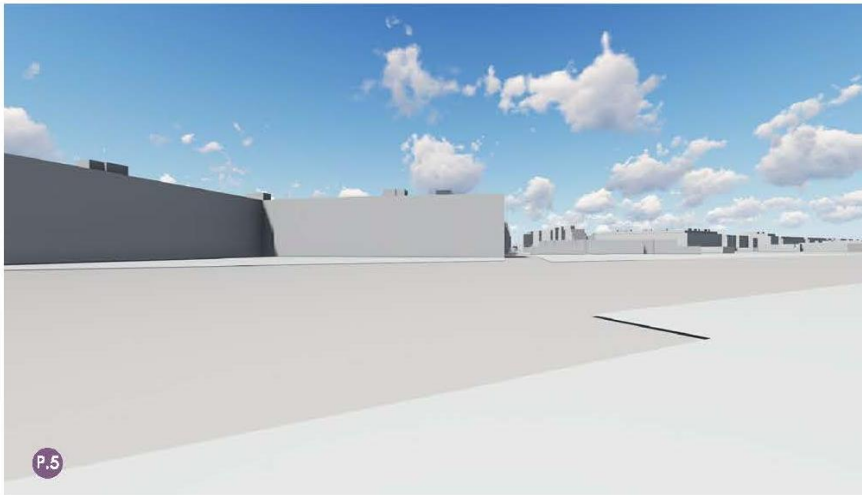
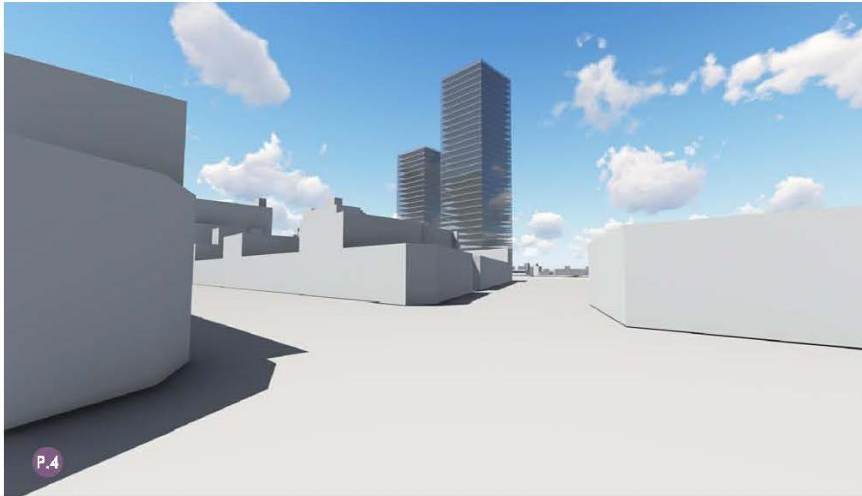
C/Marqués de Paradas
nº26, Portal 2, 1ªA, ofi.3
41001-Sevilla

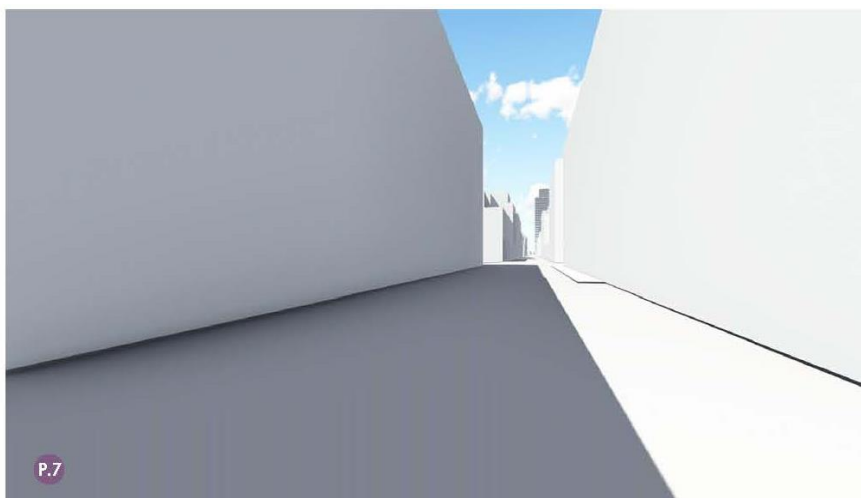
Tfn./Fax: 954 00 36 13

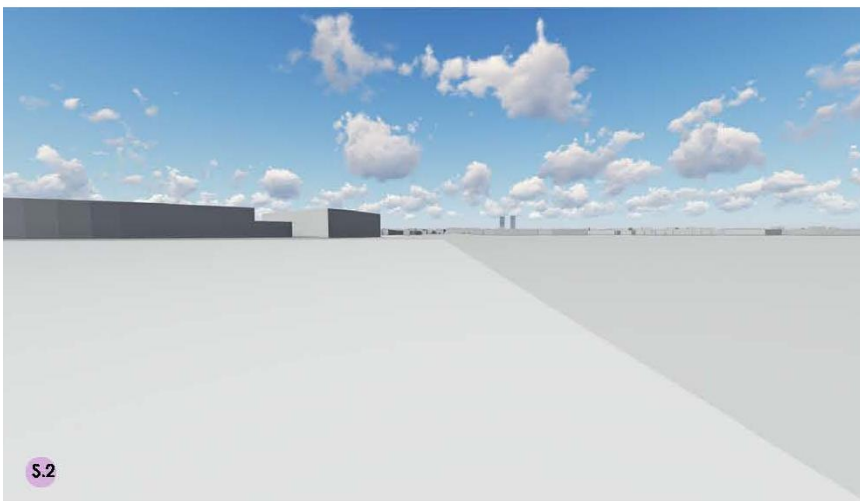
factor-ia@factor-ia.com

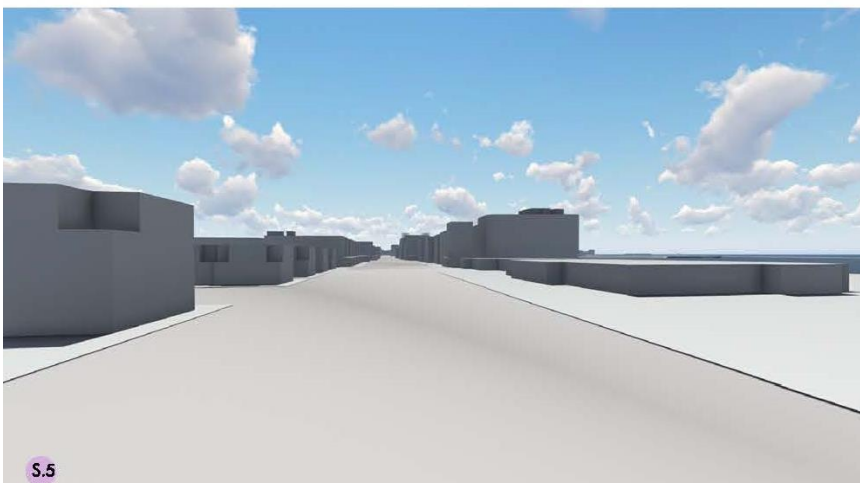
Puntos de observación significativos de las unidades de paisaje

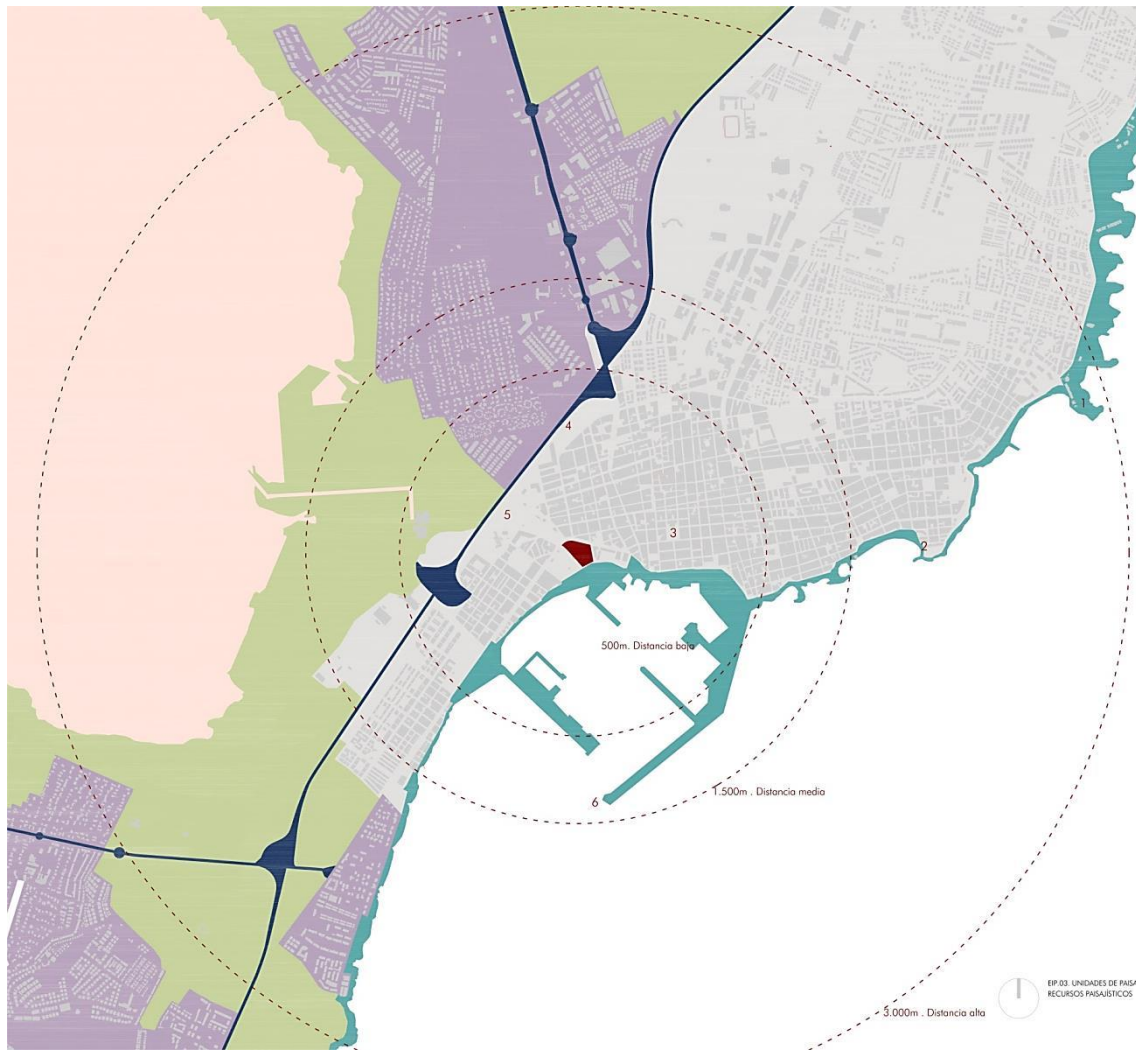






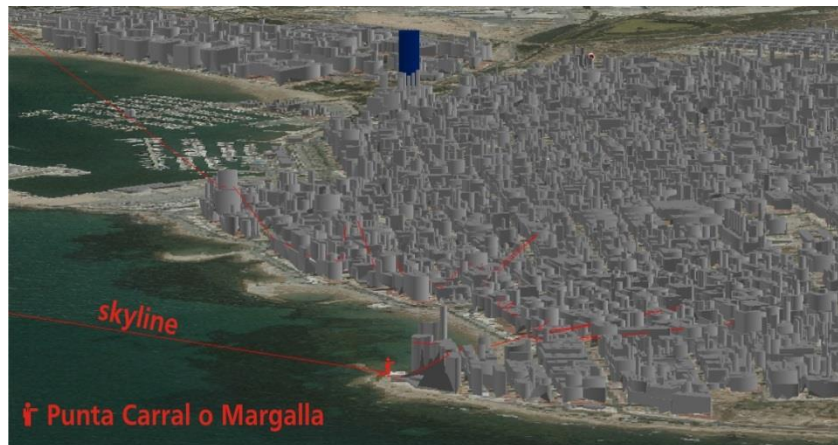






----- CUENCA VISUAL

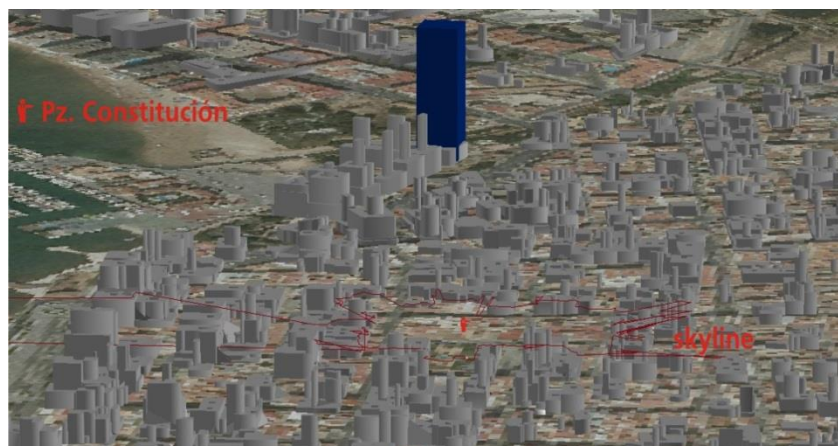




1. Punta Carral o Margalla



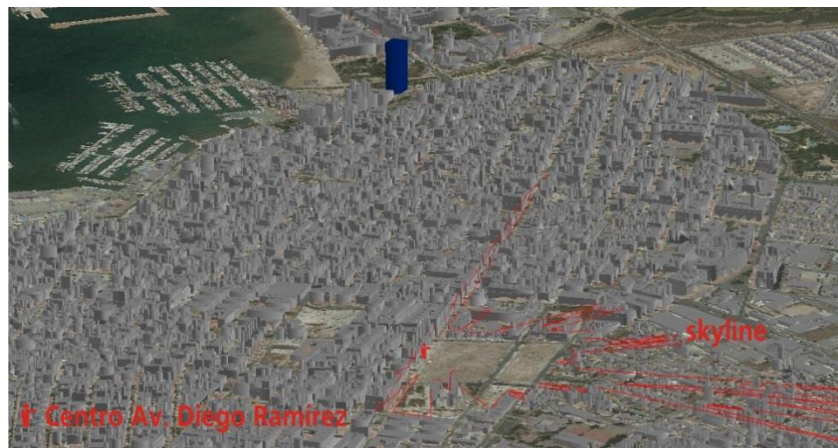
2. Punta del Salaret



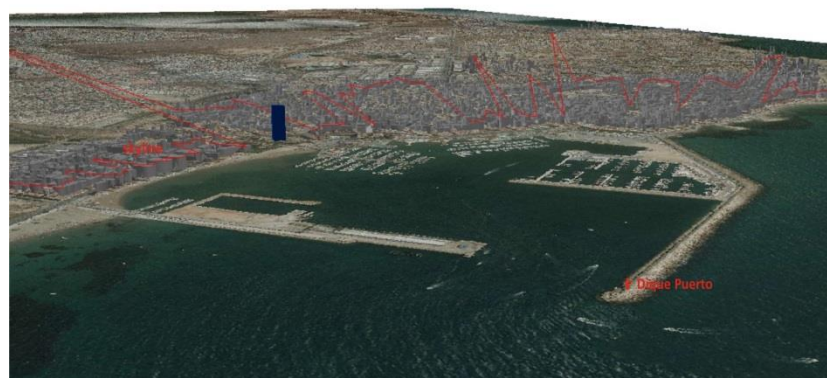
3. Plaza de la Constitución



1. Jardín de las Naciones

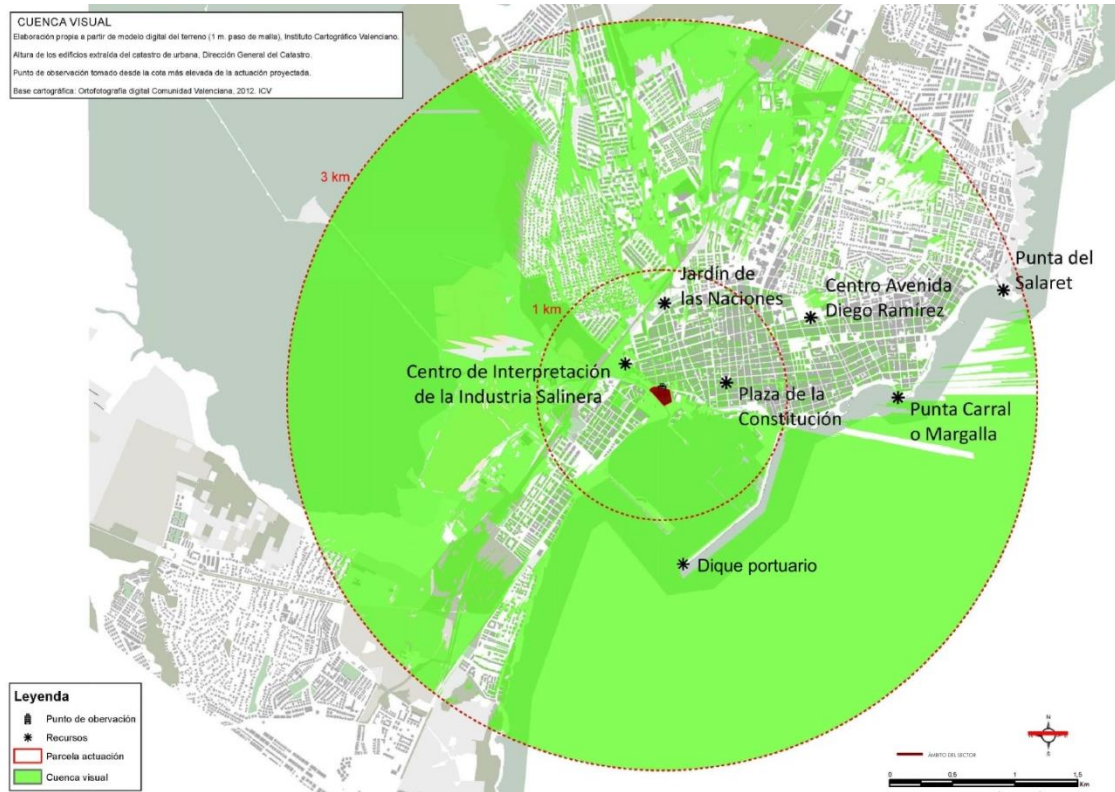


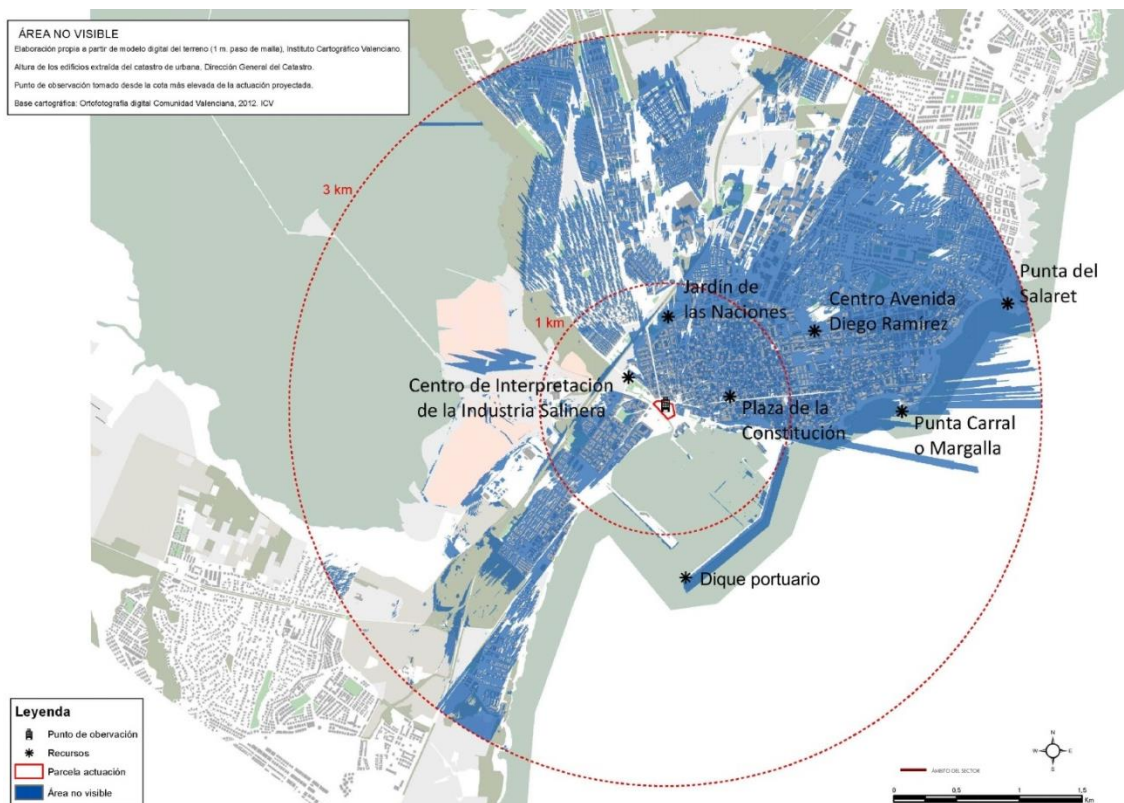
2. Avenida de Diego Ramírez



3. Dique Puerto

Por último, a partir del modelo digital del terreno (1 m. paso de malla), Instituto Cartográfico Valenciano de y de la información extraída del catastro de urbana, Dirección General del Catastro, se han analizado las cuencas visuales de la intervención detectando las zonas de visibilidad y las zonas en sombra. Tomando como punto de observación en la cota más elevada de la actuación proyectada.





Según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde estos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de las unidades de paisaje:

- zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal.
- zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios.
- zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios.
- terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

Por tanto, el coeficiente de visibilidad (v), toma la forma de un número racional comprendido en el intervalo $[0 \text{ y } 1]$ para trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad de cada una de las unidades de paisaje a términos cuantitativos.

De esta forma se obtienen los siguientes coeficientes de visibilidad:

Unidad de paisaje	Zona de visibilidad	Coefficiente de visibilidad
UP-1. Núcleo Urbano	Máxima	1
UP-2. Laguna	Máxima	1
UP-3. Playas	Media	0.8
UP-4. Urbanizaciones	Media-baja	0.6
UP-5. Campo de Torreveja	Media	0.7

4.4. Valor y fragilidad del paisaje

La valoración de un determinado paisaje necesita de la participación de tres fases, las cuales sirven para analizar la zona de actuación. Estos puntos de vista considerados de forma conjunta proporcionan un resultado que da una idea de la caracterización paisajística del terreno que se considera. Estas etapas son la Caracterización del paisaje, la Visibilidad (Fragilidad) del paisaje y la Valoración de este.

La Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analizará la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

La Caracterización del paisaje trata de describir de forma objetiva el carácter del paisaje (Calidad del Paisaje). Para ello se divide el paisaje en unidades de paisaje y se identifican los elementos que se consideran valiosos de ese paisaje (recursos paisajísticos)

La Visibilidad determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de la combinación de distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista y el número de observadores potenciales.

La Valoración del paisaje requiere una primera valoración de la calidad paisajística y después una segunda valoración de la preferencia visual por parte del público.

Definidas las tres etapas de la Valoración de Integración Paisajística se destacan las cualidades intrínsecas del territorio en base a sus elementos naturales o artificiales que son percibidos por el observador como positivas o negativas a través de sus mecanismos fisiológicos y psicológicos. La belleza del paisaje asociada a esta percepción es lo que se denomina Calidad Visual de un paisaje, es por tanto un concepto que obedece a una respuesta estética y por tanto de difícil valoración, aunque existen diversos métodos y estándares aceptados que se utilizan para realizar la valoración de la calidad paisajística de un entorno.

En este sentido, la Valoración de la Integración Paisajística tendrá en cuenta los siguientes aspectos de los posibles impactos paisajísticos:

- Fuentes potenciales de impacto. Se identificarán las principales causas o fuentes potenciales de producir impactos en el paisaje.
- Identificación de los impactos potenciales.



• Caracterización y magnitud de cada uno de ellos tanto en la fase de construcción como en su funcionamiento, para diferentes horizontes temporales. Se analizarán, al menos los siguientes factores:

- Escala de la actuación y la extensión física del impacto.
- Bondad o efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje.
- Incidencia, identificando los impactos directos sobre elementos específicos del paisaje y los indirectos que incidan sobre el patrón que define el carácter del lugar.
- Duración, diferenciando si el impacto va a repercutir sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento o vida de la acción propuesta.
- Permanencia, o carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje. Individualidad, indicando el carácter singular o acumulativo con otros del impacto.

Por otra parte, la fragilidad visual se define como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él, expresa, por tanto, el grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones. Mientras que la calidad visual de un paisaje es una cualidad intrínseca del territorio, la fragilidad depende, en principio, del tipo de actividad a desarrollar. El espacio visual puede presentar diferente vulnerabilidad según se trate de una actividad u otra, siendo este hecho más importante para las actuaciones sobre el territorio, como sucede en este caso. Para determinar la fragilidad visual se tienen en cuenta factores como la intervisibilidad, el efecto pantalla realizado por la vegetación, la morfología del terreno, y sobre todo la accesibilidad del paisaje y el número de usuarios que pueden acceder a él.

La Valoración de la Integración Paisajística analizará el grado de sensibilidad que tiene el paisaje al cambio en función, al menos de los siguientes aspectos:

- La singularidad o escasez de los elementos del paisaje considerados a escalas local o regional.
- La capacidad de transformación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos a acomodar cambios sin una pérdida inaceptable de su carácter o que interfiera negativamente en su valor paisajístico.
- Objetivos de calidad paisajística de las Unidades de Paisaje del ámbito de estudio.

La valoración de la integración paisajística conllevará la clasificación de la importancia de los impactos como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje. Estos pueden ser: sustancial, moderado, leve e insignificante.

Finalmente, se identificará el potencial de las medidas correctoras. Estas podrán conducir a adoptar una localización diferente, una ordenación diferente, un diseño alternativo o modificaciones del diseño para evitar, prevenir o reducir al mínimo los impactos.



