


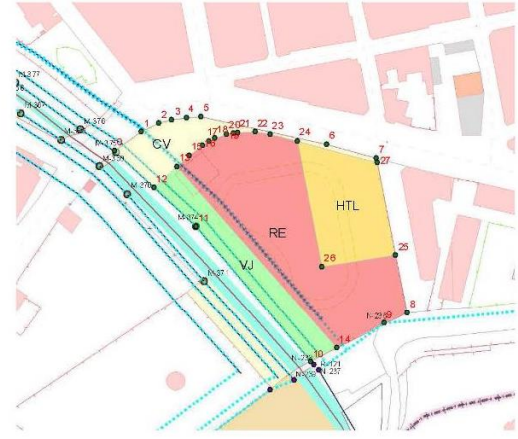
III. ANEXOS

ANEXO I.a. 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	Usos	
	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.	Uso dominante		Residencial (RE)	
	Zonificación		(m2s) sg ED (m2s) sg vuelo	
	RE (Residencial)		6.870,00 6.568	
	U.F-1		4.303,21	
	U.F-2		2.566,69	
	TR-HTL (Terciario-Hotelero)		2.792,13 2.692	
	VJ (Zonas verdes, jardines)		2.334,30 2.108	
	CV (Red Viaria)		1.727,40 1.513	
	Coordenadas UTM del ámbito/ Sistema de referencia ETRS89		Coordenadas UTM ordenación pormenorizada/ Sistema de referencia ETRS89	
	Punto 0	702910,59; 4205795,44	Coordenadas UTM / CV. Red Viaria	
Punto 1	702925,95; 4205806,48	Punto 0	702910,59; 4205795,44	
Punto 2	702936,06; 4205811,34	Punto 1	702925,95; 4205806,48	
Punto 3	702943,43; 4205813,23	Punto 2	702936,06; 4205811,34	
Punto 4	702951,95; 4205814,44	Punto 3	702943,43; 4205813,23	
Punto 5	702960,00; 4205815,08	Punto 4	702951,95; 4205814,44	
Punto 6	703060,31; 4205791,18	Punto 5	702960,00; 4205815,08	
Punto 7	703078,13; 4205702,66	Punto 6	703032,10; 4205799,26	
Punto 8	703022,90; 4205674,64	Punto 7	703060,31; 4205791,18	
Punto 9	702957,44; 4205752,25	Punto 8	703078,13; 4205702,66	
Punto 10	703064,75; 4205696,80	Punto 9	703064,75; 4205696,81	
Punto 11	703031,52; 4205799,52	Punto 12	702933,24; 4205774,63	
		Punto 13	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	
		Punto 21	702981,26; 4205805,97	
		Punto 22	702991,09; 4205806,46	
		Punto 23	702999,70; 4205805,13	
		Punto 24	703015,32; 4205801,12	
		Coordenadas UTM/ TR-HTL. Uso Terciario-Hotelero		
		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/RE. Uso Residencial		
		Punto 8	703078,13; 4205702,66	
		Punto 9	703064,75; 4205696,81	
		Punto 13	702946,29; 4205786,33	
		Punto 14	703037,84; 4205682,56	
		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	
	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 I.b. 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 preveen de forma general las siguientes actuaciones complementarias en el suelo Urbano,</i></p>	



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
 Servicio de Urbanismo

SU/AMA
 Informe N°-329U19

<p>que exigirán desarrollo posterior mediante el instrumento de planificación más adecuado a cada finalidad concreta.</p>	
<p>Artículo 37.1. Actuaciones extensas</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Como aprovechamiento a efectos de reordenación se tendrán en cuenta índice de techo (T) correspondientes al grado máximo de las condiciones del casco actual.</p> <p>El estudio de este Sector podrá efectuarse en dos subsectores independientes, o de forma conjunta en el mismo PERI.</p>	
<p>PERI "Acequion"</p>	<p>Aprobación definitiva 30 de enero de 1991.</p>
<p>Unidad Actuación 2</p>	 <p>Ordenación PERI</p>

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 Torre Vieja, 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.



Torre Vieja 24 de mayo de 2019
 Arquitecto Municipal



Fdo. Alicia Martín Álvarez

**ANEXO I.c. INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL
ÁREA DE REPARTO Nº80.**

NOTIFICACIÓN

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JG/2021/76	La Junta de Gobierno Local

Mediante la presente se le notifica que en la sesión celebrada el 29 de octubre de 2021 se adoptó el siguiente acuerdo:

34.- DECLARACIÓN DE LA URGENCIA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE RESOLUCIÓN DE INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DEL ESTUDIO DE DETALLE ÁREA DE REPARTO Nº 80. Expediente 32671/2020.

Previa su declaración de urgencia, por unanimidad de los miembros asistentes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 51 del RDL 781/86, de 18 de abril y 110 del Reglamento Orgánico Municipal, se pasó a tratar el asunto arriba referenciado.