En la valoración se hará la predicción de la importancia del impacto al paisaje antes y después de la aplicación de las medidas correctoras.

La valoración de un determinado paisaje necesita de la participación de tres fases, las cuales sirven para analizar la zona de actuación. Estos puntos de vista considerados de forma conjunta proporcionan un resultado que da una idea de la caracterización paisajística del terreno que se considera. Estas etapas son la Caracterización del paisaje, la Visibilidad (Fragilidad) del paisaje y la Valoración de este.

La Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analizará la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

La Caracterización del paisaje trata de describir de forma objetiva el carácter del paisaje (Calidad del Paisaje). Para ello se divide el paisaje en unidades de paisaje y se identifican los elementos que se consideran valiosos de ese paisaje (recursos paisajísticos)

La Visibilidad determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de la combinación de distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista y el número de observadores potenciales.

La Valoración del paisaje requiere una primera valoración de la calidad paisajística y después una segunda valoración de la preferencia visual por parte del público.

Definidas las tres etapas de la Valoración de Integración Paisajística se destacan las cualidades intrínsecas del territorio en base a sus elementos naturales o artificiales que son percibidos por el observador como positivas o negativas a través de sus mecanismos fisiológicos y psicológicos. La belleza del paisaje asociada a esta percepción es lo que se denomina Calidad Visual de un paisaje, es por tanto un concepto que obedece a una respuesta estética y por tanto de difícil valoración, aunque existen diversos métodos y estándares aceptados que se utilizan para realizar la valoración de la calidad paisajística de un entorno.

En este sentido, la Valoración de la Integración Paisajística tendrá en cuenta los siguientes aspectos de los posibles impactos paisajísticos:

- Fuentes potenciales de impacto. Se identificarán las principales causas o fuentes potenciales de producir impactos en el paisaje.
- Identificación de los impactos potenciales.
- Caracterización y magnitud de cada uno de ellos tanto en la fase de construcción como en su funcionamiento, para diferentes horizontes temporales. Se analizarán, al menos los siguientes factores:



- Escala de la actuación y la extensión física del impacto.
- Bondad o efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje.
- Incidencia, identificando los impactos directos sobre elementos específicos del paisaje y los indirectos que incidan sobre el patrón que define el carácter del lugar.
- Duración, diferenciando si el impacto va a repercutir sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento o vida de la acción propuesta.
- Permanencia, o carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje. Individualidad, indicando el carácter singular o acumulativo con otros del impacto.

Por otra parte, la fragilidad visual se define como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él, expresa, por tanto, el grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones. Mientras que la calidad visual de un paisaje es una cualidad intrínseca del territorio, la fragilidad depende, en principio, del tipo de actividad a desarrollar. El espacio visual puede presentar diferente vulnerabilidad según se trate de una actividad u otra, siendo este hecho más importante para las actuaciones sobre el territorio, como sucede en este caso. Para determinar la fragilidad visual se tienen en cuenta factores como la intervisibilidad, el efecto pantalla realizado por la vegetación, la morfología del terreno, y sobre todo la accesibilidad del paisaje y el número de usuarios que pueden acceder a él.

La Valoración de la Integración Paisajística analizará el grado de sensibilidad que tiene el paisaje al cambio en función, al menos de los siguientes aspectos:

- La singularidad o escasez de los elementos del paisaje considerados a escalas local o regional.
- La capacidad de transformación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos a acomodar cambios sin una pérdida inaceptable de su carácter o que interfiera negativamente en su valor paisajístico.
- Objetivos de calidad paisajística de las Unidades de Paisaje del ámbito de estudio.

La valoración de la integración paisajística conllevará la clasificación de la importancia de los impactos como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje. Estos pueden ser: sustancial, moderado, leve e insignificante.

Finalmente, se identificará el potencial de las medidas correctoras. Estas podrán conducir a adoptar una localización diferente, una ordenación diferente, un diseño alternativo o modificaciones del diseño para evitar, prevenir o reducir al mínimo los impactos.

En la valoración se hará la predicción de la importancia del impacto al paisaje antes y después de la aplicación de las medidas correctoras.

VALORACIÓN DEL PAISAJE



Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a las siguientes determinaciones, tomando como referencia para la metodología las directrices del Anexo II de la LEY, DE LA GENERALITAT, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE, DE LA COMUNITAT VALENCIANA:

- Valor paisajístico (VP), definido en el Anexo II de la citada Ley como el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado (P), en su caso, y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). Estos parámetros se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma).

Dado el alcance de un Estudio de Detalle, no se ha considerado en este caso el parámetro P, habiéndose realizado una valoración por técnicos especialistas (parámetro C). En cualquier caso, de acuerdo con la citada Ley deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

- Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debidas a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

- Fragilidad visual (VF) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el aparatado anterior.

- 1) Valor Paisajístico (VP).
 - UP-1. Núcleo Urbano: Baja.
 - UP-2. Laguna: Muy alta.
 - UP-3. Playas: Alta.
 - UP-4. Urbanizaciones: Bajo
 - UP-5. Campo de Torreveija: Medio
- 2) Fragilidad del Paisaje (FP).
 - UP-1. Núcleo Urbano: Muy baja.
 - UP-2. Laguna: Media.
 - UP-3. Playas: Alta.

- UP-4. Urbanizaciones: Media
 - UP-5. Campo de Torrevieja: Medio
- 3) Fragilidad Visual (VF).
- UP-1. Núcleo Urbano: Muy baja.
 - UP-2. Laguna: Media.
 - UP-3. Playas: Media.
 - UP-4. Urbanizaciones: Bajo
 - UP-5. Campo de Torrevieja: Medio

Por consiguiente, del análisis realizado en base a las determinaciones del Anexo II de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismos y Paisaje de la Comunitat Valenciana, se concluye:

a) Una Fragilidad del Paisaje MEDIA de la unidad correspondiente a las Lagunas, por el riesgo de degradación y pérdida de los ecosistemas húmedos de este tipo; una fragilidad MEDIA de la UP-3. Playas, debida a la degradación que está sufriendo el litoral mediterráneo como consecuencia de los procesos urbanizadores.

b) Una Fragilidad Visual MEDIA, en las UP-2 y 3, por la incidencia que se prevé de las acciones del Proyecto sobre la Fragilidad del Paisaje ya comentada en estas dos unidades.

5. PLANES O PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN DENTRO DEL MISMO ÁMBITO.

Como se ha indicado Área de Reparto 80 se encuentra dentro del ámbito de actuación de la Modificación Puntual 52 del PGOU de Torrevieja.

El objeto de la modificación es completar las determinaciones expresadas en el Plan General de Ordenación Urbana en lo que concierne a las tipologías edificatorias y alturas máximas, de tal modo que pueda materializarse el aprovechamiento asignado por el PGOU de 1985, estableciendo para ello, un límite de altura superior a las seis plantas fijadas como estándar.

Hasta la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU nº52, el límite de altura máximo establecido en el municipio era de seis plantas. Este establecimiento concreto de un número de plantas ha supuesto el uso de tipologías edificatorias que no facilitan el máximo aprovechamiento de las posibilidades del Municipio, y que al mismo tiempo suponen un macizado excesivo de la trama urbana.

De esta forma, la Modificación pretende la liberación de suelo, aumentando considerablemente el número de plantas en las áreas de intervención, sin modificar la edificabilidad asignada por el PGOU. Esto conlleva a la obtención de determinados espacios libres repartidos a lo largo del núcleo, así como el esponjamiento de la trama mediante la inserción de espacios libres urbanizados de uso público.

Asimismo, con la citada modificación se pretende la obtención de determinados espacios libres que no han podido ser gestionados por la incorrecta delimitación de áreas de reparto efectuada por el P.G.O.U.

La Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80 forma parte del conjunto de actuaciones



previstas en el municipio de Torrevieja donde se pretende la introducción de torres exentas con un número de plantas mucho a la altura media de seis plantas del municipio para poder descargar suelo para espacios libres.

Las actuaciones previstas por la Modificación y el número máximo de plantas de cada una de ellas son las siguientes:

	Nº
	máximo plantas
A.R.77 SUBZONA DE ORDENANZA/ÁREA DE REPARTO 77	25
A.R.78 SUBZONA DE ORDENANZA/ÁREA DE REPARTO P.E.R.I CURVA DEL PALANGRE	29
A.R.79 SUBZONA DE ORDENANZA/ÁREA DE REPARTO LOS EUROPEOS	13
A.R.80 SUBZONA DE ORDENANZA/ÁREA DE REPARTO P.E.R.I. ACEQUIÓN UA 2	29
A.R.81 SUBZONA DE ORDENANZA/ÁREA DE REPARTO P.E.R.I. ACEQUIÓN	26
A.R.82 SUBZONA DE ORDENANZA/ÁREA DE REPARTO P.E.R.I. PUERTO	23



Ámbitos de Actuación de la Modificación Puntual nº52

Por tanto, se considera que la Unidad de Actuación 2, del Área de Reparto 80 que integrada dentro nueva imagen de Torrevieja.

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

De acuerdo con lo dispuesto en la LOTUP, la valoración de la integración paisajística analiza la capacidad de un paisaje para adaptarse a los cambios producidos por una actuación sin perder su valor paisajístico, y la valoración de la integración visual incide específicamente en el posible



impacto visual en función de la visibilidad de la actuación.

En el presente Estudio de Integración Paisajística, se aúnan ambas valoraciones, ya que, por la singularidad de la actuación y el tamaño reducido de su ámbito, se encuentran muy ligadas.

Clasificación de impactos potenciales sobre las distintas unidades de paisaje.

Los posibles impactos previstos derivados de la actuación se caracterizan:

- Por la extensión física del impacto.
- Por su efecto beneficioso o adverso sobre las características relevantes del paisaje.
- Por su incidencia, directa o indirecta, sobre elementos específicos del paisaje o sobre el carácter del lugar.
- Por preverse de duración prolongada, teniendo en cuenta todas las fases de la obra o acción propuesta.
- Por el carácter permanente o reversible del impacto.
- Por su carácter singular o acumulativo.

6.1. Identificación de las fuentes potenciales de afección paisajística

Las principales fuentes potenciales de causar afecciones sobre el paisaje son las derivadas de las actuaciones de consolidación, urbanización y edificación que se produzcan con objeto de la ejecución del Estudio de Detalle. Estas actuaciones conllevarán unas alteraciones que supondrán cambios en el paisaje y el carácter de la escena.

Las actuaciones susceptibles de causar los principales efectos sobre la escena son las obras que derivan en el establecimiento de las edificaciones, las cuales suponen la consolidación de la manzana con una nueva ordenación volumétrica mediante una edificación singular en el núcleo urbano.

6.2. Valoración de los efectos de la actuación sobre el paisaje

De acuerdo con lo analizado en los epígrafes anteriores del estudio y de las acciones que conforman el Estudio de Detalle, se prevén las siguientes afecciones potenciales sobre el paisaje en cada fase:

Fase de construcción. Los efectos visuales relacionados con la pérdida de calidad paisajística se producen por la entrada de vehículos y maquinaria pesada, para la ejecución de edificios, y generación de ruido y polvo. El efecto por pérdida de calidad paisajística se considera de pequeña escala, directo, negativo a corto plazo, reversible y singular.

Fase de funcionamiento. En esta fase se contemplan los impactos producidos sobre el paisaje una vez desarrollada la urbanización proyectada. Una vez desaparecidos los elementos desfavorables de la fase de construcción, la valoración se limita a la presencia en el paisaje de los componentes constituyentes de la actuación finalizada y acondicionada (edificaciones, viario,



espacios libres).

El efecto por pérdida de calidad paisajística se considera, de acuerdo con la clasificación anterior, como:

De pequeña escala, una única parcela en núcleo urbano.

Directo, por ocupación y consumo de suelo.

Negativo, por interferir en la fragilidad visual del paisaje circundante, si bien de reducida magnitud.

A largo plazo, ya que se prevé una permanencia de las edificaciones en el tiempo.

Irreversible, por el mismo motivo que el anterior.

Acumulativo, por realizarse en una parcela rodeada de otras edificaciones en el interior de un núcleo urbano.

VALORACIÓN GLOBAL DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

La realización de las edificaciones propuestas modificará el carácter de la escena paisajística en la Unidad Paisajística 1, Núcleo urbano, por modificar la volumetría actual y el número y tipo de edificaciones existentes en la manzana. De forma concreta, en cada fase se pueden producir las siguientes afecciones paisajísticas:

Fase de construcción: se produce un efecto negativo por intrusión visual, debido a la presencia de determinados elementos como maquinaria y vehículos que contribuyen a la percepción de una escena desordenada. No obstante, se trata de una afección muy limitada tanto en el espacio, una única parcela urbana, como en el tiempo, que cesará una vez finalicen las obras de urbanización. Además, la zona de actuación es un parte muy reducida de la UP.1 Núcleo urbano de Torrevieja, cuyo valor paisajístico se ha determinado como BAJO en el análisis realizado en este estudio. Este hecho incide en una afección relativamente baja en la escena desde el punto de vista de la calidad paisajística de la escena. El efecto por pérdida de calidad paisajística se considera, por tanto, LEVE durante la fase de obras.

Fase de funcionamiento: La pérdida de calidad paisajística durante la fase de funcionamiento no se considera significativa, debido a que la ejecución de la actuación se limitará a la ordenación volumétrica de un espacio en el que los usos asignados ya han sido aprobados por instrumentos de planeamiento anteriores.

La actuación, desde un punto de vista de integración paisajística:

- a) No supone la desaparición o alteración sustancial de los elementos que definen la unidad de paisaje en la que se inserta, la UP-1. Núcleo urbano de Torrevieja.
- b) No se crea una nueva escena paisajística, ni se alteran los contenidos del paisaje de esta.
- c) Se han adoptado las medidas de integración necesarias para conseguir una cohesión visual, funcional y volumétrica con el entorno existente.

Por consiguiente, **no se concluye una afección significativa sobre la Calidad Paisajística de las**



unidades paisajísticas potencialmente afectadas por la actuación con objeto de reducir la fragilidad identificada de BAJA a un nivel mínimo de MUY BAJA en las unidades 2 y 3 (Las Lagunas y Playas), en el epígrafe 7 relativo a Medidas de integración paisajística, así como en el Documento Inicial Estratégico, se relaciona la **propuesta de medidas de integración paisajística** a ejecutar en el desarrollo del Estudio de Detalle.

7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Dado que la actuación propuesta no implica impacto paisajístico, no se requieren medidas específicas de integración paisajística. Si bien se proponen alguna medida cuyo objetivo es el de resolver, mitigar o disminuir posibles impactos paisajísticos así como el de actuar para mejorar la calidad del paisaje del entorno. Esta medida se refiere al ajuste a la topografía existente del terreno de modo que no se vea alterada por la actuación. De cualquier forma, no se producirá alteración alguna debido al carácter eminentemente plano de la morfología del terreno.

Además, se proponen las siguientes medidas de integración paisajística de la actuación:

En la ordenación de volúmenes se cumplen las siguientes medidas de integración paisajística:

- Ninguna edificación producirá sombra sobre las playas en el horario comprendido entre las 10:00 y las 19:00 horas en cualquier día del año.
- Se dejará una distancia entre edificaciones del 40 % de altura de la menor, con lo que se garantiza que no se formarán pantallas arquitectónicas ni acumulación de volúmenes y si un espacio mucho más permeable.
- Se respetan las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación, calle Villa de Madrid y Calle San Julián, no invadiendo dichas perspectivas con edificación.
- Con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, no se ubicará ninguna edificación en planta baja, fuera del área de movimiento de la edificación.
- En virtud de la máxima reducción del impacto visual, la tipología y los materiales de las edificaciones, estará acorde con el medio, sobre todo en lo referente a texturas, colores y formas, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno. Los colores y texturas de los materiales de fachada armonizarán con el entorno sintonizando con los colores naturales que se encuentran en el ambiente del clima mediterráneo y con la edificación existente circundante. Se establece como gama cromática preferente los blancos, grises, ocre y marrones evitando la utilización de colores estridentes y brillantes.

A fin de garantizar la debida integración paisajística de las edificaciones en su entorno, el proyecto arquitectónico incorporará una fotocomposición a color con el edificio proyectado y su entorno próximo desde aquellos puntos que presente un mayor campo visual.

Una de las medidas de mejora ambiental del Documento Inicial Estratégico es la ejecución del Corredor verde "El Acequión", un corredor ecológico para las especies de fauna entre el Parques Natural que rodea el núcleo urbano de Torrevieja y la zona portuaria. Atendiendo a esto, se evitará el uso de materiales reflectantes o brillantes en la composición de la fachada así como cualquier otro que incida notoriamente en el medio receptor, como medida de protección frente a la colisión de aves contra ventanas, mamparas y otras superficies acristaladas.

- Asimismo, para la elaboración del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes medidas:
- En los espacios no edificados del solar no se permite construcción alguna, La ordenación de los espacios libres de parcela no interrumpirá vistas ni perspectivas al mar; como consecuencia de ello se proyectarán plazas con un único plano horizontal incluyendo láminas de agua e iluminación predominantemente cenital.
- En cuanto a la jardinería se usarán especies cuya altura adulta constituyan barrera a las perspectivas; por tanto, se utilizará especies de jardinería bajas ($\leq 0,50$ m.) o especies arbóreas cuya altura de implantación sobrepase los 3 m. En cualquier caso los ejemplares implantados cumplirán con los parámetros anteriores.
- La edificación deberá proyectarse y emplear materiales que conformen una arquitectura bioclimática pasiva, tendente a recuperar los valores climáticos de la arquitectura mediterránea. A tal efecto, es obligatorio el uso de celosías, parasoles y elementos semejantes para evitar soleamientos que provoquen efecto invernadero sobre las piezas.
- El proyecto arquitectónico incorporará un anexo que valore el consumo energético de todo el conjunto, la eficacia del mismo y las medidas previstas para el ahorro energético, hidráulico, y la generación y reutilización de residuos.
- El conjunto construido contará con elementos de recogida selectiva de residuos conforme a normativa y en número suficiente. Las instalaciones quedarán incorporadas miméticamente a la edificación.
- Durante la Fase de Obras, el Proyecto de Urbanización definirá detalladamente los accesos a la obra así como las zonas destinadas a acopio de materiales y maquinaria, seleccionando aquellos que produzcan menos afecciones sobre el territorio y la movilidad urbana.
- Reurbanización y resolución de los accesos sobre la Avenida de Gregorio Marañón y resto de viario independiente.
- En el Proyecto de Urbanización se abordará un estudio de los materiales a emplear para el revestimiento de las edificaciones, teniendo en consideración las sombras y reflejos generados por los mismos, a fin de lograr el mínimo impacto visual de las edificaciones.
- Reurbanización de todo el ámbito de la actuación.
- Se resolverá el acceso de la nueva población a las zonas de baño.
- Se Incluirán las paradas de autobús conforme sea necesario para la prestación de dicho servicio.
- Tanto en la Edificación como en la Urbanización se cumplirá con la Normativa referente al Ruido y a la Movilidad Urbana.

Durante el proceso de obra:

- Se vigilará y prevendrá la aparición de escombreras incontroladas, materiales



abandonados o restos de las demoliciones en las proximidades de la obra.

- Se evitará la generación de polvo incontrolado y en su caso se procederá a la limpieza inmediata del mismo en el entorno.

Corredor verde el Acequión. Desde el Documento Inicial Estratégico se propone el acondicionamiento de un espacio libre que se dispondrá en una banda paralela a "El Acequión". Se llevará a cabo una revegetación de esta banda, acondicionando un trazado que permita el tránsito entre la zona urbana y el dominio público marítimo terrestre de la zona portuaria.

Se utilizarán especies autóctonas propias de la zona, de modo que se reduzcan los recursos necesarios para el mantenimiento del mismo. Las funciones de este espacio verde serán de ocio y recreo para la población, y de corredor ecológico entre el Parque Natural y la zona portuaria para la fauna.

El Proyecto de Urbanización concretará las dimensiones, especies a utilizar y forma de ejecución del corredor verde proyectado en este epígrafe.

8. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

El desarrollo del Estudio de Detalle parte de la concreción más expresa de un planeamiento general de todas las modificaciones introducidas son de carácter normativo, por lo que su impacto es indirecto sobre el paisaje afectado, ya que únicamente se materializará con la ejecución de los actos de aprovechamiento y uso de suelo que se regulan. No se prevé que el patrón que define el carácter del lugar se vea alterado.

Se han tenido en cuenta indicadores de permeabilidad visual y permeabilidad funcional para generar el máximo espacio libre posible para el uso y disfrute de la ciudad. Se ha estudiado la posición de la edificación así como se han incorporado medidas que evitan la formación de pantallas arquitectónicas y la adecuada ordenación de volúmenes. Además se ha de tener en cuenta que el impacto de los actos de edificación, uso del suelo y actividades amparados por la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torre Vieja, una vez ejecutado, son permanentes e irreversibles, sin embargo, la edificación deberá proyectarse y emplear materiales que conformen una arquitectura bioclimática pasiva, tendente a recuperar los valores climáticos de la arquitectura mediterránea. A tal efecto, se recomienda el uso de celosías, parasoles y elementos semejantes para evitar soleamientos que provoquen efecto invernadero sobre las piezas.

Asimismo, la materialización de los efectos visuales derivados de la propia construcción de la edificación que se pueden producir, serán transitorios y desaparecerán una vez hayan finalizado las obras. Tal y como se ha podido comprobar con el análisis visual realizado en el presente Anexo las edificaciones se disponen de modo armónico en el paisaje de la ciudad que permite concluir que en visión desde lugares cerrados como viales, apenas se llegan a percibir las torres y desde puntos de observación abierta, externos al tejido urbano, las torres funcionan como hitos que dotan de identidad propia a un nuevo perfil, pudiendo llegar a ser identitarias de la población.

Por otro lado, hay que tener presente que este Estudio de Detalle desarrolla un área de reparto de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torre Vieja. El principal cometido de la Modificación es

la liberación de suelo de espacio libre a costa de la materialización del aprovechamiento asignado por el PGOU en edificación en altura. Esta Modificación acomete, igualmente, otras áreas del municipio con el mismo objetivo por lo que la edificación derivada del Estudio de Detalle quedará integrada dentro del nuevo paisaje de Torrevieja cuando se aplique la normativa de la Modificación Puntual del PGOU.



Plano general del ámbito de actuación de la Modificación Puntual Nº52.

En consecuencia, **no se identifican impactos paisajísticos negativos** y se concluye que la construcción que se originará por el Estudio de Detalle quedará **integrada en el paisaje de su entorno**, no incide de manera significativa sobre el mismo y mantiene el carácter de la zona, cumpliendo con lo establecido al respecto por la LOTUP.

9. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

El programa de implementación tiene por objeto definir el coste, financiación y puesta en práctica de las medidas propuestas, que quedan incorporadas al Plan, por lo que los costes de su aplicación serán contemplados en el correspondiente proyecto de urbanización.

10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y COSTE

Tal y como se ha expuesto anteriormente, no es necesario la ejecución de medida alguna.

ANEXO 1: PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Fases de elaboración y aplicación del Estudio de Integración Paisajística.

El proceso de participación ciudadana constará de las siguientes fases:

Fase 1. Estudio preliminar

Se delimitará el ámbito basado principalmente en el área visible o cuenca visual desde la zona de actuación. Se ha elaborado la documentación gráfica al objeto de que el ciudadano pueda evaluar el tramo a través del cumplimentado de la encuesta.

Fase 2. Definir el público interesado

Al inicio de proceso se definirá y pondrá a disposición del público interesado el Plan de Participación Pública y se irán incorporando el resto de contenidos

Fase 3. Dar publicidad al instrumento de ordenación y al Plan de Participación Pública

El Ayuntamiento de Torreveja asegurará que el suministro e intercambio de información se lleve a cabo desde el inicio y a lo largo de todo el proceso de redacción del Estudio de Integración Paisajística, utilizando para ello los mecanismos habituales.

La información referente al proyecto de restauración y puesta en valor estará disponible para los grupos de interés y la población en general, junto al presente documento y el cuestionario de participación, en la web municipal y el tablón de anuncios.

Fase 4 Definir los mecanismos de consulta

Se realizarán cuestionarios con el público interesado y afectado en su condición de interesados, con la finalidad de articular mecanismos efectivos de participación ciudadana en la Elaboración del Estudio de Integración Paisajística y de facilitar intercambios reales de información y de opinión, antes de llegar a la fase de toma de decisiones por los grupos competentes.

Fase 5. Consulta Pública

En la fase de información y consulta ciudadana se informará del derecho a participar y se pondrá a disposición del público en general el presente Plan de Participación Pública así como de la descripción del P.R.I. con la definición de las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos identificados para la zona de actuación.

El público interesado podrá ejercer el derecho a participar en la elaboración del Estudio de integración Paisajística que acompaña al P.R.I. valorando mediante encuestas o formularios, las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos determinados, definiendo otros nuevos o realizando propuestas, sugerencias o alegaciones acerca de la actuación. Para ello se ha dispuesto una encuesta que sistematice los aspectos necesarios a valorar.

Fase 6. Realización de alegaciones y sugerencias



Con el comienzo del proceso de participación, el público interesado tendrá la facultad de ejercer su derecho a formular alegaciones y observaciones sobre la actuación a realizar. Estas alegaciones debían ser remitidas a las entidades indicadas en el punto anterior.

Fase 7. Cierre de la fase de consulta pública evaluación y publicación de los resultados obtenidos

Se recopilarán y analizarán los resultados obtenidos en el proceso de Participación Pública con el fin de determinar los valores atribuidos al paisaje por el público interesado. En esta fase se analizarán las alegaciones, sugerencias o recomendaciones que el público interesado haya formulado a través de los mecanismos de participación citados anteriormente. Estas opiniones serán tenidas en cuenta y analizadas durante el proceso de elaboración del Estudio de Integración Paisajística. Los resultados de la participación ciudadana, junto con el Plan de Participación Pública actualizado se harán públicos con el fin de que los ciudadanos y el público interesado puedan ejercer su derecho a conocer los resultados definitivos para el procedimiento en el que han participado.

Fase 8. Redacción del documento definitivo de Estudio de Integración Paisajística

Los resultados obtenidos en el Proceso de Participación Pública se tendrán en cuenta en la redacción del Estudio de Integración Paisajística.

Fase 9. Comunicación de los interesados

Una vez finalizado el proceso de participación se elaborará un resumen de los resultados del Plan de Participación Pública que será comunicado al público a través de la página web y del tablón de anuncios y que contendrá como mínimo:

- a) Información pública y consultas formuladas, sus resultados, las decisiones adoptadas para la definición de los objetivos de calidad y consideración de los resultados de la participación en la toma de éstas.
- b) Autoridades locales asignadas como interlocutores así como representantes de las partes interesadas.
- c) Puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas.

Comunicación de inicio del proceso de participación y puesta en conocimiento del público interesado del plan de participación pública inicial de información previa sobre la actuación

El procedimiento de comunicación y difusión pública del comienzo del proceso de participación ciudadana se inicia mediante las siguientes actuaciones:

- Exposición de paneles informativos en el Ayuntamiento de Torre Vieja: Edificio de Urbanismo. Calle Maldonado 5. Planta Baja, Torre Vieja.



- Envío de invitaciones a participar en el proceso de participación pública a los grupos de interés por medio de correo electrónico y/o correo ordinario.

A través de paneles informativos y de las invitaciones se proporciona el punto de contacto para obtener la información adicional. El punto de contacto es la siguiente página web:
<http://www.torrevieja.eu>

En la citada página web se encontrará la siguiente documentación:

- A. Plan de Participación Pública
- B. Encuesta de valoración del paisaje
- C. Resultado de las encuestas.

La documentación que aparece en esta página web se irá actualizando en la medida en que se vaya desarrollando el presente Plan de Participación Pública.

Periodo de formulación de alegaciones o sugerencias y realización de encuestas de valoración del paisaje al público interesado

Tras la comunicación del inicio del proceso de participación pública se abre un período de 4 semanas durante el cual el público interesado podrá ejercer su derecho a formular alegaciones o sugerencias así como valorar las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos identificados en el ámbito del estudio. Para ello dispondrá de formularios o encuestas que se pueden descargar de la citada página web.

Las encuestas se remitirán al Registro General del Ayuntamiento de Torrevieja sito en la Calle Bazán 6.



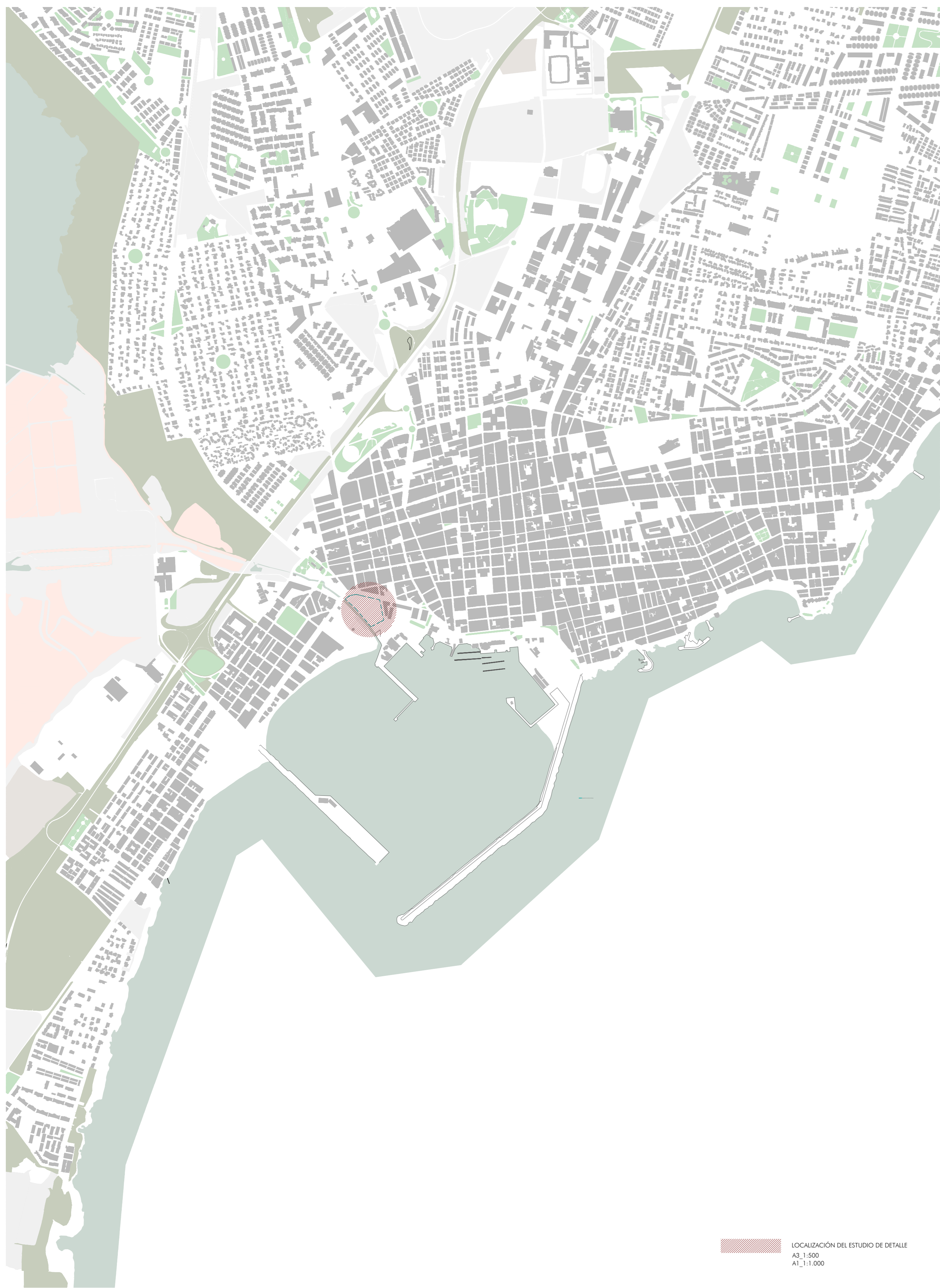
A continuación se describe el modelo de encuesta.

Cuestionario para la realización de la consulta pública.

Ayuntamiento de Torrevieja.

Plan de Participación Pública del Estudio de Integración Paisajística del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 2, Área de Reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU, ubicado entre el ámbito comprendido entre la Avenida Doctor Gregorio Marañón, calle Salero y calle peatonal prolongación de la calle San Julián.

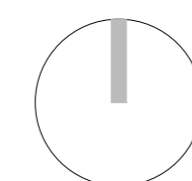
1. ¿Conoce la ubicación del Estudio de Detalle?
SI NO
2. ¿Ha visualizado el paisaje que se percibe del área?
SI NO
3. ¿Cómo valoraría la calidad paisajística del conjunto de esa zona?
MUY ALTA ALTA MEDIA BAJA MUY BAJA
4. ¿Considera que existe en dicho entorno algún elemento de interés paisajístico que pueda verse afectado por la edificación derivada del Estudio de Detalle?
SI NO
En caso de que su respuesta sea positiva, identifique dicho/s elemento/s.
 - 1.
 - 2.
5. ¿Considera que la edificación derivada del Estudio de Detalle se integrará en el nuevo paisaje de Torrevieja?
SI NO
Si lo estima oportuno, indique alguna propuesta para mejorar su integración.
 - 1.
 - 2.
6. ¿Quiere añadir algún comentario respecto a las preguntas anteriores?
 - 1.
 - 2.



LOCALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 A3_1:500
 A1_1:1.000



DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 A3_1:2.000
 A1_1:1.000



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE
 Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU
 TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

EIP.01. SITUACIÓN

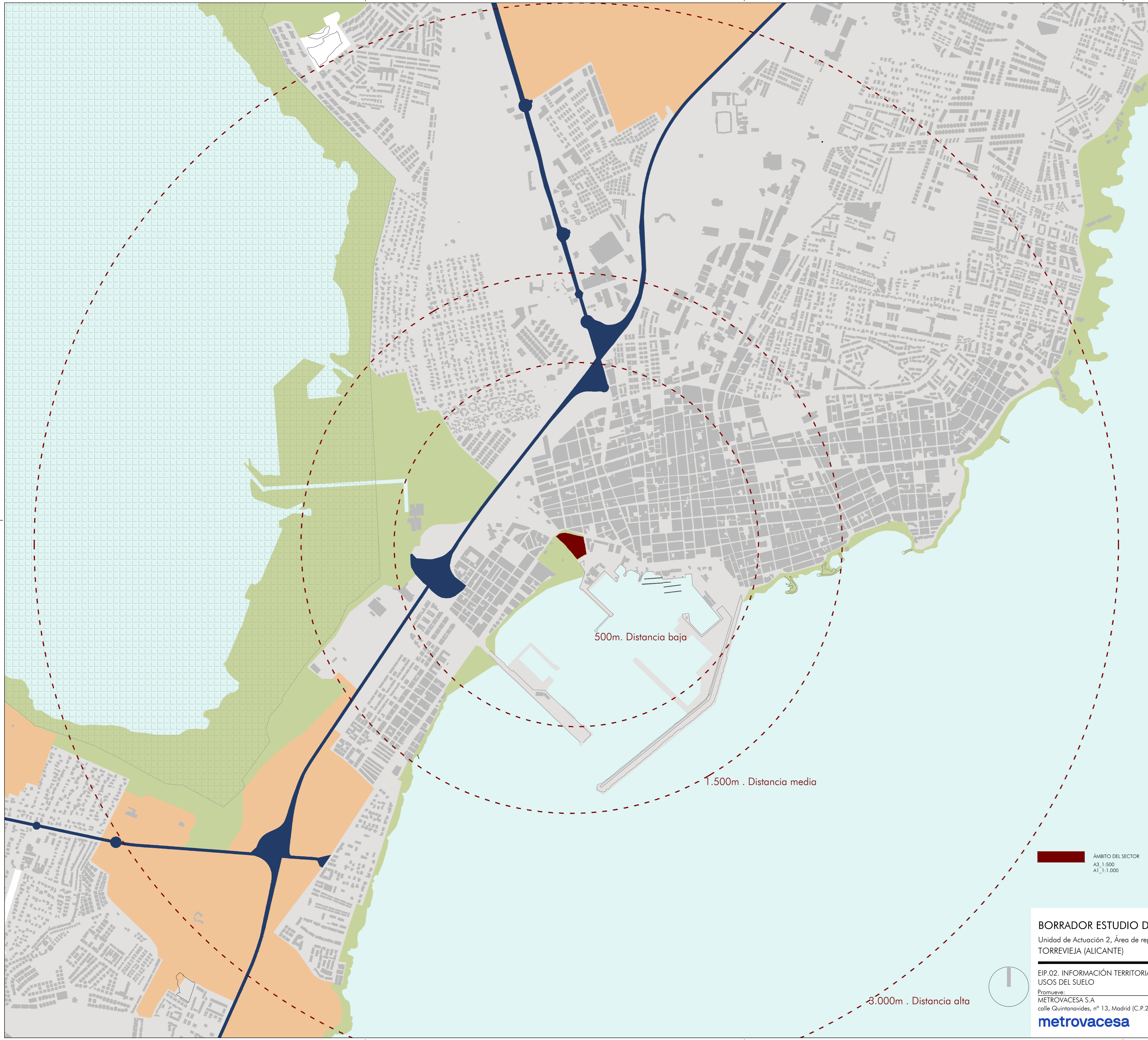
Escala: varios

Promueve:
METROVACESA S.A
 calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanilla, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com





- ÁMBITO DEL SECTOR
- CARRETERA NACIONAL 332
- USOS DEL SUELO
- ÁREAS ARTIFICIALES
- ÁREAS SEMINATURALES
- ÁREAS AGRÍCOLAS
- SUPERFICIE DE AGUA
- DELIMITACIÓN PARQUE NATURAL DE LAS LAGUNAS DE TORREVIEJA

500m. Distancia baja

1.500m . Distancia media

3.000m . Distancia alta

ÁMBITO DEL SECTOR
A3_1:500
A1_1:1.000

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE
Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

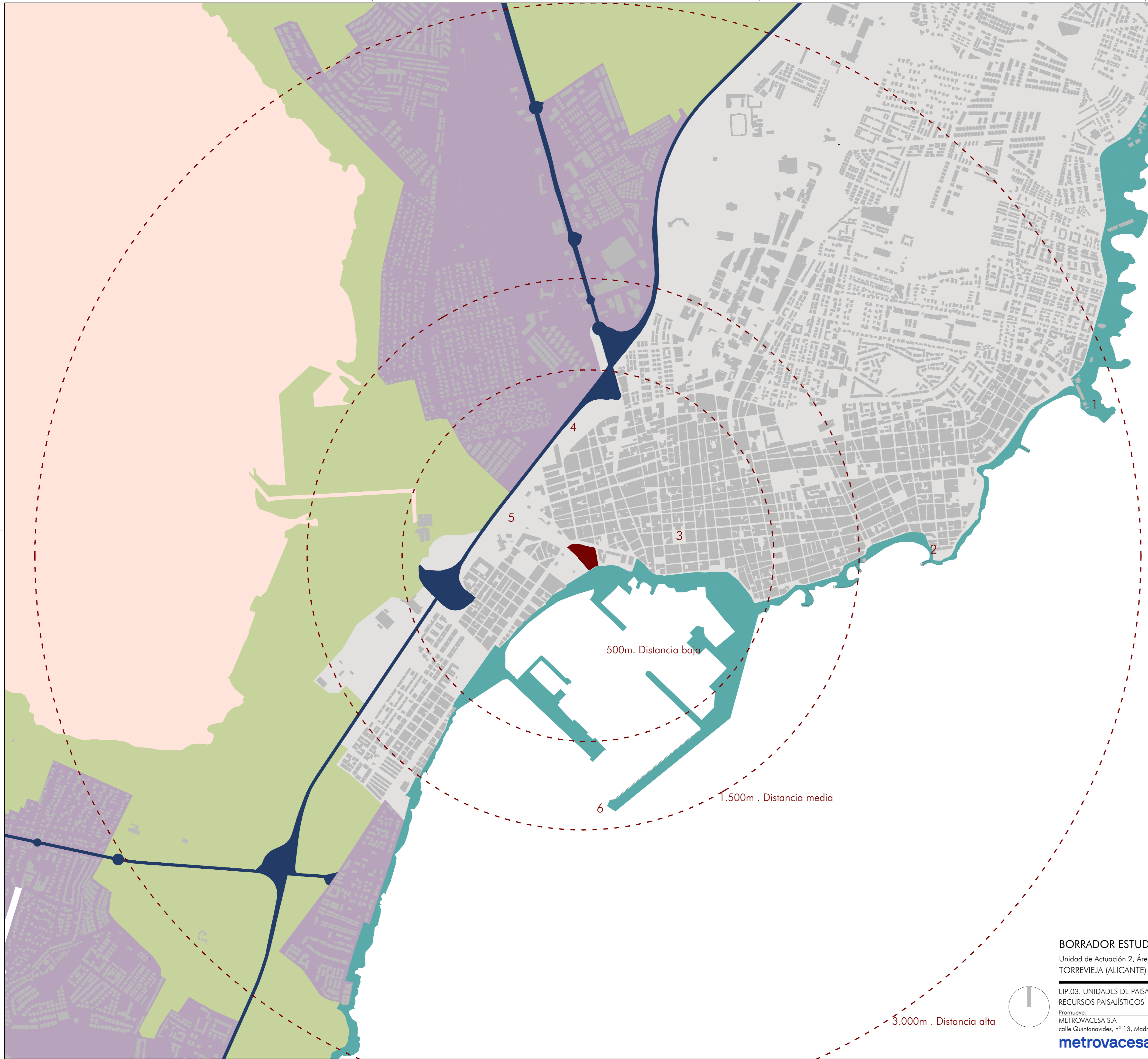
EIP.02. INFORMACIÓN TERRITORIAL
USOS DEL SUELO
Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Escala A3_1:20.000
A1_1:10.000

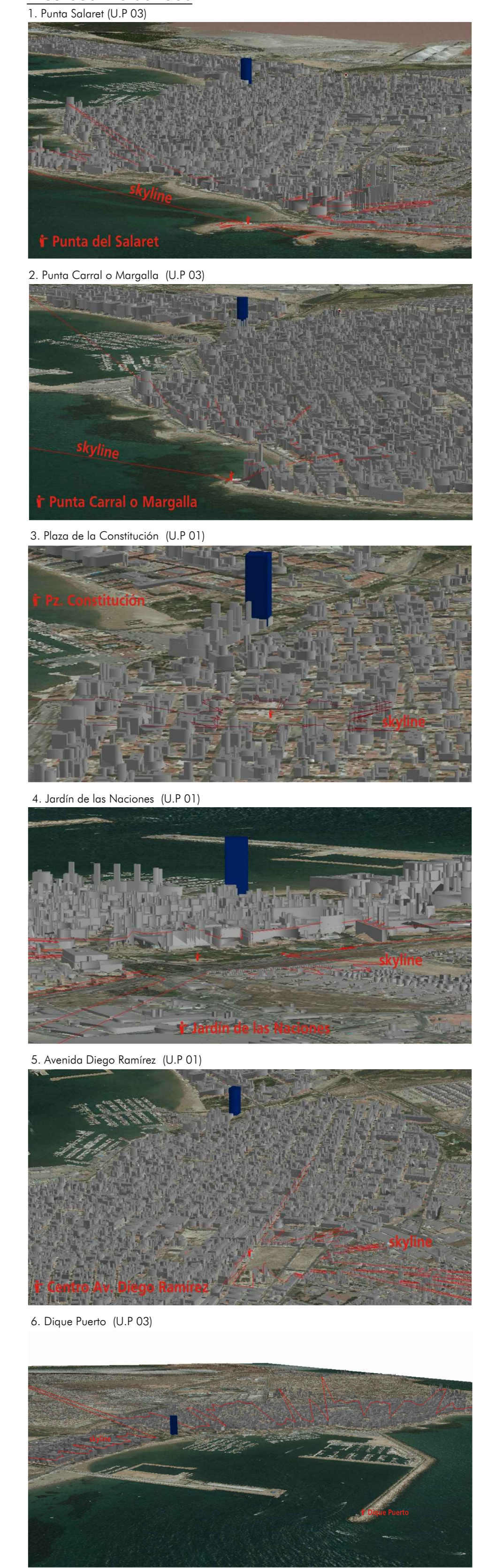
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, Sevilla, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com





RECURSOS PAISAJÍSTICOS



- ÁMBITO DEL SECTOR
- CARRETERA NACIONAL 332
- UNIDADES DE PAISAJE**
- U.P. 01 NÚCLEO URBANO TORREVIEJA
- U.P. 03 PLA AS
- U.P. 02 PARQUE NATURAL DE LAS LAGUNAS DE TORREVIEJA
- U.P. 03 URBANIZACIONES DE TORREVIEJA
- U.P. 04 CAMPO DE TORREVIEJA

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

EIP.03. UNIDADES DE PAISAJE
 RECURSOS PAISAJÍSTICOS
 Promueve:
 METROVACESA S.A
 calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

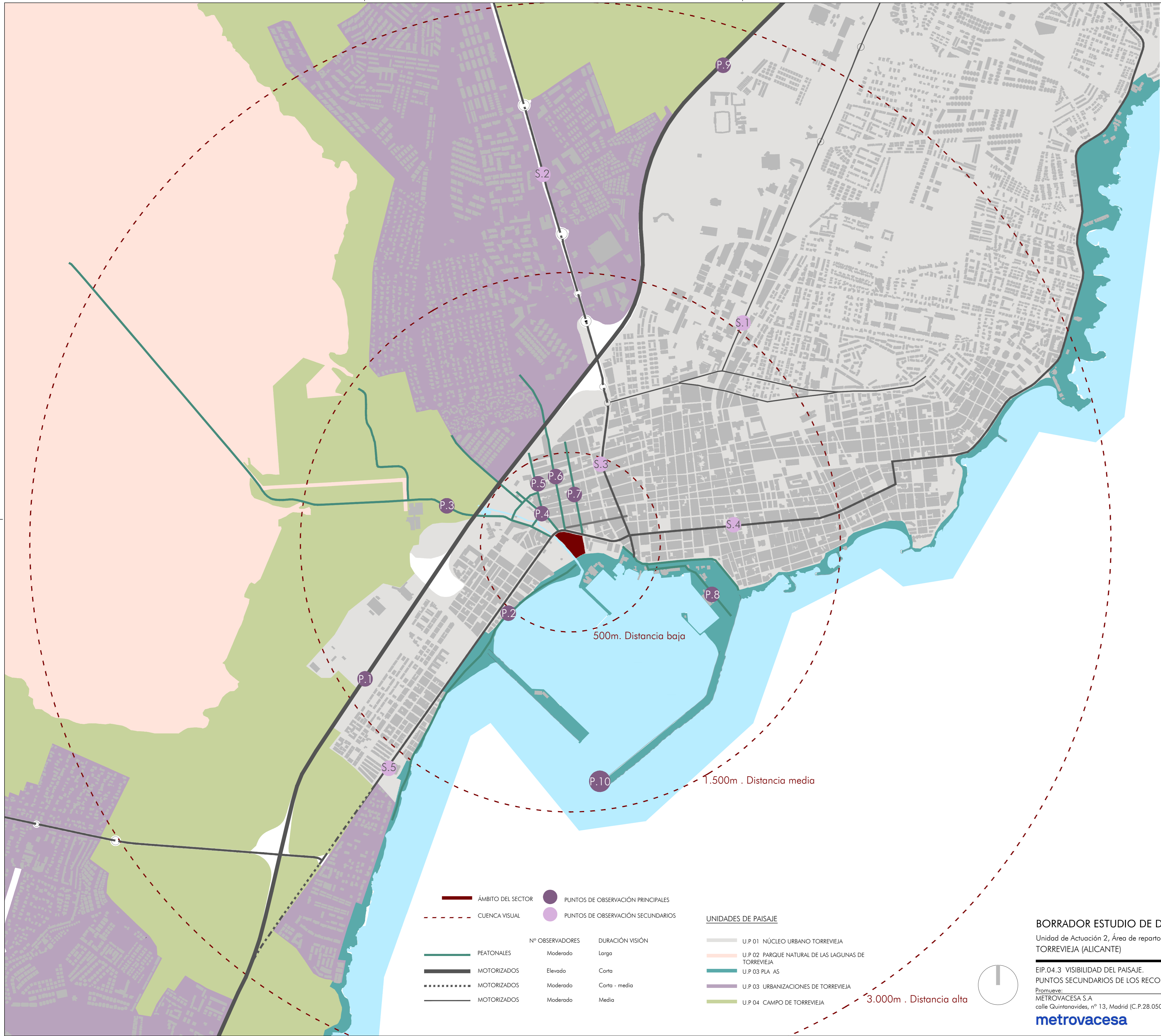
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
 C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar de Barrameda, Sevilla, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com

OCTUBRE 2020

Escala: A3: 1:20.000
 A1: 1:10.000

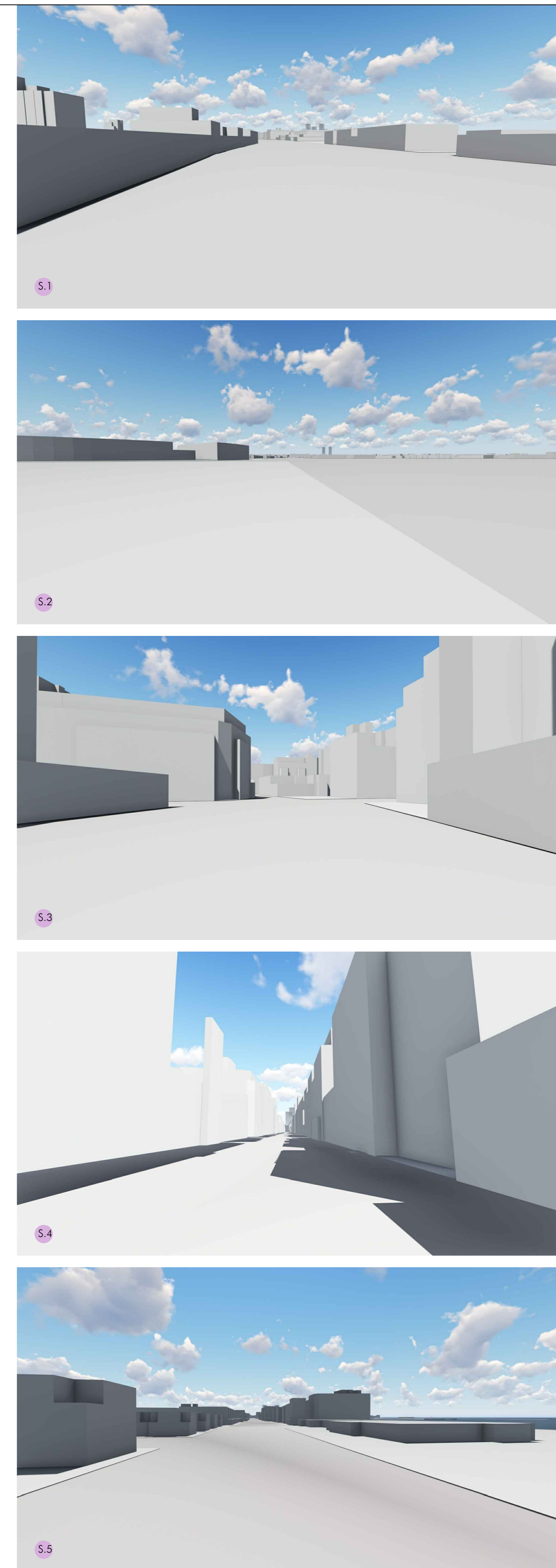




	ÁMBITO DEL SECTOR		PUNTOS DE OBSERVACIÓN PRINCIPALES
	CUENCA VISUAL		PUNTOS DE OBSERVACIÓN SECUNDARIOS
	PEATONALES	Nº OBSERVADORES	DURACIÓN VISIÓN
	MOTORIZADOS	Moderado	Larga
	MOTORIZADOS	Elevado	Corta
	MOTORIZADOS	Moderado	Corta - media
	MOTORIZADOS	Moderado	Media

UNIDADES DE PAISAJE

	U.P 01 NÚCLEO URBANO TORREVEJA
	U.P 02 PARQUE NATURAL DE LAS LAGUNAS DE TORREVEJA
	U.P 03 PLA AS
	U.P 03 URBANIZACIONES DE TORREVEJA
	U.P 04 CAMPO DE TORREVEJA



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE
 Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVEJA (ALICANTE)

EIP.04.3 VISIBILIDAD DEL PAISAJE.
 PUNTOS SECUNDARIOS DE LOS RECORRIDOS ESCÉNICOS
 Promueve:
 METROVACESA S.A
 calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
 C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar de Barrameda, Sevilla, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com

OCTUBRE 2020

Escala 1:20.000



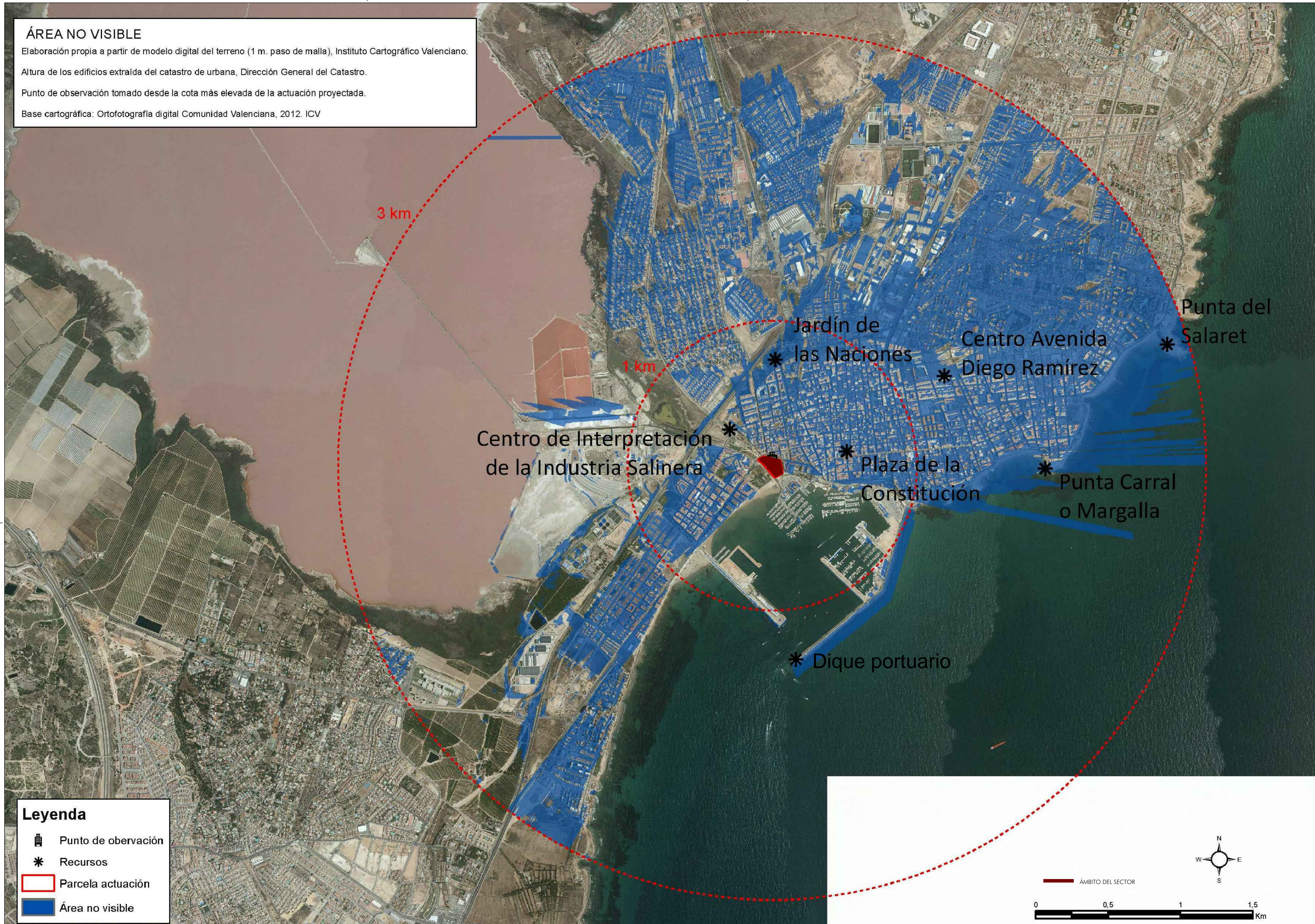
ÁREA NO VISIBLE

Elaboración propia a partir de modelo digital del terreno (1 m. paso de malla), Instituto Cartográfico Valenciano.

Altura de los edificios extraída del catastro de urbana, Dirección General del Catastro.

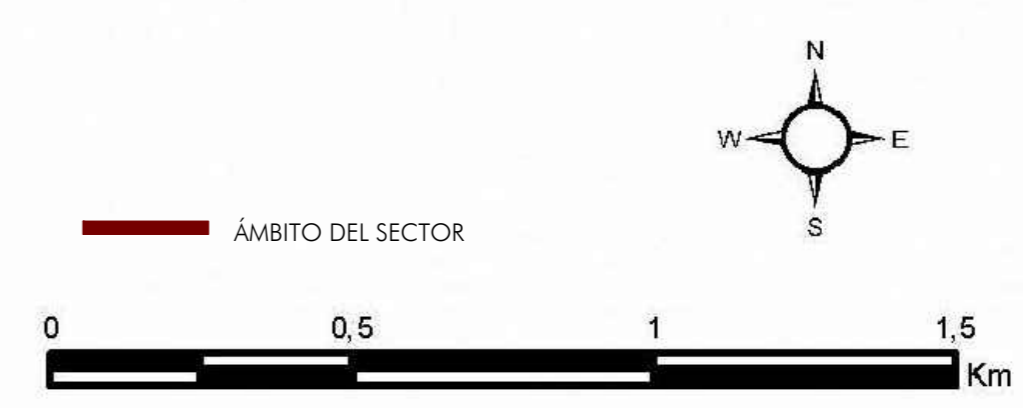
Punto de observación tomado desde la cota más elevada de la actuación proyectada.

Base cartográfica: Ortofotografía digital Comunidad Valenciana, 2012. ICV



Leyenda

- Punto de observación
- Recursos
- Parcela actuación
- Área no visible



BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE
Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

EIP.05.2 CUENCA VISUAL
ZONA NO VISIBLE
Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén
Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com

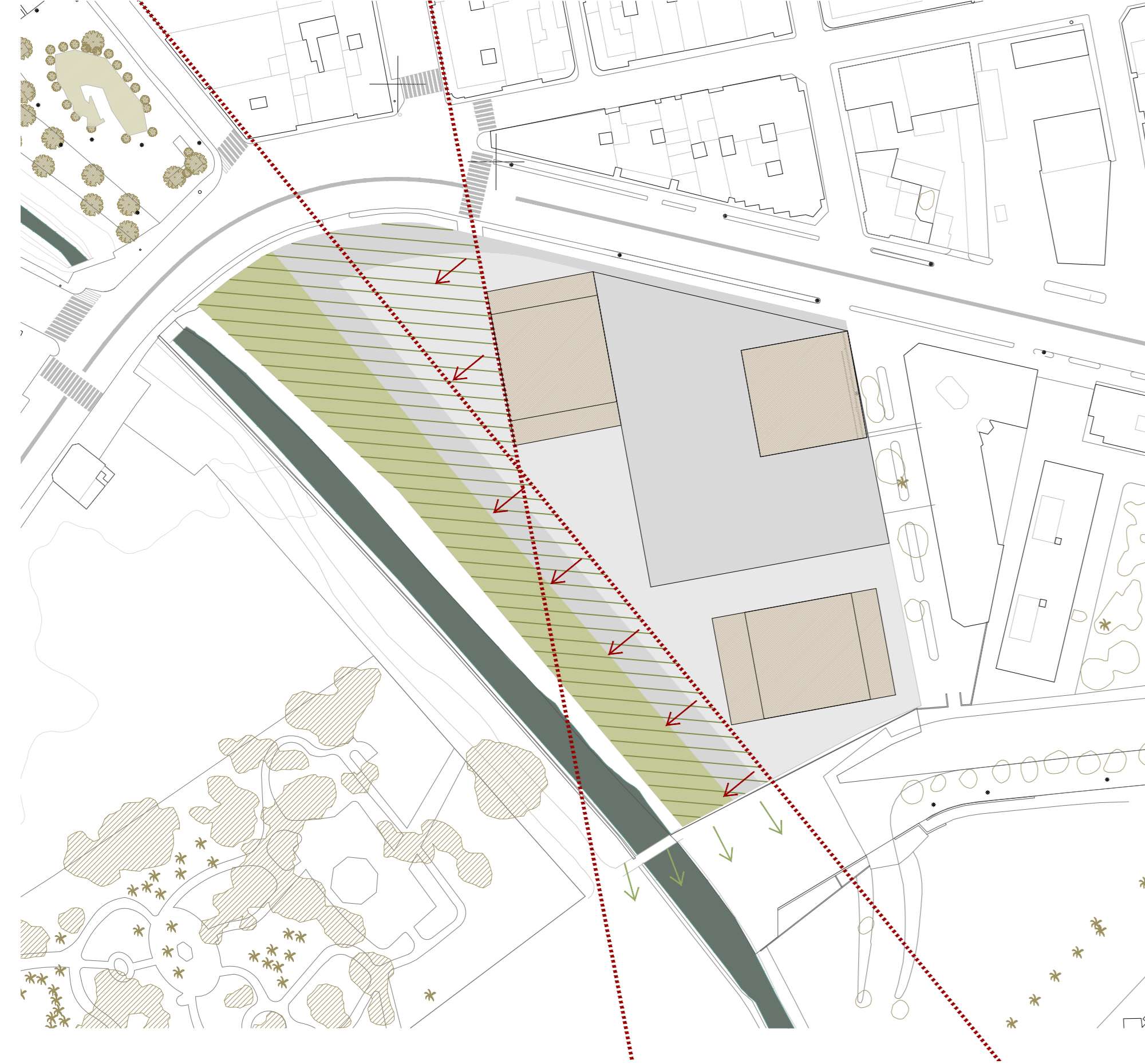
OCTUBRE 2020

Escala A3: 1:25.000
A1: 1:12.500



ALTERNATIVA 0. HOTEL ALINEADO CON CALLE PEATONAL PROLONGACIÓN DE LA CALLE SAN JULIÁN EN LA INTERSECCIÓN CON LA CALLE DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN

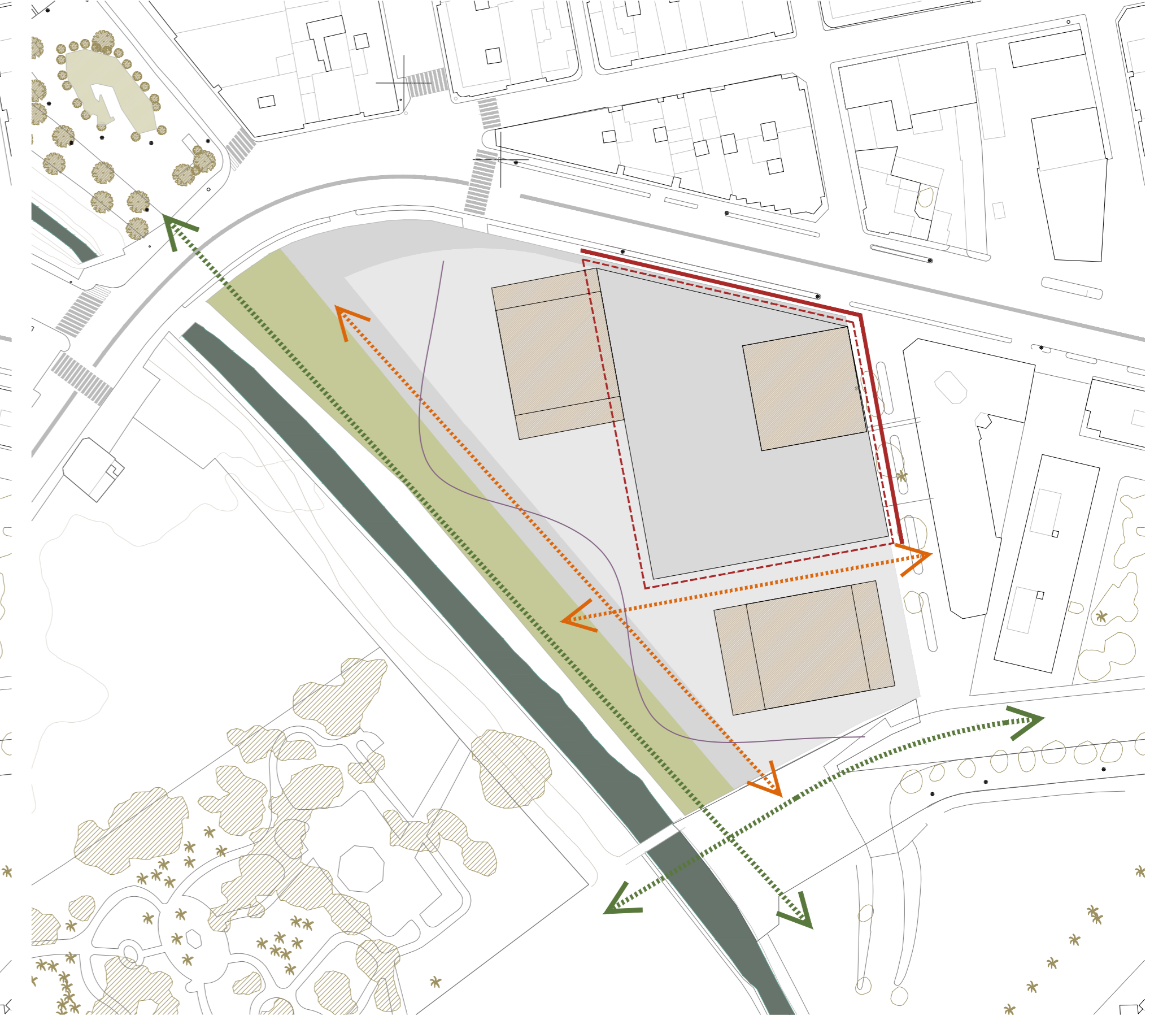
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (PERMEABILIDAD VISUAL)



ESTUDIO DE LAS VISUALES



ACCESIBILIDAD Y RECORRIDOS



- Zona libre de edificación. (Permeabilidad)
- Prolongación calles. Ajuste de la ordenación
- Permeabilidad visual

- Barrera visual
- Permeabilidad visual
- Campo visual desde el espacio público

- Parcela Privada Hotel
- Tránsitos generales
- Tránsitos locales 1º orden
- Tránsitos locales 2º orden
- Plaza Pública
- Acceso a espacio privado

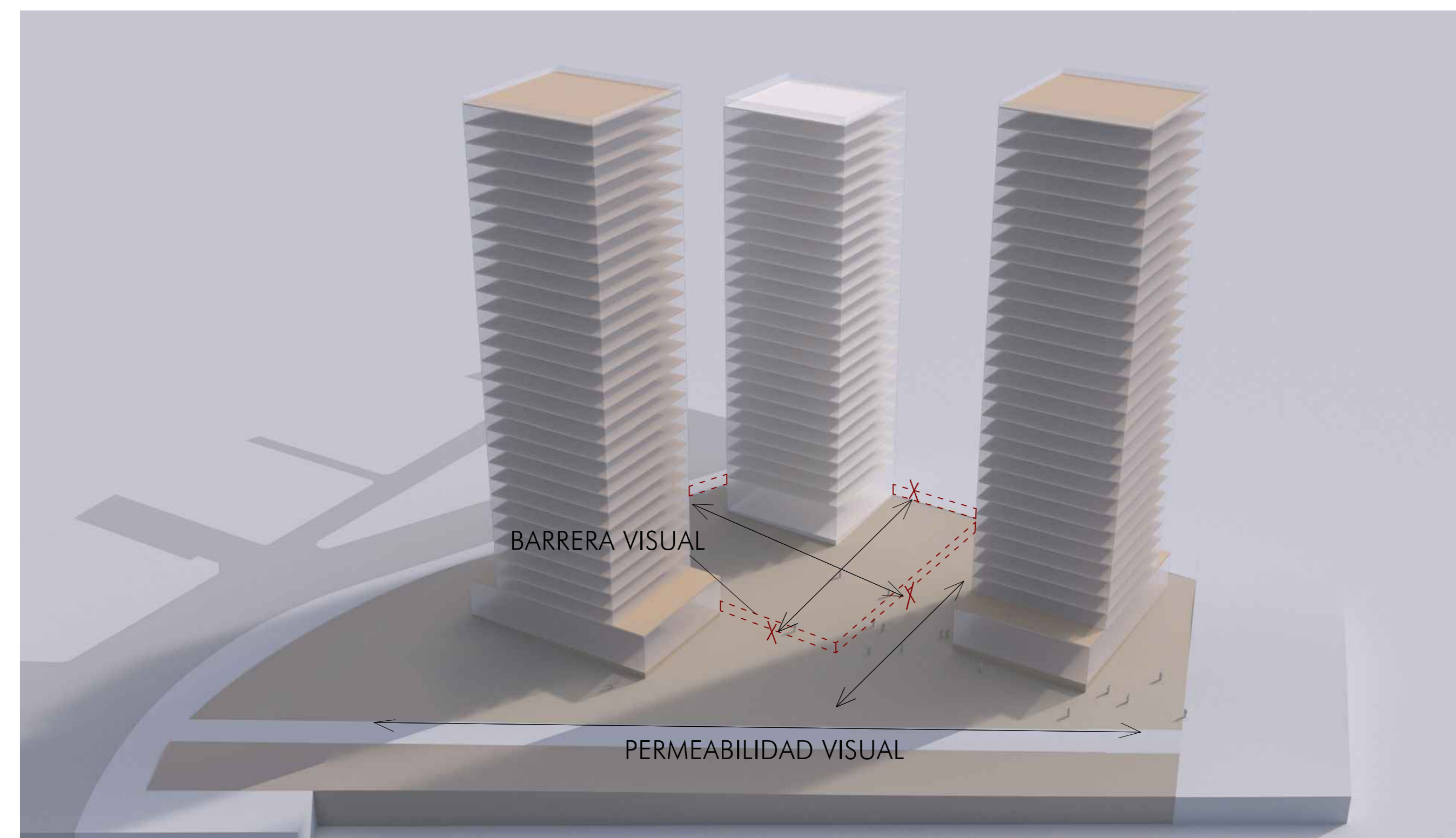


IMAGEN DE LA PROPUESTA. VOLUMETRÍA

	Posición	Accesibilidad	Visuales
UNIDAD FUNCIONAL 1	✓	X	✓
UNIDAD FUNCIONAL 2	✓	X	✓
UNIDAD FUNCIONAL 3	✓	X	X

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

EIP.06.1 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS ALTERNATIVA 0

Escala A3_1:1400 A1_1:800

Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

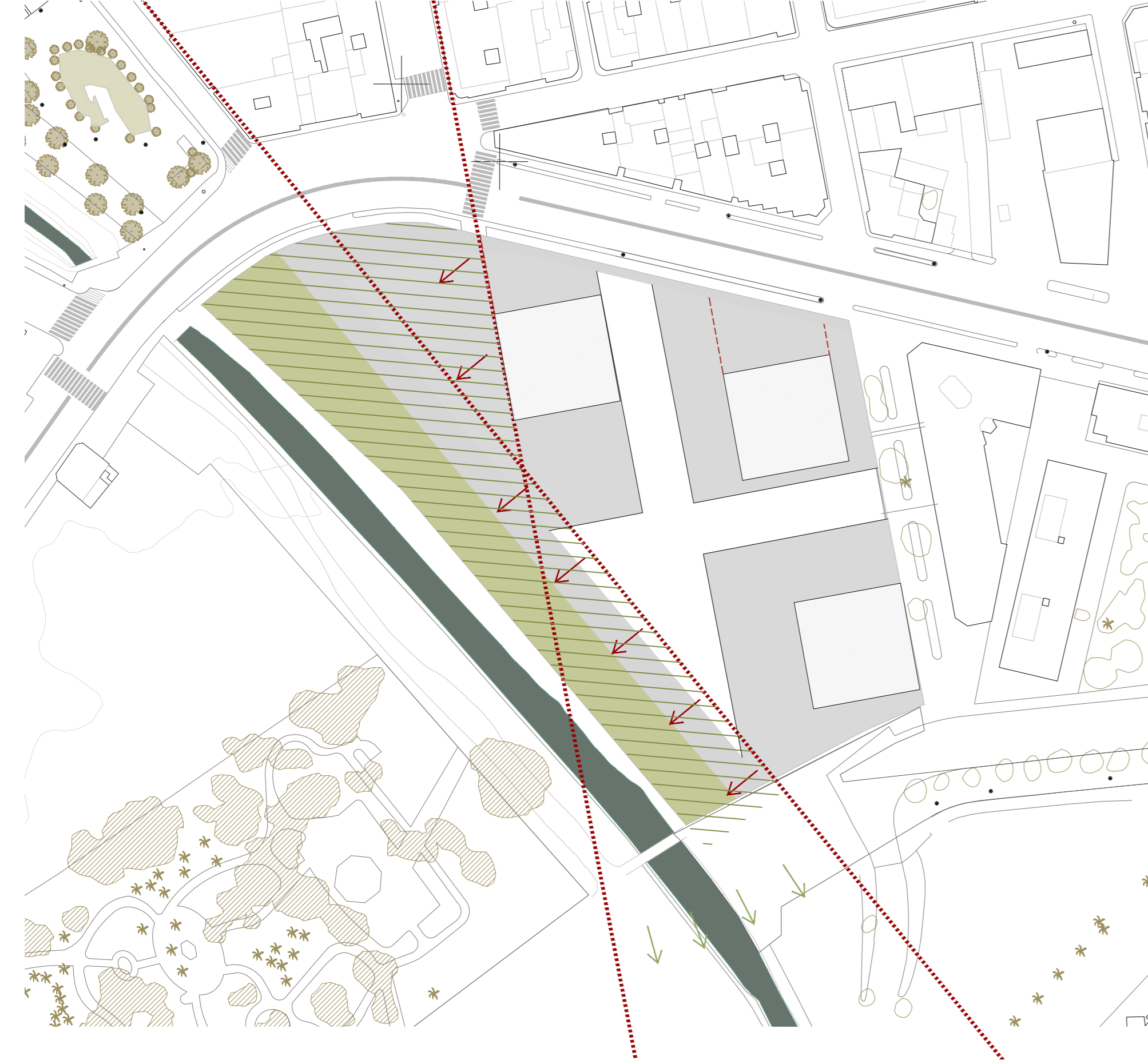
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com



ALTERNATIVA 1. HOTEL ALINEADO CON CALLE PEATONAL PROLONGACIÓN DE LA CALLE SAN JULIÁN EN LA INTERSECCIÓN CON LA CALLE SALERO

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
(PERMEABILIDAD VISUAL)



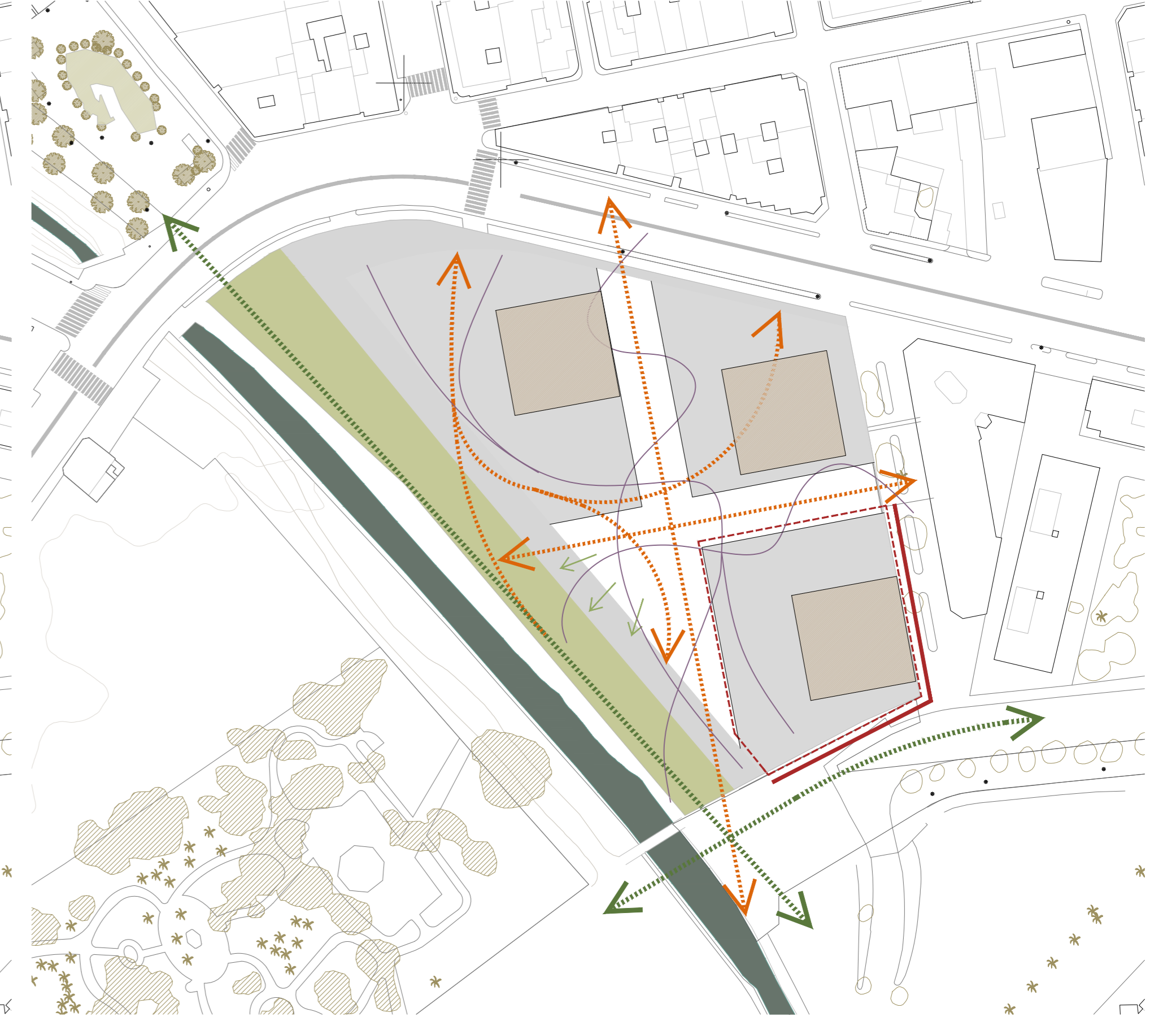
- Zona libre de edificación. (Permeabilidad)
- Prolongación calles. Ajuste de la ordenación
- Permeabilidad visual

ESTUDIO DE LAS VISUALES



- Barrera visual
- Permeabilidad visual
- Campo visual desde el espacio público

ACCESIBILIDAD Y RECORRIDOS



- Parcela Privada Hotel
- Tránsitos generales
- Tránsitos locales 1º orden
- Tránsitos locales 2º orden
- Plaza Pública
- Acceso a espacio privado

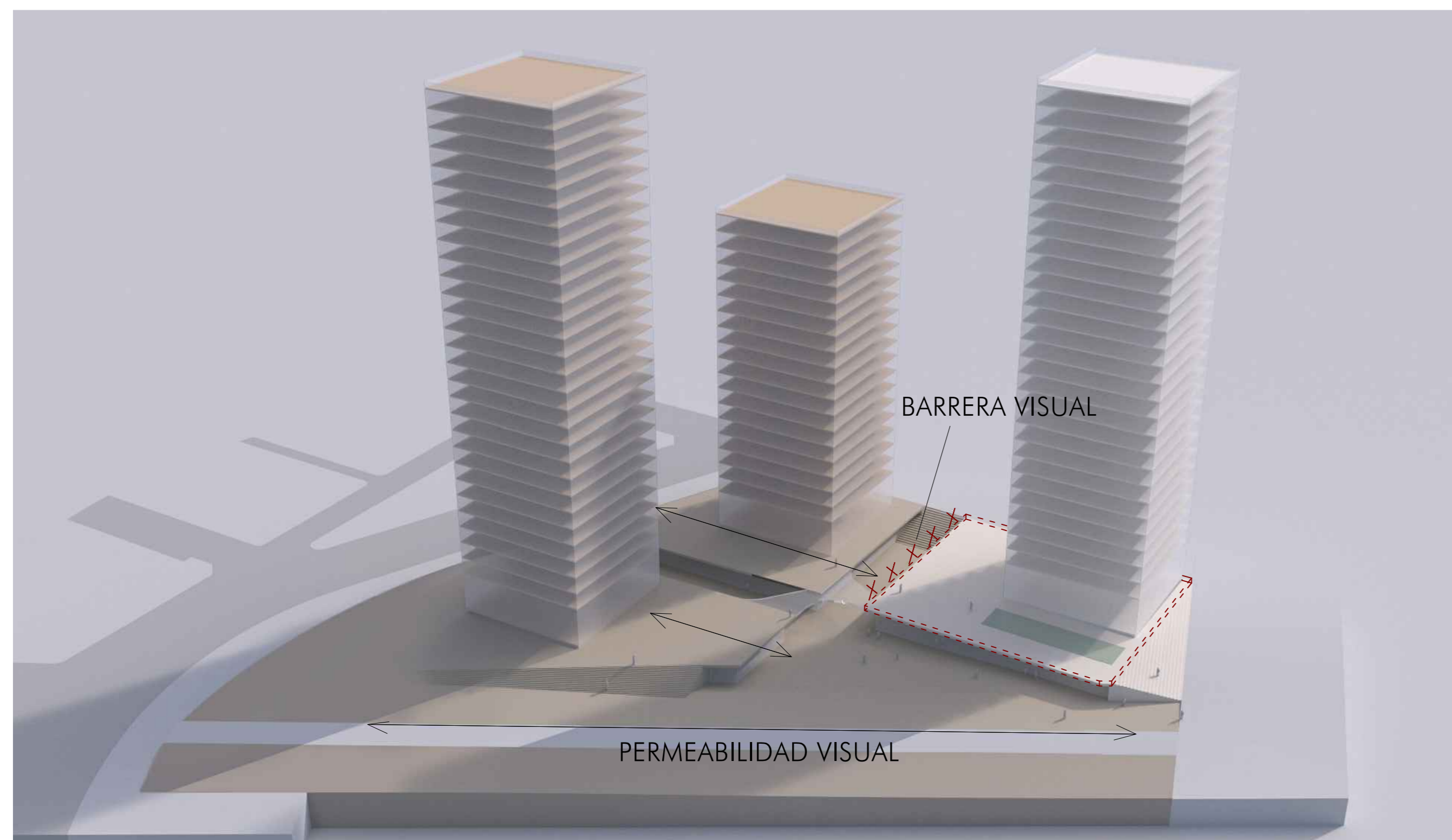


IMAGEN DE LA PROPUESTA. VOLUMETRÍA

	Posición	Accesibilidad	Visuales
UNIDAD FUNCIONAL 1	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 2	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 3	✓	✓	X

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

EIP.06.2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS ALTERNATIVA 1

Escala A3_1:1400 A1_1:800

Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

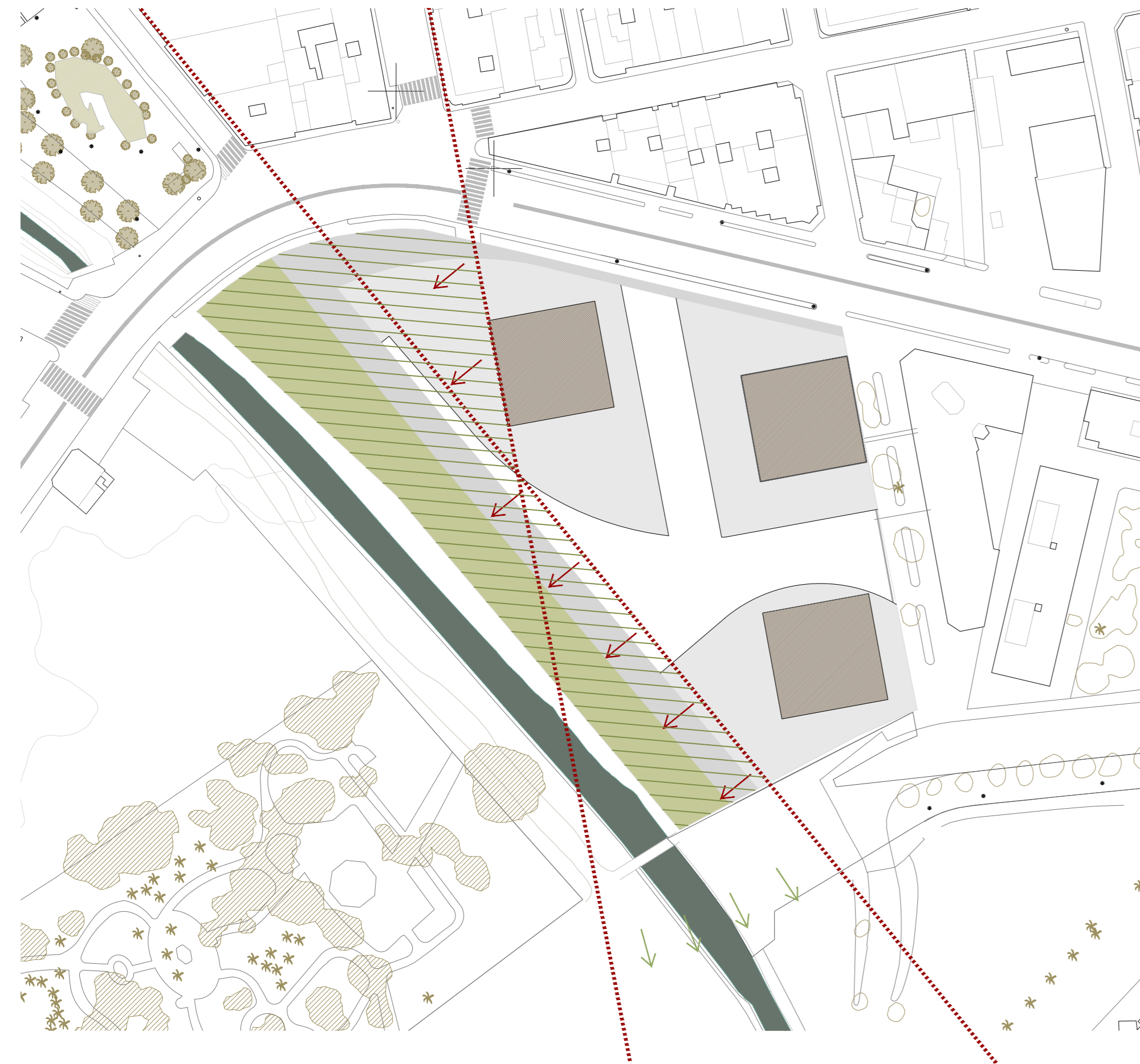
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com



ALTERNATIVA 2. HOTEL ALINEADO CON CALLE PEATONAL PROLONGACIÓN DE LA CALLE SAN JULIÁN EN LA INTERSECCIÓN CON LA CALLE DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN

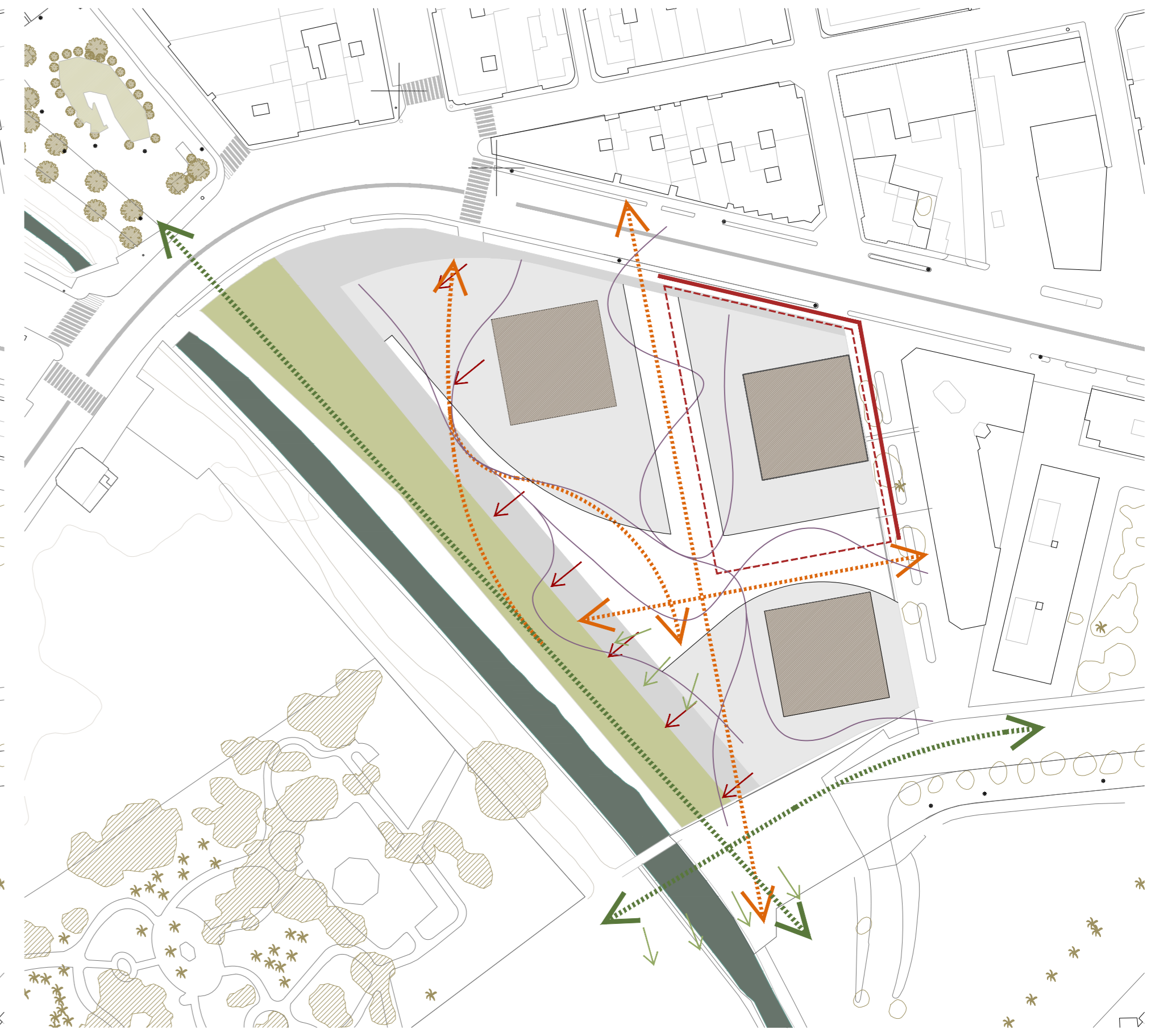
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
(PERMEABILIDAD VISUAL)



ESTUDIO DE LAS VISUALES



ACCESIBILIDAD Y RECORRIDOS



- Zona libre de edificación. (Permeabilidad)
- Prolongación calles. Ajuste de la ordenación
- Permeabilidad visual

- Barrera visual
- Permeabilidad visual
- Campo visual desde el espacio público

- Parcela Privada Hotel
- Tránsitos generales
- Tránsitos locales 1º orden
- Tránsitos locales 2º orden
- Plaza Pública
- Acceso a espacio privado

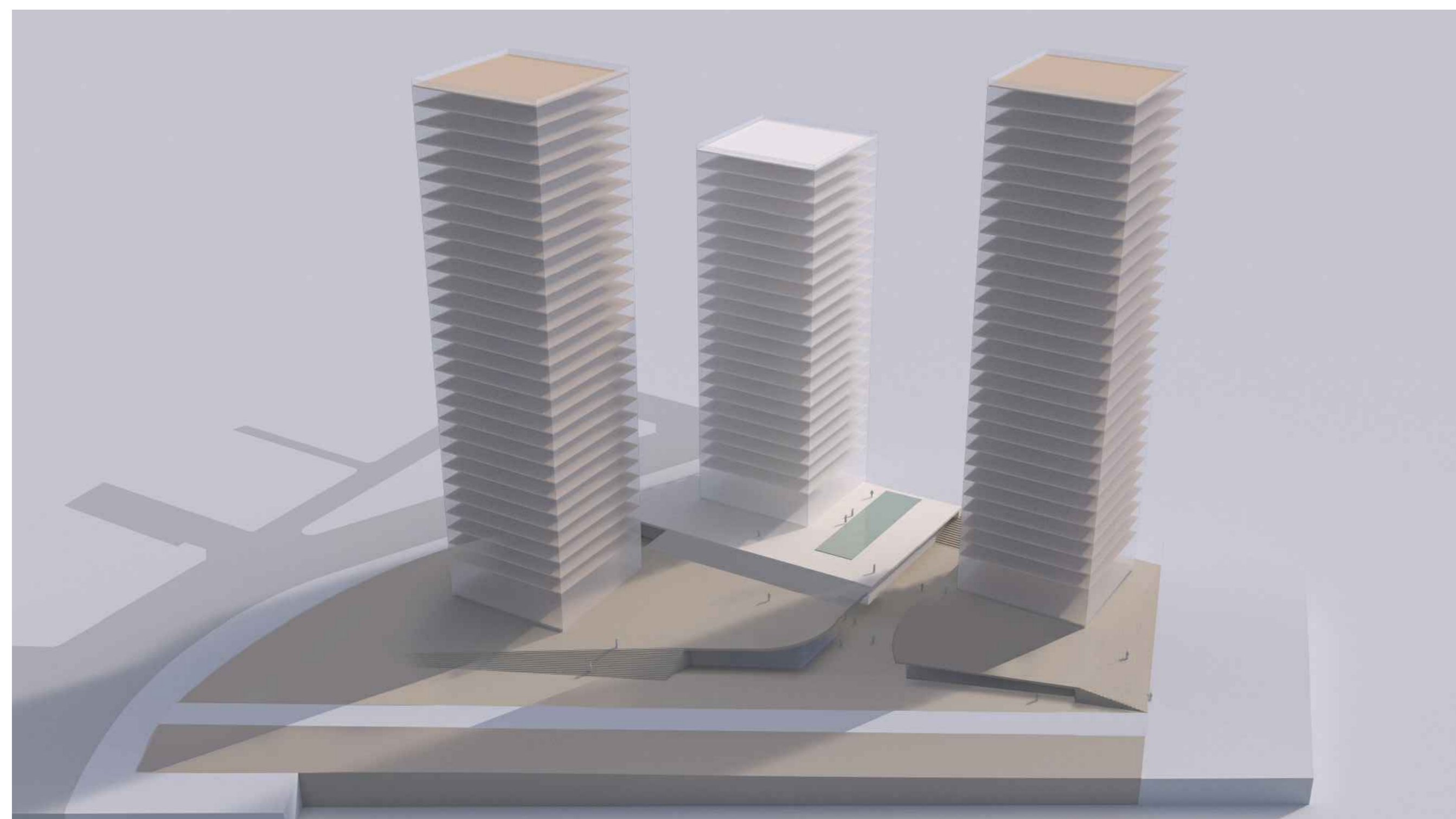


IMAGEN DE LA PROPUESTA. VOLUMETRÍA

	Posición	Accesibilidad	Visuales
UNIDAD FUNCIONAL 1	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 2	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 3	✓	✓	✓

BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

EIP.06.3 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS ALTERNATIVA 2

Escala A3: 1:1400 A1: 1:800

Promueve:
METROVACESA S.A.
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén

Factor-ig/Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, of. 3. 41001-Sanlúcar, tel/fax: 954003613 factor-ig@factor-ig.com



ANEXO III. CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO 80 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº52 DEL PGOU DE TORREVIEJA.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
Servicio de Urbanismo

SU/AMA
Informe N°-329U19

Asunto: Certificado de calificación urbanística de los terrenos incluidos en el Área de Reparto 80 de la modificación puntual nº-52 del PGOU de Torrevieja.

Con fecha 14 de mayo de 2019 se le da entrada en el Registro con número 28.610 a la solicitud de certificado urbanístico de los terrenos descritos en el epígrafe.

El objeto de la solicitud es que se informe sobre la calificación de los terrenos descritos en el epígrafe cuando entró en vigor la Ley de Costas, Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas.

El técnico que suscribe **informa:**


1. Ubicación de la parcela.



Arquitecto .Alicia Martín Álvarez

1

2. Los parámetros urbanísticos de la parcela son:

<p>Clasificación Suelo urbano.</p> <p>-----</p> <p>Ámbito de los terrenos.</p>	 <p>Plano 0.01</p>
<p>Planeamiento vigente</p>	<p>Plan General de Torreveija Aprobación el 22 de diciembre de 1986.</p>
<p>Artículo 37 del PGOU. Planeamiento complementario</p> <p><i>Con independencia de las disposiciones de Régimen Transitorio que se regulan en las Normas Específicas (Titulo V) de las distintas áreas del Suelo Urbano, se prevén de forma general las siguientes actuaciones complementarias en el suelo Urbano,</i></p>	



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
Servicio de Urbanismo

SU/AMA
Informe N°-329U19

que exigirán desarrollo posterior mediante el instrumento de planificación más adecuado a cada finalidad concreta.

Artículo 37.1. Actuaciones extensas

a) Acequión-Puerto (PE-RI). Reordenación del polígono comprendido entre la carretera CN-332 (Alicante-Cartagena) y la Zona de Servicios del Puerto y las calles San Julián, englobando el canal de evacuación de las Salinas de Torrevieja (canal del Acequión).

En el Estudio deberán reordenarse las edificaciones futuras para librar el Canal, que deberá considerarse como Espacio Libre de uso público, y la necesaria coordinación de la Zona de Servicios del Puerto y eventual Darsena Deportiva de iniciativa particular; así como el previsto Paseo del Puerto.

Como aprovechamiento a efectos de reordenación se tendrán en cuenta índice de techo (T) correspondientes al grado máximo de las condiciones del casco actual.

El estudio de este Sector podrá efectuarse en dos subsectores independientes, o de forma conjunta en el mismo PERI.

PERI "Acequion"

Aprobación definitiva 30 de enero de 1991.

Unidad Actuación 2



Ordenación PERI

Arquitecto .Alicia Martín Álvarez



3

Conclusión.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Área de Reparto 80 de la modificación 52 están clasificados como suelo urbano desde la aprobación definitiva del Plan General de Torrevieja, 22 de diciembre de 1986.

Dichos terrenos se incluyeron en un ámbito que debían ser desarrollado mediante un instrumento de planeamiento complementario, PERI, según el artículo 37 del PGOU.

Dicho instrumento complementario, PERI "Acequión", se aprobó definitivamente el 30 de enero del 1991 e incluyó los terrenos como Unidad de Actuación 2.

Estos terrenos pasaron a formar parte del Área de Reparto 80 de la modificación 52 cuya aprobación definitiva se acordó por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua y Urbanismo de fecha 6 de abril del 2010.



Torrevieja 24 de mayo de 2019
Arquitecto Municipal



Fdo. Alicia Martín Álvarez

4

ANEXO IV. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE. 052-2015-EAE RSH EP 2015/103 VCC.

Recibido durante la tramitación ambiental anterior, no obstante todas las consideraciones se han tenido en cuenta y el presente Borrador de Estudio de Detalle las recoge.



Direcció General d'Ordenació del Territori,
Urbanisme i Paisatge
Subdirecció General d'Ordenació del Territori i
Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE - TORRE
1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

ASSUMPT: SEGON INFORME EN MATÈRIA DE PAISATGE RELATIU A L'ESTUDI DE DETALL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT Núm. 80 DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Núm. 52, UNITAT D'ACTUACIÓ. Núm. 2 DEL PGOU DE TORREVIEJA (ALACANT)

ASUNTO: SEGUNDO INFORME EN MATERIA DE PAISAJE RELATIVO AL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REPARTO Nº 80 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52, U.A. Nº 2 DEL PGOU DE TORREVIEJA (ALICANTE)

052-2015-EAE RSH
EP 2015/103 VCC

052-2015-EAE RSH
EP 2015/103 VCC

En relació amb l'expedient citat en l'encapçalament, s'emet el següent informe en matèria d'infraestructura verda i paisatge:

- La Subdirecció d'Avaluació Ambiental i Territorial efectua consulta a l'efecte d'el que s'estableix en l'article 51 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana (d'ara endavant LOTUP).
- Segons s'exposa en la documentació aportada, l'objecte de l'Estudi de Detall és la reordenació de la Unitat d'Actuació 2 del Pla Especial de Reforma Interior "El Acequión", Àrea de Repartiment 80, recollida en la Modificació Puntual Núm. 52 del Pla General d'Ordenació Urbana (MP52), amb una superfície de 13.723,73 m² i una edificabilitat de 44.546,47 m² (3,24 m²/m²s), amb ús global residencial i hotelier (compatible terciari baix rasant i planta baixa). D'acord a la citada modificació puntual, el 30% de l'edificabilitat ha de destinar-se a ús hotelier, i poden construir-se fins a 29 plantes d'altura, sempre que es complisquen determinats paràmetres de límits de parcel·la, separació entre edificis, etc.
- La Modificació Puntual núm. 52 del Pla General a la qual ens hem referit va ser objecte d'informe favorable d'aquest servei de 23 de desembre de 2009, i una primera versió de l'Estudi de Detall d'un altre informe datat el 28 de setembre de 2015 del qual cal concloure:
 - a) Que l'actuació tindrà incidència en el paisatge urbà de l'entorn de l'àrea objecte d'estudi, variant al seu torn la morfologia urbana existent que configura l'aspecte del municipi i el seu model de desenvolupament actual. No obstant això, tenint en compte que les modificacions proposades s'adeqüen als paràmetres fixats per la MP52, cal considerar que la incidència respecte del paisatge susceptible de configuració conforme al planejament vigent **no serà tan rellevant**.
 - b) *En tot cas, resulta necessària l'elaboració de la documentació requerida en l'article 41.4 de la "LOTUP, amb la finalitat de valorar la incidència sobre el caràcter i la percepció del paisatge urbà de Torrevieja de les modificacions proposades, valorant diferents alternatives volumètriques i de disposició de l'edificació que permeten el compliment de la resta dels paràmetres fixats per la MP52 i definint unes condicions d'ordenació i urbanització de l'àmbit que garanteixen la integració de les noves parcel·les (unitats*

En relación con el expediente citado en el encabezamiento, se emite el siguiente informe en materia de infraestructura verde y paisaje:

- La Subdirección de Evaluación Ambiental y Territorial efectúa consulta a los efectos de lo establecido en el artículo 51 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).
- Según se expone en la documentación aportada, el objeto del Estudio de Detalle es la reordenación de la Unidad de Actuación 2 del Plan Especial de Reforma Interior "El Acequión", Área de Reparto 80, recogida en la Modificación Puntual Nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana (MP52), con una superficie de 13.723,73 m² y una edificabilidad de 44.546,47 m² (3,24 m²/m²s), con uso global residencial y hotelero (compatible terciario bajo rasante y planta baja). De acuerdo a la citada modificación puntual, el 30% de la edificabilidad debe destinarse a uso hotelero, y pueden construirse hasta 29 plantas de altura, siempre que se cumplan determinados parámetros de retanqueo, separación entre edificios, etc.
- La Modificación Puntual n.º 52 del Plan General a la que nos hemos referido fue objeto de informe favorable de este servicio de 23 de diciembre de 2009, y una primera versión del Estudio de Detalle de otro fechado el 28 de septiembre de 2015 del que cabe concluir:
 - a) Que la actuación *tendrá incidencia en el paisaje urbano del entorno del área objeto de estudio, variando a su vez la morfología urbana existente que configura el aspecto del municipio y su modelo de desarrollo actual. No obstante, teniendo en cuenta que las modificaciones propuestas se adecuan a los parámetros fijados por la MP52, cabe considerar que la incidencia respecto del paisaje susceptible de configuración conforme al planeamiento vigente no será tan relevante.*
 - b) *En todo caso, resulta necesaria la elaboración de la documentación requerida en el artículo 41.4 de la LOTUP, con el fin de valorar la incidencia sobre el carácter y la percepción del paisaje urbano de Torrevieja de las modificaciones propuestas, valorando distintas alternativas volumétricas y de disposición de la edificación que permitan el cumplimiento del resto de los parámetros fijados por la MP52 y definiendo unas condiciones de ordenación y urbanización del ámbito que garanticen la integración de las nuevas parcelas (unidades funcionales definidas) con el resto de*

CSV:JMAGU33X-7ZG2CEFF-JX1PX3Z URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=JMAGU33X-7ZG2CEFF-JX1PX3Z



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla



Direcció General d'Ordenació del Territori,
Urbanisme i Paisatge
Subdirecció General d'Ordenació del Territori i
Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE
1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

funcionals definides) amb la resta de teixit urbà residencial i els espais públics de l'entorn, configurant un espai urbà de qualitat.

tejido urbano residencial y los espacios públicos del entorno, configurando un espacio urbano de calidad.

- L'Estudi de Detall no fa més que concretar el ja determinat en la modificació Puntual núm. 52 del Pla General. La situació de partida d'aquesta part singular del territori de Torrevieja està constituïda tant per l'existència d'un teixit urbà en illa compacta com per una ordenació urbanística aprovada definitivament que opta per una ordenació en edificació oberta en altura. No correspon a aquest procediment, opinar sobre aqueix model ja adoptat.
- De conformitat amb els articles 6 i 41 de la LOTUP, el paisatge ha d'integrar-se en la planificació territorial i urbanística, mitjançant la incorporació en els seus plans i projectes de condicionants, criteris o instruments de paisatge, en funció de l'abast de les seues determinacions i del paisatge afectat, sent necessària en el cas dels estudis de detall, la inclusió d'una anàlisi de la seua integració en el paisatge urbà.
- De conformitat amb l'article 44, correspon a aquesta conselleria informar els instruments de paisatge quan l'aprovació del pla siga autonòmica. Per això, quant a l'estudi de detall objecte d'informe, si totes les seues determinacions afecten l'ordenació detallada, l'informe relatiu a la seua integració paisatgística i la valoració de la documentació elaborada sobre aquest tema i de les mesures a incorporar en el mateix correspondrà a l'òrgan municipal corresponent, sent que l'instrument de paisatge ha de tramitar-se amb caràcter general conforme al procediment establert per a l'instrument de planejament al qual acompanya.
- De conformitat amb l'article 4 de la LOTUP l'ordenació urbanística i territorial definirà i caracteritzarà la Infraestructura Verda amb caràcter previ a l'ordenació d'usos i activitats en el territori, estenent-se als sòls urbans i urbanitzables, comprnent, com a mínim, els espais lliures i les zones verdes públiques més rellevants, així com els itineraris que permeten la seua connexió. Correspon a la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge l'encarregada de supervisar la seua coherència i funcionalitat.
- Anàlitzada la documentació presentada cal informar:
 - a) No consta la identificació i caracterització de la Infraestructura Verda, a escala urbana-local donada les característiques de la intervenció.
 - b) Tenint en compte l'expressat més amunt es planteja una Anàlisi d'Alternatives que afecta a qüestions no predefinides per la modificació 52 del Pla General: la ubicació de les torres en la parcel·la prenent com a paràmetres variables la permeabilitat visual (tant des de l'espai públic previst entre edificacions com des dels vials des dels quals s'accedeixen) i la permeabilitat funcional, adoptant-se el més permeable.
 - c) S'acompanya d'una anàlisi visual correcta malgrat
- El Estudio de Detalle no hace más que concretar lo ya determinado en la modificación Puntual n.º 52 del Plan General. La situación de partida de esta parte singular del territorio de Torrevieja está constituida tanto por la existencia de un tejido urbano en manzana compacta como por una ordenación urbanística aprobada definitivamente que opta por una ordenación en edificación abierta en altura. No corresponde a este procedimiento, opinar sobre ese modelo ya adoptado.
- De conformidad con los artículos 6 y 41 de la LOTUP, el paisaje debe integrarse en la planificación territorial y urbanística, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje, en función del alcance de sus determinaciones y del paisaje afectado, siendo necesaria en el caso de los estudios de detalle, la inclusión de un análisis de su integración en el paisaje urbano.
- De conformidad con el artículo 44, corresponde a esta conselleria informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea autonómica. Por ello, en lo relativo al estudio de detalle objeto de informe, si todas sus determinaciones afectan a la ordenación pormenorizada, el informe relativo a su integración paisajística y la valoración de la documentación elaborada al respecto y de las medidas a incorporar en el mismo corresponderá al órgano municipal correspondiente, siendo que el instrumento de paisaje debe tramitarse con carácter general conforme al procedimiento establecido para el instrumento de planeamiento al que acompaña.
- De conformidad con el artículo 4 de la LOTUP la ordenación urbanística y territorial definirá y caracterizará la Infraestructura Verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio, extendiéndose a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión. Corresponde a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad.
- Análizada la documentación presentada cabe informar:
 - a) No consta la identificación y caracterización de la Infraestructura Verde, a escala urbana-local dada las características de la intervención.
 - b) Teniendo en cuenta lo expresado más arriba se plantea un Análisis de Alternativas que afecta a cuestiones no predefinidas por la modificación 52 del Plan General: la ubicación de las torres en la parcela tomando como parámetros variables la permeabilidad visual (tanto desde el espacio público previsto entre edificaciones como desde los viales desde los que se acceden) y la permeabilidad funcional, adoptándose el más permeable.

CSV:JMAGU33X-7ZG2CEFP-JX1PXI3Z URL de validación: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=JMAGU33X-7ZG2CEFP-JX1PXI3Z>



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, Tlf./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla



Direcció General d'Ordenació del Territori,
Urbanisme i Paisatge
Subdirecció General d'Ordenació del Territori i
Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE
1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

adoptar un angle de visió major de l'humà (equivalent a un gran angular ample) que permet concloure que en visió des de llocs tancats (viaris), a penes s'arriben a percebre les torres i des de punts d'observació oberta, externs al teixit urbà, les torres funcionen com a fites que doten d'identitat pròpia a un nou perfil. Aquestes torres aïllades, situades en un punt tan singular com el port i integrant-se per contrast sobre una extensa base horitzontal (la geomorfològica més la de l'edificació) poden arribar a ser identitàries de la població en tant tinguen el caràcter de singular. Condició que perdran si es manté en el seu estat actual la planificació aprovada que contempla la possibilitat d'alçar altres torres en diferents punts del nucli urbà.

- d) No consta que s'haja considerat com a variables de les alternatives ni com a disposicions de les Normes d'Integració Paisatgística ni de les Normes Urbanístiques forma, color i textura dels materials i disseny de les façanes, element aquest transcendent en la percepció de la fita.

- Per tot això, amb caràcter previ a l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall, aquest haurà de completar-se amb la delimitació i caracterització de la Infraestructura Verda i la regulació de la forma, el color i la textura dels materials i disseny de les façanes, que haurà de ser objecte d'informe complementari per aquest servei.

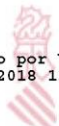
- c) Se acompaña de un análisis visual correcto pese a adoptar un ángulo de visión mayor del humano (equivalente a un gran angular amplio) que permite concluir que en visión desde lugares cerrados (viales), apenas se llegan a percibir las torres y desde puntos de observación abierta, externos al tejido urbano, las torres funcionan como hitos que dotan de identidad propia a un nuevo perfil. Estas torres aisladas, situadas en un punto tan singular como el puerto e integrándose por contraste sobre una extensa base horizontal (la geomorfológica más la de la edificación) pueden llegar a ser identitarias de la población en tanto tengan el carácter de singular. Condición que perderán si se mantiene en su estado actual la planificación aprobada que contempla la posibilidad de levantar otras torres en distintos puntos del núcleo urbano.

- d) No consta que se haya considerado como variables de las alternativas ni como disposiciones de las Normas de Integración Paisajística ni de las Normas Urbanísticas forma, color y textura de los materiales y diseño de las fachadas, elemento éste trascendente en la percepción del hito.

- Por todo ello, con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, éste deberá completarse con la delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde y la regulación de la forma, el color y la textura de los materiales y diseño de las fachadas, que deberá ser objeto de informe complementario por este servicio.

EL CAP DE SECCIÓ D'ANÀLISI TERRITORIAL ESTRATÈGICA

Firmado por Vicente Collado Capilla el
14/11/2018 13:17:26



GENERALITAT
VALENCIANA

V. i P. EL CAP DE SERVEI D'INFRAESTRUCTURA VERDA I PAISATGE

Firmado por Carmen Gallart Piñol el
14/11/2018 14:17:00



GENERALITAT
VALENCIANA

CSV: JMAGU33X-7ZG2CEFP-JX1PXI3Z URL de validación: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=JMAGU33X-7ZG2CEFP-JX1PXI3Z>



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas,
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3
41010-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com



Anexo V. Control de modificaciones
BORRADOR
ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2, ÁREA DE REPARTO 80,
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 52 DEL PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)
OCTUBRE 2020

PROMOTOR.
METROVACESA S.A.

metrovacesa

REDACTOR
FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACTOR
S.L.P. **FACTORIA**

0. antecedentes.....	2
1. Informe del Servicio Provincial de Costas de Alicante N/R: INF02/17/03/0085 PLA01/17/03/0008	5
2. Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje N/R: 052-2015-EAE RSH EP 2015/103 VCC.....	13
3. ANEXO	15
3.1. INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR. N/R INF02/17/03/0085 PLA01/17/03/0008 (TRAMITACIÓN ANTERIOR)	15
3.2. INFORME DEL Servicio Provincial de Costas de Alicante N/R: INF02/17/03/0085 PLA01/17/03/0008. (TRAMITACIÓN ANTERIOR).....	24
3.3. INFORME DE La Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje emite informeN. N/R: 052-2015-EAE RSH EP 2015/103 VCC.(Tramitación anterior).....	30

0. ANTECEDENTES

La sociedad METROVACESA S.A., con C.I.F. A87471264, con domicilio en Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid, propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto nº80 de la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torrevieja, inicia una nueva tramitación ambiental con el presente Borrador de Estudio de Detalle ante el vencimiento del Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria D'Agricultura, Medi ambient, Canvi Climatic i Desenvolupament Rural de la Generalitat Valenciana el 17 de diciembre de 2015.

A continuación se desarrolla el historial de la tramitación anterior, que sirve de base para la redacción de este Borrador de Estudio de Detalle, que recoge y formaliza las propuestas y observaciones de los organismos, que emitieron informes durante el trámite anterior.

TRAMITACIÓN ANTERIOR:

El documento fue entregado en el Ayuntamiento de Torrevieja el 30 de mayo de 2014, para el inicio del procedimiento de desarrollo urbanístico, completándose el 27 de enero de 2015 con el Documento Inicial Estratégico.

El 24 de febrero de 2015, la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, D.T, de Alicante, en la que tuvo entrada el 17 de febrero de 2015 escrito del Ayto. de Torrevieja solicitando el inicio del procedimiento de EATE, vierte las siguientes consideraciones ambientales a la vista de la Cartografía Temática de la Consellería y de las competencias urbanísticas del Servicio Territorial de Urbanismo: *La propuesta no parece que vaya a tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que podría someterse lo más pronto posible a su estudio por la Comisión de Evaluación Ambiental.*

El 5 de octubre de 2015, se emite informe por el servicio de la Infraestructura Verde y Paisaje de la D.G. de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje en relación al ED. Se concluye que de conformidad con el art. 44 de la LOTUP, al tratarse de un instrumento de ordenación pormenorizada, compete al órgano municipal informar sobre el paisaje.

El 17 de diciembre de 2015, se emite por la Comisión de Evaluación Ambiental el Documento de Alcance del Estudio ambiental y territorial estratégico.

El 6 de julio de 2016, se presenta el Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Detalle, anteriormente requerido por el Ayuntamiento de Torrevieja.

Con fecha 18 de mayo de 2017, sale a información pública la versión preliminar del estudio de detalle del área de reparto número 80 junto con el estudio ambiental y territorial estratégico.

Se presenta el 6 de octubre de 2017 en el Servicio Provincial de Costas de Alicante la documentación requerida por el Servicio Provincial de Costas en Alicante de la Dirección

General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar el 8 de agosto de 2017, al efecto de proceder a la emisión del informe previsto en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/88 de 28 de Julio de Costas.

El 24 de octubre de 2017, la Demarcación Provincial de Alicante eleva propuesta de informe desde el servicio provincial de costas al área de Planeamiento Urbanístico a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

El Ayuntamiento de Torrevieja, con fecha 28 de diciembre de 2017, solicita nueva prórroga al documento de alcance, por período de 2 años a la Conselleria de Medio Ambiente, agricultura, cambio climático y desarrollo rural.

Con fecha 5 de febrero de 2018 se emite informe de la Directora General de la Sostenibilidad de la Costa, en el que se indica la necesidad de remitir de nuevo a la Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Alicante, para la emisión del informe establecido que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la ley de costas.

El Ayuntamiento de Torrevieja recibe el 26 de febrero de 2018 Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Metrovacesa presenta por registro de entrada, con fecha 23 de marzo de 2018, versión definitiva del documento compuesto por Estudio de Detalle, Estudio de Integración Paisajística, Estudio Ambiental Estratégico y Territorial, e informe del resultado de la participación Pública.

La sección de urbanismo del Ayuntamiento de Torrevieja emite informe el 8 de mayo de 2018, en el que se solicita que se justifique que se han cumplido las previsiones legales propias del proceso de Evaluación ambiental y territorial estratégica del plan o programa, con las particularidades del plan de participación pública y solicita presentar el análisis del cumplimiento de los parámetros, determinaciones y documentos del plan, conforme a la legislación aplicable, el cual se presenta el 17 de mayo de 2018.

Finalmente, sobre la documentación presentada en el ayuntamiento el 23 de marzo de 2018, se emiten los siguientes informes:

- El 21 de agosto de 2018, La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, emite informe, el cual queda recogido en el informe emitido por el Servicio Provincial de Costas de Alicante con fecha 8 de octubre de 2018 y número de referencia INF02/17/03/0085 PLA01/17/03/0008.
- El 14 de noviembre de 2018, La Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje emite informe con número de referencia 052-2015-EAE RSH EP 2015/103 VCC.

A continuación se responde a los informes recibidos, incluidos en el anexo al presente documento.





1. INFORME DEL SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS DE ALICANTE N/R: INF02/17/03/0085 PLA01/17/03/0008

CONSIDERACIÓN 1:

- En el plano O.03 "Ordenanza Gráfica" se observa, que se ha representado la parte del deslinde aprobado por O.M. de 12 de abril de 2011, lindante con el Área de reparto, omitiendo la representación del deslinde y las afecciones de la otra parte del canal del Acequión, así mismo no se ha representado el deslinde aprobado por la O.M. de 9 de junio de 2015, ni su ribera de mar.

Se corrige el plano de O.03 "Ordenanza Gráfica", a fin de completar la información, incluyéndose de forma pormenorizada cada una de las afecciones en ambos márgenes del Acequión. De esta forma se ha introducido en cada uno de los planos de ordenación tanto el Deslinde de la O.M. de 12 de abril de 2011 como el deslinde de la O.M. de 9 de junio de 2015 y con ello quedan representados los siguientes deslindes:

- Dominio Público Marítimo Terrestre
 - Ribera del Mar
 - Zona de Servidumbre de Tránsito
 - Zona de Protección
 - Zona de Servidumbre de Paso al mar
- No se ha representado en ningún plano del Estudio de Detalle, ni la línea de influencia, ni la servidumbre de acceso al mar, definidas conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas.

Dada la escala del Estudio de Detalle, la línea de Zona de influencia, se sitúa tan lejana del AR-80 objeto del estudio de Detalle, que permanece fuera del alcance del formato de presentación. Sin embargo en el plano O.01 "Calificación" se ha incorporado un plano a mayor escala del territorio donde quedan representadas tanto la línea que marca la Zona de Influencia como la Servidumbre de Acceso al mar, en virtud de lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas.

- Las reservas manifestadas en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018 en relación, a que "...ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento" y respecto a que se debe garantizar, que la zona de servidumbre de tránsito quede permanentemente expedita, no se han trasladado al Estudio de Detalle.

Se ha corregido la discrepancia entre la delimitación de la Unidad de Actuación realizada a través de la información recogida en el Anexo I del documento y la Delimitación ajustada al Dominio Público Marítimo Terrestre que recogen por su parte los planos del documento, en virtud de los datos de los planos de Deslinde, ya que "ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento". De esta forma se ha modificada toda la información en el documento que hace referencia a la delimitación de la Unidad de Actuación y en ningún caso

se han visto afectadas las cesiones de viario y zona verde para lo que se ha reajustado su descripción gráfica sensiblemente sin perjuicio de sufrir merma en superficie.

Se recogen también en el punto **2.1.2 AFECCIÓN COSTAS** así como en el punto **5.2 PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES** del Estudio de Detalle las condiciones de la zona de Servidumbre de tránsito según el art. 52 del Reglamento General de Costas, *“recaerá sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección. Además, en lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros.”*

CONSIDERACIÓN 2.1:

- Una vez replanteadas las coordenadas UTM de la delimitación del ámbito del Área de Reparto, obrantes en el anexo I “Ficha de datos para documentos de desarrollo y modificaciones” del Estudio de Detalle, en el plano de deslinde se observa, que la mencionada Área de reparto linda en la parte del canal del Acequión y en lo que respecta, al mojón N-236 del deslinde aprobado por O.M. de 9 de junio de 2015, con el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, quedando en consecuencia los terrenos de dicho ámbito, excluidos del dominio público.
No obstante se observa una discrepancia entre las referidas coordenadas del anexo I y lo que se representa en los planos del Estudio de Detalle, en la zona que linda con el puerto de Torre Vieja, ya que en los planos de ordenación se incorporan al Área de reparto, terrenos comprendidos entre la poligonal del anexo I y el Dominio Público que delimita la zona de servicio del puerto de Torre Vieja, por lo que se incluyen en la ordenación, terrenos que según el anexo I “Ficha de datos para documentos de desarrollo y modificaciones”, no están integrados en dicho ámbito y que podrían pertenecer, al ayuntamiento de Torre Vieja o bien a la zona de servicio del puerto, cuestión que se debería aclarar.

La Delimitación del Área de Reparto se ha revisado teniendo en cuenta los datos del anexo I “Ficha de datos para documentos de desarrollo y modificaciones” del Estudio de Detalle. De esta forma el límite sur de la Unidad de Actuación, es el que marcan las coordenadas definidas en el anexo I y por lo tanto se ha modificado la delimitación en todos los planos del Estudio de Detalle.

CONSIDERACIÓN 2.2.:

- En el plano O.01 “Calificación” a la zona de servidumbre de tránsito se le da un uso de “Espacio Libre”.

En virtud del artículo 52 del Reglamento de General de Costas, la servidumbre de tránsito deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento. El uso del suelo como espacio libre garantiza el ejercicio de la Servidumbre y se ha recogido en el Estudio de Detalle la condición que establece el artículo 52 anteriormente citada en los puntos **2.1.2 AFECCIÓN COSTAS** así como en el punto **5.2 PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES**.

- La reserva manifiesta en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018 en relación, a que se debe garantizar, que la zona de servidumbre de tránsito quede permanentemente expedita, no se han trasladado al Estudio de Detalle.

Se ha recogido de forma clara en el plano O.01 Calificación, el alcance de la zona de tránsito, así como se recoge que dicha zona “quedará permanentemente expedita” en los puntos **2.1.2 AFECCIÓN COSTAS** así como en el punto **5.2 PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES**.

- Además, en el plano O.03 “Ordenanza gráfica” se observa, que se han proyectado en la zona de servidumbre de tránsito un desnivel, que podría impedir el tránsito peatonal y el de los vehículos de vigilancia en la zona de servidumbre de tránsito, lo que contraviene el artículo 52 del Reglamento General de Costas, por lo que debería subsanarse esa circunstancia.

En este caso se ha malinterpretado la información del plano O.03 “Ordenanza Gráfica” el cual expresa en el esquema, la información sobre las plataformas que se han definido únicamente para tomar la cota de rasante de referencia del terreno. Esto no impide que dichas plataformas sean transformadas para solucionar los accesos adaptados entre las diferentes cotas y por lo tanto no exista un desnivel que impida el tránsito peatonal en la zona de servidumbre de tránsito.

CONSIDERACIÓN 2.3:

- En el plano O.01 “Calificación” a la zona de servidumbre de protección se le da los usos de “Espacio Libre” y “Viario”.

La zona de protección cumple con lo establecido en el artículo 44 del Reglamento General de Costas y por lo tanto se ha situado cumpliendo con dicho artículo a 20 m. del Dominio Público Marítimo Terrestre. Además, en los terrenos comprendidos en la zona afectada por la servidumbre de protección no se han planteado edificaciones destinadas a residencia, incluyendo las hoteleras y la zona de viario que se plantea, no se trata en ningún caso de una vía de transporte interurbana cumpliendo con lo establecido en el artículo 46 y 47 del Reglamento General de Costas así como con el artículo 25 de la Ley de Costas.

Art. 25 Ley de Costas:

1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:
 - a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
 - c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
 - d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
 - e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

Por lo que se entiende que el uso como espacio libre y viario que da acceso a la plaza que generan las torres es el correcto.

- La reserva manifestada en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018 en relación, “a que los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en el título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma”, no se han trasladado al Estudio de Detalle.

Se ha trasladado a la memoria del Estudio de Detalle la consideración anterior recogiendo en los puntos **2.1.2 AFECCIÓN COSTAS** así como en el punto **5.2 PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES**.

- Si bien en el plano O.03 “Ordenanza gráfica” se observa, que las construcciones bajo rasante, podrían quedar fuera de la zona de servidumbre de protección, esto no se acreditaría en los planos O.04.1 y O.04.2, “secciones”, ya que en ellos aparentemente no se ha representado correctamente el ámbito del canal del Acequión, por lo que no es posible situar en relación al canal, la zona de servidumbre de protección en los citados planos.

No se ha planteado ninguna construcción bajo rasante fuera de los límites de las unidades funcionales en los que se ha dividido la Unidad de Actuación. Por lo que no se ha definido en ningún caso, edificación bajo rasante en zona de Servidumbre de Protección.

Se ha introducido en los **Planos O.04.1 y O.04.2 “Secciones”** las líneas que marcan tanto el Dominio Público Marítimo Terrestre, la Zona de Servidumbre de Tránsito, la Zona de Servidumbre de Protección, así como la línea que marca las Unidades Funcionales para que la información sea lo más descriptiva y completa posible. Se introducen además 2 secciones nuevas recogidas en los **Planos O.04.4 y la O.04.5** desarrolladas de forma perpendicular al Dominio Público Marítimo Terrestre, a fin de completar la información.

No obstante en los Puntos **2.1.2 AFECCIÓN COSTAS** y **5.2 PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES**, se ha introducido la siguiente consideración:

“Cabe destacar que no se permite ninguna construcción bajo rasante fuera de los límites de las Unidades Funcionales en los que se ha dividido la Unidad de Actuación.”

CONSIDERACIÓN 2.4:

- La Modificación Puntual nº52 no fue objeto del informe preceptivo y vinculante regulado en el artículo 117.2 de la Ley de Costas, por lo que no quedan justificadas las alturas propuestas en el Área de reparto nº80.

Los terrenos que comprende el Estudio de Detalle tienen naturaleza urbana reconocida en el Plan General de Torreveja de 1986, es decir, con anterioridad a la promulgación de la Ley de Costas y su posterior desarrollo reglamentario. Una legislación que incluye un completo y florido régimen transitorio que no puede ser desconocido por los órganos administrativos que exigen la aplicación de las previsiones normativas relativas a la zona de influencia que son clara y manifiestamente inaplicables al presente caso. La clasificación como suelo urbano de los terrenos vigente a la entrada en vigor de la Ley de Costas impide aplicar las limitaciones impuestas en la zona de influencia.

Por otro lado, los vicios formales en los que pudiera haber incurrido la Modificación Puntual nº52 no pueden oponerse a la aprobación del Estudio de Detalle. En primer lugar, porque las aseveraciones de la Dirección General de Costas y el Servicio Provincial de Costas exceden del contenido del informe, introduciendo elementos que rebasan su propio contenido del Estudio de Detalle. Contenido sobre el que deben informar, no pudiendo fundamentar su negativa a la aprobación en el hecho de que una disposición general hubiera incurrido en defectos durante su tramitación. Y es que, además, esos posibles defectos formales, según constante jurisprudencia del Tribunal Supremo, no pueden constituir la base de una hipotética impugnación del Estudio de Detalle.

A todos los efectos la Modificación Puntual nº52 se encuentra totalmente vigente y surtiendo plenos efectos.

- De acuerdo con lo establecido en los art. 30.1.b) LC y 59.1. b) del RGC, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido a la legislación urbanística, evitando la formación de pantallas arquitectónicas. Este aspecto no queda justificado, resultando la ordenación propuesta incompatible con la normativa sectorial de costas al no plantearse una disposición y altura de las edificaciones de modo armónico con el entorno.

El área de Reparto nº 80 de la Unidad de Actuación 2 de la MP nº 52 que desarrolla el Estudio de Detalle se encuentra dentro de la zona de influencia (500m) del Dominio Público Marítimo Terrestre, deslinde aprobado por la Orden Ministerial de 12 de abril de 2011.

Es por ello que el estudio de Detalle recoge la normativa de aplicación desarrollada por la Ley de Costas y el Reglamento de Planeamiento. De acuerdo con lo establecido en los art 30.1.b) de la Ley de Costas y 59.1.b) Reglamento General de Costas, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Sin embargo al terreno comprendido en el presente Estudio de Detalle no le son de aplicación las determinaciones legales y reglamentarias sobre la zona de influencia, al estar estos terrenos clasificados como suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas establece lo siguiente:

1. **Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente**



- Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable.**
Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones.
2. En los terrenos que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estén clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas:
 - a) Si no cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, dicho Plan deberá respetar íntegramente y en los términos del apartado anterior las disposiciones de esta Ley, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.
 - b) Si cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, se ejecutarán las determinaciones del Plan respectivo, con sujeción a lo previsto en el apartado siguiente para el suelo urbano. No obstante, los Planes Parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 1988 y antes de la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarios a lo previsto en ella, deberán ser revisados para adaptarlos a sus disposiciones, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística. La misma regla se aplicará a los Planes Parciales cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto por causas no imputables a la Administración, cualquiera que sea la fecha de su aprobación definitiva.
 3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

Por su parte, la Disposición Transitoria Octava del Reglamento General de Costas dispone:

1. Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estuviesen clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones (disposición transitoria tercera. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Por tanto, es la propia normativa sectorial de costas la que determina la no aplicación de lo dispuesto en los artículos 30.1b) LC y 59.1b) RGC. Los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle fueron clasificados como suelo urbano desde el Plan General de Ordenación Urbana de 1985, por tanto, será de aplicación lo dispuesto en el régimen transitorio de la Ley de Costas y su Reglamento por la concurrencia de los dos siguientes requisitos:

- a) **Entrada en vigor de la Ley.** La disposición final tercera de la Ley de Costas de 1988 establece que la Ley “entrará en vigor el mismo día de su publicación en el <<Boletín Oficial del Estado>>”, publicación que se produjo el 29 de julio de 1988.
- b) **Clasificación como urbano por un instrumento de planeamiento.** A fecha 29 de julio de 1988, se encontraban vigentes el Texto Refundido de la Ley del Suelo 1976 y el Reglamento de Planeamiento de 1978 que permitían que tres instrumentos de planeamiento, de forma alternativa, clasificaran un terreno como suelo urbano: Plan General de ordenación, Normas Subsidiarias de Planeamiento y Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. El apartado tercero de la disposición transitoria tercera que analizamos habla expresamente de “terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley”, de forma que no cabe ninguna duda de que refiere a la clasificación formal y material que sólo podrá producirse a través de alguno de los instrumentos de planificación señalados.

Al no ser de aplicación el art. 30 1.b), en este caso no será necesario el estudio de la formación de pantallas arquitectónicas, ni la acumulación de volúmenes en el ámbito de la Zona de influencia. No obstante con el fin de mejorar la calidad edificatoria del entorno, se ha restringido el área de movimiento de las edificaciones, marcado en el **plano O.03 Ordenanza Gráfica** con la intención de crear un esponjamiento en la malla urbana y la creación de nuevas zonas verdes para el uso y disfrute de la ciudad.

Además se ha desarrollado un **Estudio de Integración Paisajística, (ANEXO II)** donde se ha analizado el impacto sobre el paisaje de cada una de las alternativas que se han estudiado para el desarrollo del Estudio de Detalle, con el modelo y tipología edificatoria vinculante en la Modificación Puntual Nº 52. Se han valorado los efectos de la actuación sobre el paisaje y se han propuesto unas medidas para su integración. Se ha estudiado incluso, la ubicación de los volúmenes, estableciendo líneas de visuales de tal forma que no se interrumpan las vistas hacia el litoral desde las calles aledañas, especialmente desde la Avenida de la Estación, la Calle Villa de Madrid y la calle San Julián.

El Informe emitido por la administración competente en la materia, la Dirección General de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana el 14 de noviembre de 2018 que se adjunta en el Anexo IV de la memoria del Estudio de Detalle considera que el estudio realizado en el Estudio de Detalle y en concreto en el Anexo II Estudio de Integración Paisajística, es correcto y adecuado y así lo expresa:

-Analizada la documentación presentada cabe informar:

b) Teniendo en cuenta lo expresado más arriba se plantea un Análisis de Alternativas que afecta a cuestiones no predefinidas por la modificación 52 del Plan General: la ubicación de las torres en la parcela tomando como parámetros variables la

permeabilidad visual (tanto desde el espacio público previsto entre edificaciones como desde los viales desde los que se acceden) y la permeabilidad funcional, adoptándose el más permeable.

c) Se acompaña de un análisis visual correcto pese a adoptar un ángulo de visión mayor del humano (equivalente a un gran angular amplio) que permite concluir que en visión desde lugares cerrados (viales), apenas se llegan a apercebir las torres y desde puntos de observación abierta, externos al tejido urbano, las torres funcionan como hitos que dotan de identidad propia a un nuevo perfil. Estas torres aisladas, situadas en un punto tan singular como el puerto e integrándose por contraste sobre una extensa base horizontal (la geomorfológica más la de la edificación) pueden llegar a ser identitarias de la población.

Cabe destacar que en el Punto 8 Resultados y Conclusiones de la Integración Paisajística y Visual del Estudio de Integración Paisajística (Anexo II) se justifica la ubicación definitiva propuesta para el modelo de tipología edificatoria establecido, tras el análisis de los indicadores adoptados (permeabilidad visual, no formación de pantallas arquitectónicas, adecuada ordenación de volúmenes, respeto por el uso del suelo en las diferentes zonas protegidas establecidas por la Ley de Costas, la contextualización dentro del ámbito de la MP N°52 teniendo en cuenta el resto de áreas de reparto de la misma, la mejora del paisaje y la imagen de la ciudad). Así como se han recogido una serie de medidas con el objetivo de resolver, mitigar o disminuir los impactos paisajísticos para mejorar la calidad del paisaje del entorno en el Punto 7 Medidas de Integración Paisajística del mismo Anexo.

Por último en el Punto 1.1 Antecedentes de la Memoria del Estudio de Detalle se ha realizado un análisis comparativo entre el modelo de tipología edificatoria y la implantación que proponía el PERI "El Acequión" (Instrumento de Planeamiento anterior a la aprobación de la Modificación Puntual N°52) y la tipología que se propone desde la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torreveja. De este análisis se deduce que la ordenación propuesta por el PERI además de macizar el frente hacia el Acequión, levanta un muro visual hacia la costa y el espacio libre se cierra hacia el interior de la parcela y no interactúa con el entorno paisajístico de alto valor ambiental de la zona. Por otro lado con el PERI para materializar la edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación nº2, la ordenación de los volúmenes no puede evitar generar fachadas de largas dimensiones, macizando el perímetro de la parcela, levantándose como grandes pantallas arquitectónicas. A fin de evitar estas pantallas y con la premisa de liberar suelo para uso y disfrute de la ciudad, aparece la Modificación Puntual nº 52 incorporando la libertad tipológica.

OTRAS CONSIDERACIONES

Independientemente de las consideraciones realizadas en el informe de fecha 5 de febrero de 2018, de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, en la documentación remitida se observa lo siguiente:

- Tanto en el Estudio Ambiental Estratégico y territorial, como en el Estudio de Detalle, repetidas veces se manifiesta que "Se cederá al Ministerio de Medio Ambiente el Dominio Público Marítimo-terrestre". Evidentemente esta afirmación es incorrecta, ya que no se pueden ceder bienes que conforme a lo regulado por la Ley de Costas no se poseen, y en consecuencia habría que eliminar esta indicación, máxime cuando ya ni siquiera hay terrenos de dominio público marítimo-terrestre dentro del área de actuación en la nueva versión ahora presentada.



Se suprime la consideración ya que queda de manifiesto a lo largo de la cartografía recogida en dicho documento, que la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, no posee en ningún caso terrenos comprendidos dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre. Se recoge sin embargo, en el punto **2.4 CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA** que “el Dominio Público Marítimo Terrestre es de titularidad estatal gestionado por el Ministerio para la transición ecológica.”

- En el plano O.04 “Ordenación Tráfico”, se observa que se ha previsto que el acceso de vehículos al edificio de uso residencial UF-2, se realice a través del dominio público marítimo-terrestre (zona portuaria), afectándolo de una servidumbre de paso, lo que deberá ser objeto de la tramitación de la correspondiente autorización, ante la administración portuaria.

Para evitar generar la Servidumbre de paso y afectar el Dominio Público Marítimo Terrestre, se modifica el acceso a la UF-2 realizándose actualmente a través de la calle peatonal San Julián, con la que linda por el este la Unidad Funcional objeto del Estudio de Detalle. Se ha recogido en el plano O.06 “ORDENACIÓN DEL TRÁFICO”

2. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE N/R: 052-2015-EAE RSH EP 2015/103 VCC.

CONSIDERACIÓN a) No consta la identificación y caracterización de la Infraestructura Verde, a escala urbana-local dada las características de la intervención.

Se ha identificado y caracterizado la Infraestructura Verde en el punto **3.INFRAESTRUCTURA VERDE** de la Memoria del Estudio de Detalle.

Se incluye también un plano en el Estudio de Detalle **O.09 INFRAESTRUCTURA VERDE**

CONSIDERACIÓN b) Teniendo en cuenta lo expresado más arriba se plantea un Análisis de Alternativas que afecta a cuestiones no predefinidas por la modificación 52 del Plan General: la ubicación de las torres en la parcela tomando como parámetros variables la permeabilidad visual (tanto desde el espacio público previsto entre edificaciones como desde los viales desde los que se acceden) y la permeabilidad funcional, adoptándose el más permeable.

Se deduce de lo anterior, que análisis recogido en el **Anexo II “ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA”** es correcto y suficiente.

CONSIDERACIÓN c) Se acompaña de un análisis visual correcto pese a adoptar un ángulo de visión mayor del humano (equivalente a un gran angular amplio) que permite concluir que en visión desde lugares cerrados (viales), apenas se llegan a percibir las torres y desde puntos de observación abierta, externos al tejido urbano, las torres funcionan como hitos que dotan de identidad propia a un nuevo perfil.

Se entiende correcto el análisis visual que desarrollado en el Estudio de Detalle, confirmando por tanto el bajo impacto que genera la tipología edificatoria propuesta sobre el entorno urbano.

CONSIDERACIÓN d) No consta que se haya considerado como variables de las alternativas ni como disposiciones de las Normas de Integración Paisajística ni de las Normas Urbanísticas forma, color y textura de los materiales y diseño de las fachadas, elemento éste trascendente en la percepción del hito.

Se ha completado el punto **5.4 CONDICIONES ESTÉTICAS Y VOLÚMETRICAS DE LA EDIFICACIÓN** así como el punto **7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL ANEXO II** de la memoria del Estudio de Detalle con la siguiente información:

“En virtud de la máxima reducción del impacto visual, la tipología y los materiales de las edificaciones, estará acorde con el medio, sobre todo en lo referente a texturas, colores y formas, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno. Los colores y texturas de los materiales de fachada armonizarán con el entorno sintonizando con los colores naturales que se encuentran en el ambiente del clima mediterráneo y con la edificación existente circundante. Se establece como gama cromática preferente los blancos, grises, ocre y marrones evitando la utilización de colores estridentes y brillantes.

A fin de garantizar la debida integración paisajística de las edificaciones en su entorno, el proyecto arquitectónico incorporará una fotocomposición a color con el edificio proyectado y su entorno próximo desde aquellos puntos que presente un mayor campo visual.

Una de las medidas de mejora ambiental del Estudio Ambiental Estratégico y Territorial es la ejecución del Corredor verde “El Acequión”, un corredor ecológico para las especies de fauna entre el Parques Natural que rodea el núcleo urbano de Torre Vieja y la zona portuaria. Atendiendo a esto, se evitará el uso de materiales reflectantes o brillantes en la composición de la fachada así como cualquier otro que incida notoriamente en el medio receptor, como medida de protección frente a la colisión de aves contra ventanas, mamparas y otras superficies acristaladas.”

3. ANEXO

3.1. INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR. N/R INF02/17/03/0085 PLA01/17/03/0008 (TRAMITACIÓN ANTERIOR)

Código seguro de Verificación : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm



MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS EN ALICANTE

O F I C I O

S/REF.
N/REF. INF02/17/03/0085 PLA01/17/03/0008
FECHA 23 de julio de 2018
ASUNTO

Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 2, Área de Reparto 80, en el término municipal de Torrevieja (Alicante).

DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR

Área de Planeamiento Urbanístico

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

PZA. SAN JUAN DE LA CRUZ, SIN

28071-MADRID



ANTECEDENTES.

Con fecha 11 de julio de 2018, tuvo entrada en este Servicio Provincial un oficio del ayuntamiento de Torrevieja, acompañado de un CDROM, solicitando informe sobre el Instrumento Urbanístico referenciado en el asunto.

Con fecha 5 de febrero de 2018, sobre este instrumento urbanístico recayó informe de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa, manifestando en el apartado "3-conclusiones" lo siguiente:

"Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las lo indicado en las Consideraciones anteriores sobre el "Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 2, Área de Reparto 80", en el Término Municipal de Torrevieja, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Alicante, para la emisión del informe establecido que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas."

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se ha presentado un CDROM, el cual contiene la siguiente documentación:

- Estudio Ambiental Estratégico y Territorial Unidad de Actuación 2, Área de Reparto 80, de la Modificación

CORREO ELECTRÓNICO
bzr-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montaña, 9
03071 Alicante
Tel: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 20/08/2018 16:39 | Sin acción específica



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradás, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla



Puntual nº 52 del PGOU Torrevieja (Alicante), consta de una memoria, once planos y dos anexos.

- Estudio de Detalle Unidad de Actuación 2, Área de Reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU Torrevieja (Alicante), consta de una memoria, trece planos y dos anexos.

El soporte físico digitalizado, consta la siguiente diligencia "Coincide con el original obrante en este Servicio de Urbanismo, junio 2018, el Jefe del Servicio de Urbanismo, Fdo: Santiago Romero Portilla", acompañada de una firma y del sello del ayuntamiento.

INFORME.

Vista la documentación presentada y el informe de fecha 5 de febrero de 2018, de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, se informa:

En relación a la consideración 1:

- En el plano O.03 "Ordenanza gráfica" se observa, que se ha representado la parte del deslinde aprobado por O.M. de 12 de abril de 2011, lindante con el Área de reparto, omitiendo la representación del deslinde y las afecciones de la otra parte del canal del Acequión, así mismo no se ha representado el deslinde aprobado por la O.M. de 9 de junio de 2015, ni su ribera de mar.
- No se ha representado en ningún plano del Estudio de Detalla, ni la línea de Influencia, ni la servidumbre de acceso al mar, definidas conforme lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas.
- Las reservas manifestadas en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018 en relación, a que "... *ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos del deslinde sobre los reflejados en el planeamiento*" y respecto a que se debe garantizar, que la zona de servidumbre de tránsito quede permanentemente expedita, no se han trasladado al Estudio de Detalle.

En relación a la consideración 2.1:

- Una vez replanteadas las coordenadas UTM de la delimitación del ámbito del Área de Reparto, obrantes en el anexo I "Ficha de datos para documentos de desarrollo y modificaciones" del Estudio de Detalle, en el plano de deslinde se observa, que la mencionada Área de reparto linda en la parte del canal del Acequión y en lo que respecta, al mojón N-236 del deslinde aprobado por O.M. 9 de junio de 2015, con el límite interior del dominio público marítimo-

Página 2

CORREO ELECTRÓNICO
bzr-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 20/08/2018 16:39 | Sin acción específica





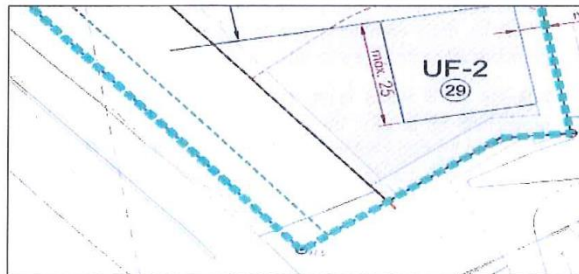
terrestre, quedando en consecuencia los terrenos de dicho ámbito, excluidos del demanio público.

No obstante se observa una discrepancia entre las referidas coordenadas del anexo I y lo que se representa en los planos del Estudio de Detalle, en la zona que linda con el puerto de Torrevieja.

Si bien se define el ámbito Área de Reparto, mediante una poligonal que une las coordenadas definidas en el anexo I, que en la ortofoto se representan mediante puntos rojos.



El Área de Reparto en la cartografía del Estudio de Detalle, en la zona adyacente al Puerto de Torrevieja se representa de la siguiente forma:



La diferencia entre las dos representaciones, abarcaría los terrenos comprendidos entre la poligonal del anexo I y el dominio público que delimita la zona de servicio del puerto de Torrevieja, estos terrenos se han

Código seguro de Verificación : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>



Página 3

CORREO ELECTRÓNICO
bz1-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 20/08/2018 16:39 | Sin acción específica



incorporado al Área de Reparto, quedando representados aproximadamente por la zona sombreada de morado de la ortofoto que se aporta a continuación:



En definitiva se han incluido en el ámbito de la ordenación, terrenos que según el anexo I "Ficha de datos para documentos de desarrollo y modificaciones", no pertenecen al ámbito de la ordenación y que podrían pertenecer, al ayuntamiento de Torreveja o bien a la zona de servicio del puerto.

En relación a la consideración 2.2:

- En el plano O.01 "Calificación" a la zona de servidumbre de tránsito se le da un uso de "Espacio Libre".
- La reserva manifestada en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018 en relación, a que se debe garantizar, que la zona de servidumbre de tránsito quede permanentemente expedita, no se han trasladado al Estudio de Detalle.
- Además en el plano O.03 "Ordenanza gráfica" se observa, que se han proyectado en la zona de servidumbre de tránsito un desnivel, que podría impedir el tránsito peatonal y el de los vehículos de vigilancia en la zona de servidumbre de tránsito, tal como se observa en la imagen a continuación:

Página 4

CORREO ELECTRÓNICO
bzni-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 66

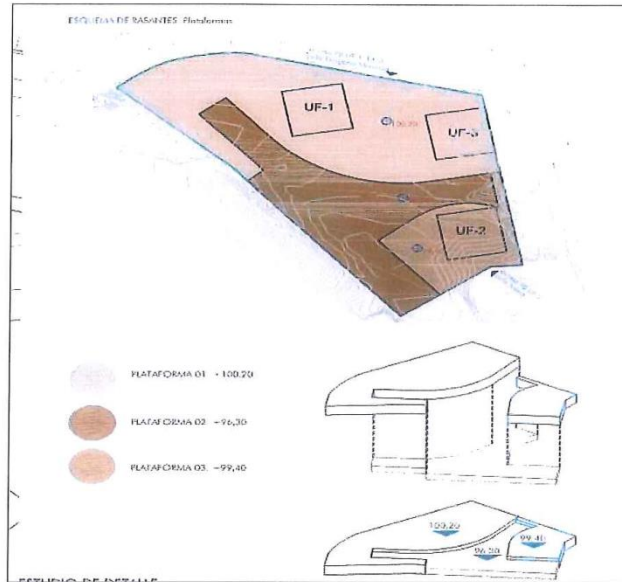
CSV : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 20/08/2018 16:39 | Sin acción específica



Código seguro de Verificación : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm



En relación a la consideración 2.3:

- En el plano O.01 "Calificación" a la zona de servidumbre de protección se le da los usos de "Espacio Libre" y "Viario".
- La reserva manifestada en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018 en relación, "a que los usos permitidos en zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma", no se han trasladado al Estudio de Detalle.
- Si bien en el plano O.03 "Ordenanza gráfica" se observa, que las construcciones bajo rasante, podrían quedar fuera de la zona de servidumbre de protección, esto no se acreditaría en los planos O.04.1 y O.04.2, "secciones", ya que en ellos aparentemente no se ha representado correctamente la zona del canal del Acequión, según se observa en las imágenes más abajo, por lo que no es posible situar correctamente la zona de servidumbre de protección en los citados planos.

Página 6

CORREO ELECTRÓNICO
bzr-doalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

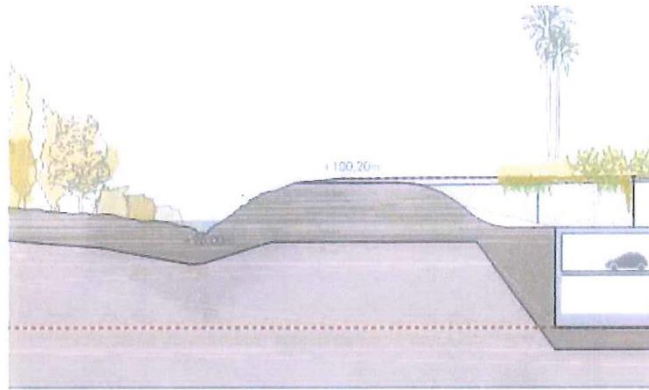
CSV : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm

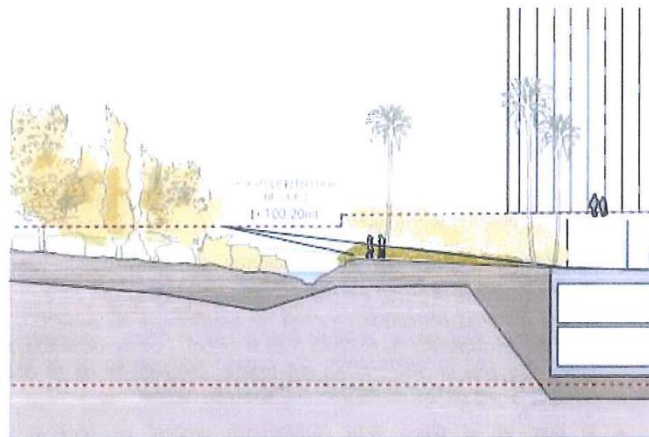
FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 20/08/2018 16:39 | Sin acción específica



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla



SECCIÓN A-A' Sección por el uso terciario bajo rasante



SECCIÓN B-B' Sección por la plaza

Código seguro de Verificación : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

Página 6

CORREO ELECTRÓNICO
bzv-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 20/08/2018 16:39 | Sin acción específica



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla



En relación a la consideración 2.4:

En el documento presentado cuyo ámbito se encuentra íntegramente en la zona de influencia, se siguen planteando dos edificaciones de uso residencial de 29 plantas y un edificio de uso hotelero de 23 plantas de altura, justificando las alturas adoptadas en la Modificación nº 52 del Plan General, la cual según se manifestó en el informe de la Dirección General, no fue objeto del informe regulado en el artículo 117.2 de la Ley de Costas.

En el Estudio de Detalle si bien no se estudia, ni la formación de pantallas arquitectónicas, ni la acumulación de volúmenes en el ámbito de la zona de influencia sin embargo se manifiesta, que la ordenación realizada en aplicación a la referida Modificación nº 52 del Plan General tiene por objeto, la materialización del

Página 7

CORREO ELECTRÓNICO:
bzr-dcallcante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 20/08/2018 16:39 | Sin acción específica



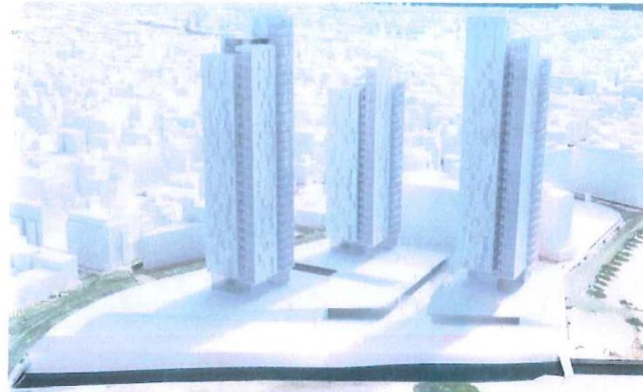
Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla

Código seguro de Verificación : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>



aprovechamiento asignado por el Plan General, creando nuevas dotaciones destinadas a espacios libres.

El ordenamiento realizado con estas premisas, se materializa en las siguientes imágenes obrantes en el Estudio de Detalle:



Página 8

CORREO ELECTRÓNICO
bzn-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 20/08/2018 16:39 | Sin acción específica

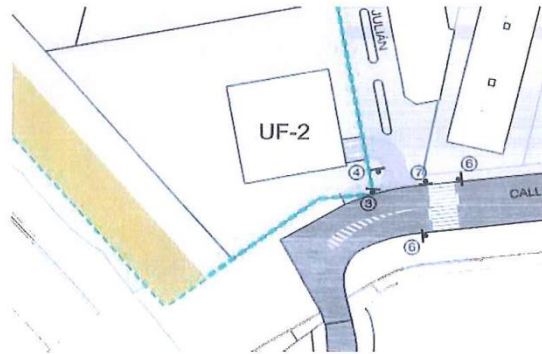




Otras consideraciones:

Independientemente de las consideraciones realizadas en el informe de fecha 5 de febrero de 2018, de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, en la documentación remitida se observa lo siguiente:

- Tanto en el Estudio Ambiental Estratégico y territorial, como en el Estudio de Detalle, repetidas veces se manifiesta que "Se cederá al Ministerio de Medio Ambiente el Dominio Público Marítimo-terrestre". Evidentemente esta afirmación es incorrecta, ya que no se pueden ceder bienes que conforme a lo regulado por la Ley de Costas no se poseen, y en consecuencia habría que eliminar esta indicación, máxime cuando ya ni siquiera hay terrenos de dominio público marítimo-terrestre dentro del área de actuación en la nueva versión ahora presentada.
- En el plano O.04 "Ordenación Tráfico", se observa que se ha previsto que el acceso de vehículos al edificio de uso residencial UF-2, se realice a través del dominio público marítimo-terrestre (zona portuaria), afectándolo de una servidumbre de paso, según se observa en la siguiente imagen:



Circunstancia que debería subsanarse.

LA JEFA DEL SERVICIO
PROVINCIAL DE COSTAS
Rosa de los Ríos Jimeno

Código seguro de Verificación : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

Página 9

CORREO ELECTRÓNICO:
bzn-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 52 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-8905-109d-f664-75a9-6a57-d665-d853-7687

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 20/08/2018 16:39 | Sin acción específica



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla

3.2. INFORME DEL SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS DE ALICANTE
N/R: INF02/17/03/0085 PLA01/17/03/0008. (TRAMITACIÓN ANTERIOR)

Código seguro de Verificación : GEN-5cd9-a630-e65a-1383-549e-4b33-5603-90b2 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm



MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA



SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS DE ALICANTE

SURFF	SU/TB 3014/21	Ayuntamiento de Torrevieja	A
NIRFF	INF02/17/03/0085 PLA01/17/03/0008	Servicio de Urbanismo	
FFCHA	3 de octubre de 2018	Plaza de la Constitución, 5	0
ASINTO	Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 2, Área de Reparto 80, en el término municipal de Torrevieja (Alicante).	03181 -TORREVIEJA - ALICANTE	

1. Antecedentes.

Con fecha 11 de julio de 2018, tuvo entrada en este Servicio Provincial un oficio del ayuntamiento de Torrevieja, acompañado de un CDROM, solicitando informe sobre el Instrumento Urbanístico referenciado en el asunto.

Con fecha de registro de salida 21 de agosto de 2018, este Servicio Provincial, remitió a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, un informe y la documentación recibida.

Con fecha 28 de septiembre de 2018, tuvo entrada en este Servicio Provincial un oficio de la Subdirectora General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, en el que se manifestaba lo siguiente:

"Con fecha 29 de agosto de 2018 se ha recibido en esta dirección General, a través de ese Servicio Provincial de Costas, documentación remitida por el Ayuntamiento de Torrevieja sobre el Estudio de Detalle referenciado en el Asunto.

De acuerdo con los arts. 112 y 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (LC) y los arts. 222 y 227 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (RGC), el Servicio Provincial de Costas emitirá el informe cuando se trate de Estudios de Detalle, excepto a los que se refiere la Instrucción interna sobre

CORREO ELECTRÓNICO
bzr-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-5cd9-a630-e65a-1383-549e-4b33-5603-90b2
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm
FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 08/10/2018 13:17 | Sin acción específica



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla



los Estudios de Detalle en aplicación de la Disposición Transitoria tercera de la Ley de Costas.

Dado que el expediente remitido no es objeto de homogeneización de fachada marítima, ese Servicio Provincial deberá emitir el informe correspondiente.

No obstante, analizada la documentación se suscriben las consideraciones señaladas en el informe del Servicio Provincial, reiterando para las edificaciones en altura localizadas íntegramente en la zona de influencia, lo señalado en el informe de 5 de febrero de 2018, de manera que:

- La Modificación Puntual nº 52 no fue objeto del informe preceptivo y vinculante regulado en el artículo 117.2 de la Ley de Costas, por lo que no quedan justificadas las alturas propuestas en el Área de reparto nº 80.
- De acuerdo con lo establecido en los arts. 30.1.b) LC y 59.1.b) del RGC, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido a la legislación urbanística, evitando la formación de pantallas arquitectónicas. Este aspecto no queda justificado, resultando la ordenación propuesta incompatible con la normativa sectorial de costas al no plantearse una disposición y altura de las edificaciones de modo armónico con el entorno.

Por lo expuesto se propone **informe desfavorable.**

Con fecha 5 de febrero de 2018, sobre este instrumento urbanístico recayó informe de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, manifestando en el apartado "3-conclusiones" lo siguiente:

"Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones anteriores sobre el "Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 2, Área de Reparto 80", en el Término Municipal de Torrevieja, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Alicante, para la emisión del informe establecido que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas."

A la vista de la tramitación y la solicitud realizada, se emite el informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.

2. Documentación recibida y objeto del instrumento urbanístico

Se ha presentado un CDROM, el cual contiene la siguiente documentación:

- Estudio Ambiental Estratégico y Territorial Unidad de Actuación 2, Área de Reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU Torrevieja (Alicante), consta de una memoria, once planos y dos anexos.
- Estudio de Detalle Unidad de Actuación 2, Área de Reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU Torrevieja (Alicante), consta de una memoria, trece planos y dos anexos.

El soporte físico digitalizado, consta la siguiente diligencia "Coincide con el original obrante en este Servicio de Urbanismo, junio 2018, el Jefe del Servicio de

Página 2

CORREO ELECTRÓNICO
bzn-dcaicantite@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-5cd9-a630-e65a-1383-549e-4b33-5603-90b2

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 08/10/2018 13:17 | Sin acción específica

Código seguro de Verificación : GEN-5cd9-a630-e65a-1383-549e-4b33-5603-90b2 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>





Urbanismo, Fdo: Santiago Romero Portilla", acompañada de una firma y del sello del ayuntamiento.

El objeto del Estudio de Detalle, es la modificación de la ordenación pormenorizada, en emplazamiento, alturas y usos, de la edificación en la Unidad de Actuación 2, del Área de Reparto 80, del PGOU de Torrevieja.

3. Consideraciones

En relación al cumplimiento de las observaciones y sugerencias indicadas, en las consideraciones del informe de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018, se informa lo siguiente:

a) En relación a la consideración 1:

- En el plano O.03 "Ordenanza gráfica" se observa, que se ha representado la parte del deslinde aprobado por O.M. de 12 de abril de 2011, lindante con el Área de reparto, omitiendo la representación del deslinde y las afecciones de la otra parte del canal del Acequión, así mismo no se ha representado el deslinde aprobado por la O.M. de 9 de junio de 2015, ni su ribera de mar.
- No se ha representado en ningún plano del Estudio de Detalle, ni la línea de Influencia, ni la servidumbre de acceso al mar, definidas conforme lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas.
- Las reservas manifestadas en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018 en relación, a que "... *ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos del deslinde sobre los reflejados en el planeamiento*" y respecto a que se debe garantizar, que la zona de servidumbre de tránsito quede permanentemente expedita, no se han trasladado al Estudio de Detalle.

b) En relación a la consideración 2.1:

- Una vez replanteadas las coordenadas UTM de la delimitación del ámbito del Área de Reparto, obrantes en el anexo I "Ficha de datos para documentos de desarrollo y modificaciones" del Estudio de Detalle, en el plano de deslinde se observa, que el Área de reparto linda en la parte del canal del Acequión y en lo que respecta, al mojón N-236 del deslinde aprobado por O.M. 9 de junio de 2015, con el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, quedando en consecuencia los terrenos de dicho ámbito, excluidos del demanio público.

Página 3

CORREO ELECTRÓNICO
bzn-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-5cd9-a630-e65a-1383-549e-4b33-5603-90b2

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 08/10/2018 13:17 | Sin acción específica

https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm

Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección

Código seguro de Verificación : GEN-5cd9-a630-e65a-1383-549e-4b33-5603-90b2





Código seguro de Verificación : GEN-5cd9-a630-e65a-1383-549e-4b33-5603-90b2 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

No obstante, se observa una discrepancia entre las referidas coordenadas del anexo I y lo que se representa en los planos de ordenación del Estudio de Detalle, en la zona que linda con el puerto de Torrevieja, ya que en los planos de ordenación se incorporan al Área de reparto, terrenos comprendidos entre la poligonal del anexo I y el dominio público que delimita la zona de servicio del puerto de Torrevieja, por lo que se incluyen en la ordenación, terrenos que según el anexo I "Ficha de datos para documentos de desarrollo y modificaciones", no están integrados en dicho ámbito y que podrían pertenecer, al ayuntamiento de Torrevieja o bien a la zona de servicio del puerto, cuestión que se debería aclarar.

c) En relación a la consideración 2.2:

- En el plano O.01 "Calificación" a la zona de servidumbre de tránsito se le da un uso de "Espacio Libre".
 - La reserva manifestada en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018 en relación, a que se debe garantizar, que la zona de servidumbre de tránsito quede permanentemente expedita, no se han trasladado al Estudio de Detalle.
 - Además en el plano O.03 "Ordenanza gráfica" se observa, que se han proyectado en la zona de servidumbre de tránsito un desnivel, que podría impedir el tránsito peatonal y el de los vehículos de vigilancia en la zona de servidumbre de tránsito, lo que contraviene el artículo 52 del Reglamento General de Costas, por lo que debería subsanarse esa circunstancia.

d) En relación a la consideración 2.3:

- En el plano O.01 "Calificación" a la zona de servidumbre de protección se le da los usos de "Espacio Libre" y "Viario".
- La reserva manifestada en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018 en relación, *"a que los usos permitidos en zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma"*, no se han trasladado al Estudio de Detalle.

Página 4

CORREO ELECTRÓNICO
bzn-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-5cd9-a630-e65a-1383-549e-4b33-5603-90b2

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 08/10/2018 13:17 | Sin acción específica



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla



- Si bien en el plano O.03 "Ordenanza gráfica" se observa, que las construcciones bajo rasante, podrían quedar fuera de la zona de servidumbre de protección, esto no se acreditaría en los planos O.04.1 y O.04.2, "secciones", ya que en ellos aparentemente no se ha representado correctamente el ámbito del canal del Acequión, por lo que no es posible situar en relación al canal, la zona de servidumbre de protección en los citados planos.

e) En relación a la consideración 2.4:

En relación a las edificaciones en altura en la zona de Influencia, se traslada las consideraciones manifestadas en el oficio de la Subdirectora General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, de fecha 28 de septiembre de 2018, de manera que:

- La Modificación Puntual nº 52 no fue objeto del informe preceptivo y vinculante regulado en el artículo 117.2 de la Ley de Costas, por lo que no quedan justificadas las alturas propuestas en el Área de reparto nº 80.
- De acuerdo con lo establecido en los arts. 30.1.b) LC y 59.1.b) del RGC, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido a la legislación urbanística, evitando la formación de pantallas arquitectónicas. Este aspecto no queda justificado, resultando la ordenación propuesta incompatible con la normativa sectorial de costas al no plantearse una disposición y altura de las edificaciones de modo armónico con el entorno.

f) Otras consideraciones:

Independientemente de las consideraciones realizadas en el informe de fecha 5 de febrero de 2018, de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, en la documentación remitida se observa lo siguiente:

- Tanto en el Estudio Ambiental Estratégico y territorial, como en el Estudio de Detalle, repetidas veces se manifiesta que "se cederá al Ministerio de Medio Ambiente el Dominio Público Marítimo-terrestre". Evidentemente esta afirmación es incorrecta, ya que no se pueden ceder bienes que conforme a lo regulado por la Ley de Costas no se poseen, y en consecuencia habría que eliminar esta indicación, máxime cuando ya ni siquiera hay terrenos de dominio público marítimo-terrestre dentro del área de actuación, en la nueva versión ahora presentada.
- En el plano O.04 "Ordenación Tráfico", se observa que se ha previsto que el acceso de vehículos al edificio de uso residencial UF-2, se realice a través del dominio público marítimo-terrestre

Código seguro de Verificación : GEN-5cd9-a630-e65a-1363-549e-4b33-5603-90b2 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm

Página 5

CORREO ELECTRÓNICO
bzn-dcalicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 69

CSV : GEN-5cd9-a630-e65a-1363-549e-4b33-5603-90b2

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 08/10/2018 13:17 | Sin acción específica



Código seguro de Verificación : GEN-5cd9-a630-e65a-1383-549e-4b33-5603-90b2 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>



(zona portuaria), afectándolo de una servidumbre de paso, lo que deberá ser objeto de la tramitación de la correspondiente autorización, ante la administración portuaria.

En consecuencia la propuesta que contiene el Estudio de Detalle, **solo recoge parcialmente**, las sugerencias y observaciones que se estimaron necesarias y convenientes incorporar al documento, indicadas en el informe de la de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 5 de febrero de 2018.

4. Conclusiones

A la vista de la documentación remitida y lo expuesto anteriormente, este Servicio Provincial de Costas **no puede informar favorablemente**, el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 2, Área de Reparto 80, en el término municipal de Torrevieja (Alicante).

En consecuencia una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las consideraciones anteriores, el expediente del Estudio de Detalle completo, diligenciado y **previamente a su aprobación definitiva** se remitirá a este Servicio Provincial de Costas, para la emisión del informe que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley de Costas.

LA JEFA DEL SERVICIO
PROVINCIAL DE COSTAS
Rosa de los Ríos Jimeno.
(Firmado digitalmente)

Página 6

CORREO ELECTRÓNICO
bzn-dcaicante@mapama.es

Plaza de la Montañeta, 9
03071 Alicante
Tel.: 96 521 32 70
Fax: 96 514 39 89

CSV : GEN-5cd9-a630-e65a-1383-549e-4b33-5603-90b2

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA DE LOS RIOS JIMENO | FECHA : 08/10/2018 13:17 | Sin acción específica



3.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE EMITE INFORMEN. N/R: 052-2015-EAE RSH EP 2015/103 VCC.(TRAMITACIÓN ANTERIOR)



Direcció General d'Ordenació del Territori,
Urbanisme i Paisatge

Subdirecció General d'Ordenació del Territori i
Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE - TORRE
1
C/ Castán Tobefias, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

ASSUMPT: SEGON INFORME EN MATÈRIA DE PAISATGE RELATIU A L'ESTUDI DE DETALL DE L'ÀREA DE REPARTIMENT Núm. 80 DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Núm. 52, UNITAT D'ACTUACIÓ. Núm. 2 DEL PGOU DE TORREVIEJA (ALACANT)

ASUNTO: SEGUNDO INFORME EN MATERIA DE PAISAJE RELATIVO AL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REPARTO Nº 80 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52, U.A. Nº 2 DEL PGOU DE TORREVIEJA (ALICANTE)

052-2015-EAE RSH
EP 2015/103 VCC

052-2015-EAE RSH
EP 2015/103 VCC

En relació amb l'expedient citat en l'encapçalament, s'emet el següent informe en matèria d'infraestructura verda i paisatge:

- La Subdirecció d'Avaluació Ambiental i Territorial efectua consulta a l'efecte d'el que s'estableix en l'article 51 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana (d'ara endavant LOTUP).
- Segons s'exposa en la documentació aportada, l'objecte de l'Estudi de Detall és la reordenació de la Unitat d'Actuació 2 del Pla Especial de Reforma Interior "El Acequión", Àrea de Repartiment 80, recollida en la Modificació Puntual Núm. 52 del Pla General d'Ordenació Urbana (MP52), amb una superfície de 13.723,73 m² i una edificabilitat de 44.546,47 m² (3,24 m²/m²s), amb ús global residencial i hotelier (compatible terciari baix rasant i planta baixa). D'acord a la citada modificació puntual, el 30% de l'edificabilitat ha de destinar-se a ús hotelier, i poden construir-se fins a 29 plantes d'altura, sempre que es complisquen determinats paràmetres de límits de parcel·la, separació entre edificis, etc.
- La Modificació Puntual núm. 52 del Pla General a la qual ens hem referit va ser objecte d'informe favorable d'aquest servei de 23 de desembre de 2009, i una primera versió de l'Estudi de Detall d'un altre informe datat el 28 de setembre de 2015 del qual cal concloure:
 - a) Que l'actuació *tindrà incidència en el paisatge urbà de l'entorn de l'àrea objecte d'estudi, variant al seu torn la morfologia urbana existent que configura l'aspecte del municipi i el seu model de desenvolupament actual. No obstant això, tenint en compte que les modificacions proposades s'adeqüen als paràmetres fixats per la MP52, cal considerar que la incidència respecte del paisatge susceptible de configuració conforme al planejament vigent no serà tan rellevant.*
 - b) *En tot cas, resulta necessària l'elaboració de la documentació requerida en l'article 41.4 de la LOTUP, amb la finalitat de valorar la incidència sobre el caràcter i la percepció del paisatge urbà de Torrevieja de les modificacions proposades, valorant diferents alternatives volumètriques i de disposició de l'edificació que permeten el compliment de la resta dels paràmetres fixats per la MP52 i definint unes condicions d'ordenació i urbanització de l'àmbit que garantisquen la integració de les noves parcel·les (unitats*

En relación con el expediente citado en el encabezamiento, se emite el siguiente informe en materia de infraestructura verde y paisaje:

- La Subdirección de Evaluación Ambiental y Territorial efectúa consulta a los efectos de lo establecido en el artículo 51 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP).
- Según se expone en la documentación aportada, el objeto del Estudio de Detalle es la reordenación de la Unidad de Actuación 2 del Plan Especial de Reforma Interior "El Acequión", Área de Reparto 80, recogida en la Modificación Puntual Nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana (MP52), con una superficie de 13.723,73 m² y una edificabilidad de 44.546,47 m² (3,24 m²/m²s), con uso global residencial y hotelero (compatible terciario bajo rasante y planta baja). De acuerdo a la citada modificación puntual, el 30% de la edificabilidad debe destinarse a uso hotelero, y pueden construirse hasta 29 plantas de altura, siempre que se cumplan determinados parámetros de retranqueo, separación entre edificios, etc.
- La Modificación Puntual n.º 52 del Plan General a la que nos hemos referido fue objeto de informe favorable de este servicio de 23 de diciembre de 2009, y una primera versión del Estudio de Detalle de otro fechado el 28 de septiembre de 2015 del que cabe concluir:
 - a) Que la actuación *tendrá incidencia en el paisaje urbano del entorno del área objeto de estudio, variando a su vez la morfología urbana existente que configura el aspecto del municipio y su modelo de desarrollo actual. No obstante, teniendo en cuenta que las modificaciones propuestas se adecuan a los parámetros fijados por la MP52, cabe considerar que la incidencia respecto del paisaje susceptible de configuración conforme al planeamiento vigente no será tan relevante.*
 - b) *En todo caso, resulta necesaria la elaboración de la documentación requerida en el artículo 41.4 de la LOTUP, con el fin de valorar la incidencia sobre el carácter y la percepción del paisaje urbano de Torrevieja de las modificaciones propuestas, valorando distintas alternativas volumétricas y de disposición de la edificación que permitan el cumplimiento del resto de los parámetros fijados por la MP52 y definiendo unas condiciones de ordenación y urbanización del ámbito que garanticen la integración de las nuevas parcelas (unidades funcionales definidas) con el resto de*

CSV:JMAGU33X-7ZG2CEFF-JX1PXBZ URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=JMAGU33X-7ZG2CEFF-JX1PXBZ



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradás, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla



Direcció General d'Ordenació del Territori,
Urbanisme i Paisatge
Subdirecció General d'Ordenació del Territori i
Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE
1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

funcionals definides) amb la resta de teixit urbà residencial i els espais públics de l'entorn, configurant un espai urbà de qualitat.

tejido urbano residencial y los espacios públicos del entorno, configurando un espacio urbano de calidad.

- L'Estudi de Detall no fa més que concretar el ja determinat en la modificació Puntual núm. 52 del Pla General. La situació de partida d'aquesta part singular del territori de Torrevieja està constituïda tant per l'existència d'un teixit urbà en illa compacta com per una ordenació urbanística aprovada definitivament que opta per una ordenació en edificació oberta en altura. No correspon a aquest procediment, opinar sobre aqueix model ja adoptat.
- De conformitat amb els articles 6 i 41 de la LOTUP, el paisatge ha d'integrar-se en la planificació territorial i urbanística, mitjançant la incorporació en els seus plans i projectes de condicionants, criteris o instruments de paisatge, en funció de l'abast de les seues determinacions i del paisatge afectat, sent necessària en el cas dels estudis de detall, la inclusió d'una anàlisi de la seua integració en el paisatge urbà.
- De conformitat amb l'article 44, correspon a aquesta conselleria informar els instruments de paisatge quan l'aprovació del pla siga autonòmica. Per això, quant a l'estudi de detall objecte d'informe, si totes les seues determinacions afecten l'ordenació detallada, l'informe relatiu a la seua integració paisatgística i la valoració de la documentació elaborada sobre aquest tema i de les mesures a incorporar en el mateix correspondrà a l'òrgan municipal corresponent, sent que l'instrument de paisatge ha de tramitar-se amb caràcter general conforme al procediment establert per a l'instrument de planejament al qual acompanya.
- De conformitat amb l'article 4 de la LOTUP l'ordenació urbanística i territorial definirà i caracteritzarà la Infraestructura Verda amb caràcter previ a l'ordenació d'usos i activitats en el territori, estenent-se als sòls urbans i urbanitzables, comprnent, com a mínim, els espais lliures i les zones verdes públiques més rellevants, així com els itineraris que permeten la seua connexió. Correspon a la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge l'encarregada de supervisar la seua coherència i funcionalitat.
- Analitzada la documentació presentada cal informar:
 - a) No consta la identificació i caracterització de la Infraestructura Verda, a escala urbana-local donada les característiques de la intervenció.
 - b) Tenint en compte l'expressat més amunt es planteja una Anàlisi d'Alternatives que afecta a qüestions no predefinides per la modificació 52 del Pla General: la ubicació de les torres en la parcel·la prenent com a paràmetres variables la permeabilitat visual (tant des de l'espai públic previst entre edificacions com des dels vials des dels quals s'accedeixen) i la permeabilitat funcional, adoptant-se el més permeable.
 - c) S'acompanya d'una anàlisi visual correcta malgrat
- El Estudio de Detalle no hace más que concretar lo ya determinado en la modificación Puntual n.º 52 del Plan General. La situación de partida de esta parte singular del territorio de Torrevieja está constituida tanto por la existencia de un tejido urbano en manzana compacta como por una ordenación urbanística aprobada definitivamente que opta por una ordenación en edificación abierta en altura. No corresponde a este procedimiento, opinar sobre ese modelo ya adoptado.
- De conformidad con los artículos 6 y 41 de la LOTUP, el paisaje debe integrarse en la planificación territorial y urbanística, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje, en función del alcance de sus determinaciones y del paisaje afectado, siendo necesaria en el caso de los estudios de detalle, la inclusión de un análisis de su integración en el paisaje urbano.
- De conformidad con el artículo 44, corresponde a esta conselleria informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea autonómica. Por ello, en lo relativo al estudio de detalle objeto de informe, si todas sus determinaciones afectan a la ordenación pormenorizada, el informe relativo a su integración paisajística y la valoración de la documentación elaborada al respecto y de las medidas a incorporar en el mismo corresponderá al órgano municipal correspondiente, siendo que el instrumento de paisaje debe tramitarse con carácter general conforme al procedimiento establecido para el instrumento de planeamiento al que acompaña.
- De conformidad con el artículo 4 de la LOTUP la ordenación urbanística y territorial definirá y caracterizará la Infraestructura Verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio, extendiéndose a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión. Corresponde a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad.
- Analizada la documentación presentada cabe informar:
 - a) No consta la identificación y caracterización de la Infraestructura Verde, a escala urbana-local dada las características de la intervención.
 - b) Teniendo en cuenta lo expresado más arriba se plantea un Análisis de Alternativas que afecta a cuestiones no predefinidas por la modificación 52 del Plan General: la ubicación de las torres en la parcela tomando como parámetros variables la permeabilidad visual (tanto desde el espacio público previsto entre edificaciones como desde los viales desde los que se acceden) y la permeabilidad funcional, adoptándose el más permeable.

CSV:JMAGU33X-7ZG2CEFP-JX1P.XI3Z URL de validación: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=JMAGU33X-7ZG2CEFP-JX1P.XI3Z>



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradás, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla



Direcció General d'Ordenació del Territori,
Urbanisme i Paisatge
Subdirecció General d'Ordenació del Territori i
Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE
1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

adoptar un angle de visió major de l'humà (equivalent a un gran angular ample) que permet concloure que en visió des de llocs tancats (viaris), a penes s'arriben a percebre les torres i des de punts d'observació oberta, externs al teixit urbà, les torres funcionen com a fites que doten d'identitat pròpia a un nou perfil. Aquestes torres aïllades, situades en un punt tan singular com el port i integrant-se per contrast sobre una extensa base horitzontal (la geomorfològica més la de l'edificació) poden arribar a ser identitàries de la població en tant tinguen el caràcter de singular. Condició que perdran si es manté en el seu estat actual la planificació aprovada que contempla la possibilitat d'alçar altres torres en diferents punts del nucli urbà.

- d) No consta que s'haja considerat com a variables de les alternatives ni com a disposicions de les Normes d'Integració Paisatgística ni de les Normes Urbanístiques forma, color i textura dels materials i disseny de les façanes, element aquest transcendent en la percepció de la fita.

- Per tot això, amb caràcter previ a l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall, aquest haurà de completar-se amb la delimitació i caracterització de la Infraestructura Verda i la regulació de la forma, el color i la textura dels materials i disseny de les façanes, que haurà de ser objecte d'informe complementari per aquest servei.

- c) Se acompaña de un análisis visual correcto pese a adoptar un ángulo de visión mayor del humano (equivalente a un gran angular amplio) que permite concluir que en visión desde lugares cerrados (viales), apenas se llegan a percibir las torres y desde puntos de observación abierta, externos al tejido urbano, las torres funcionan como hitos que dotan de identidad propia a un nuevo perfil. Estas torres aisladas, situadas en un punto tan singular como el puerto e integrándose por contraste sobre una extensa base horizontal (la geomorfológica más la de la edificación) pueden llegar a ser identitarias de la población en tanto tengan el carácter de singular. Condición que perderán si se mantiene en su estado actual la planificación aprobada que contempla la posibilidad de levantar otras torres en distintos puntos del núcleo urbano.

- d) No consta que se haya considerado como variables de las alternativas ni como disposiciones de las Normas de Integración Paisajística ni de las Normas Urbanísticas forma, color y textura de los materiales y diseño de las fachadas, elemento éste trascendente en la percepción del hito.

- Por todo ello, con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, éste deberá completarse con la delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde y la regulación de la forma, el color y la textura de los materiales y diseño de las fachadas, que deberá ser objeto de informe complementario por este servicio.

EL CAP DE SECCIÓ D'ANÀLISI TERRITORIAL ESTRATÈGICA

Firmado por Vicente Collado Capilla el
14/11/2018 13:17:26

V. i P. EL CAP DE SERVEI D'INFRAESTRUCTURA VERDA I PAISATGE

Firmado por Carmen Gallart Piñol el
14/11/2018 14:17:00

CSV: JMAGU33X-7ZG2CEFP-JX1PXI3Z URL de validación: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=JMAGU33X-7ZG2CEFP-JX1PXI3Z>



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, Tfn./Fax: 954 00 36 13
nº26, Portal 2,1ªA, ofi. 3 factor-ia@factor-ia.com
41010-Sevilla