En relación con el particular del epígrafe, se da cuenta a la Junta de informe con propuesta de acuerdo emitida por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. Santiago Romero Portilla, con fecha 27 de octubre de 2021 y CSV YWJW664FCL4L679X497234PYE, que en la parte que interesa dice así:

“EXPEDIENTE: 32671/2020

ASUNTO: Estudio de Detalle Área de Reparto nº 80

Informe Ambiental y Territorial Estratégico

INFORME/PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 268/1986, de 28 de noviembre, el funcionario que suscribe emite INFORME que se deducirá de los siguientes

HECHOS

Constan practicadas las siguientes actuaciones, con el resultado que se expresa:

Fecha	Emisor	Trámite	
30/10/2020 N.º R.E. 2020-E-RE- 24622	Metrovacesa, S.A.	Presentación de Borrador de Estudio de Detalle, Documento Inicial Estratégico y Estudio de Integración Paisajista	
11/11/2020	El Director G. de Urbanismo	Orden de inicio de expediente	CSV 79CP3DSLXNGWT NNMXD9DNP7RN
19/10/2021	Arquitecta Municipal	Informe de alegaciones	CSV M4Q6MEKMPS3RH



			6TC56XAEGLG4
20/10/2021	Arquitecta Municipal	Informe cumplimiento Anexo VIII de la TRLOTUP	CSV 9X7QSY4R3YSRM AY7GT7YAFLN4
20/10/2021	Arquitecta Municipal	Informe Evaluación Ambiental	CSV 7CH2J7YHYFHPYP 4YP9ZN3TY53

A los que resultan de aplicación los siguientes **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

PRIMERO. LEGISLACIÓN APLICABLE

Artículos 47 y ss. deL Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.(TRLOTUP)

Artículo 124.4.ñ de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 39/2005, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Decreto con CSV 4EKQAYWXADZF9ZP4WWCWXEN43 de fecha 20 de enero de 2021 Delegación ambiental del Alcalde

SEGUNDO. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

A) INTRODUCCIÓN

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.(TROLUP)

El artículo 22-1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

B) PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Nos encontramos con un instrumento de planeamiento que debe ser objeto de evaluación



ambiental. Conforme al artículo 49.2 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial es el que realiza el análisis técnico del expediente y formula las declaraciones ambiental y territoriales estratégicas. Este órgano será el Ayuntamiento en los siguientes casos:

- 1) En los instrumentos de planeamiento que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano
- 2) En los que, en desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable.
- 3) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente Ley.
- 4)

Por Decreto con CSV 4EKQAYWXADZF9ZP4WWCWXEN43 de fecha 20 de enero de 2021 se delegó en el Director General de Urbanismo, Proyectos e Infraestructuras y Servicios Básicos las funciones propias del **órgano promotor** en materia de evaluación ambiental de competencia municipal y en la Junta de Gobierno Local, en funciones de **órgano ambiental municipal**, las competencias en materia de evaluación ambiental municipales.

Visto el informe con CSV 7CH2J7YHYFHPYP4YP9ZN3TY53 emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 20 de octubre de 2021 en donde expone que este estudio de detalle no tiene efectos sobre el medio ambiente según Anexo VIII del TRLOTUP y se encuentra en los supuestos de tramitación simplificada de la evaluación ambiental estratégica, cuyo tenor literal es el siguiente:

“**Asunto:** Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica del Estudio de Detalle del Área de Reparto 80.

Antecedentes.

- Con fecha 30 de octubre de 2020, METROVASESA SA presenta por sede electrónica con número 2020-E-RE-24622, la siguiente documentación técnica:
 - Documento Inicial Estratégico.
 - Borrador del Estudio de Detalle.
 - Estudio de Integración Paisajista.
- Con fecha 11 de noviembre de 2020 el DGUPIS firma el inicio de expediente.
- Con fecha 2 de febrero de 2021 se emite informe cuyo CSV es TQNLL29PDGE3AZANFKMM4FDWA, donde se indican las administraciones sectoriales e interesados que hay que consultar.
- Sugerencias al expediente por interesados distintos a los indicados en el punto anterior.
- Con fecha 8 de abril de 2021 se emite informe con CSV 39GKSQFF4DMH7HZX2KWKLZMQA, donde se realizan consideraciones que deben ser recogidas por el instrumento de planeamiento.
- Con fecha 19 de octubre de 2021 se emite informe con CSV M4Q6MEKMPS3RH6TC56XAEGLG4, donde se recogen todas las sugerencias y alegaciones presentadas en el trámite de consultas de la evaluación ambiental territorial estratégica del estudio de detalle que han sido evaluadas por el técnico que suscribe.



- Con fecha 20 de octubre de 2020 se emite informe cuyo CSV es 9X7QSY4R3YSRMAY7GT7YAFLN4 donde se justifica el cumplimiento del anexo VIII del TRLOTUP.

Conclusión.

Una vez finalizado el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas y la posterior evaluación de las sugerencias y alegaciones presentadas, la actuación prevista no tiene efectos mediambientales y territoriales por estar de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP.

La versión inicial del ED que debe presentarse una vez publicado el informe ambiental, debe recoger todas las consideraciones recogidas en los informes con CSV 39GKSQFF4DMH7HZX2KWKLZMQA Y M4Q6MEKMPS3RH6TC56XAEGLG4.”

C) SUGERENCIAS Y ALEGACIONES

El informe con CSV M4Q6MEKMPS3RH6TC56XAEGLG4, emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 19 de octubre de 2021, estudia las sugerencias y alegaciones efectuadas en la fase de consultas, y que es del siguiente tenor literal en la parte que interesa:

“Contestación a las sugerencias y alegaciones presentadas al Estudio de Detalle.

- 9.1. La sugerencia presentada por CLUB NAÚTICO MARINA INTERNACIONAL DE TORREVIEJA se centra principalmente en que se facilite el acceso rodado al Club desde la calle San Julián.

El técnico que suscribe informa que este aspecto no procede incluirlo en las condiciones de conexión propuestas por el Estudio de Detalle ya que la ordenación debe dar prioridad al uso peatonal público. En lo referente a la calle San Julián, dicha calle actualmente es peatonal y debe mantener dicha característica.

La mejora del acceso al Club debe recogerse en el proyecto que está tramitando el Ayuntamiento para ordenar el ámbito del Puerto.

- 9.2. La sugerencia presentada por el Servicio Territorial de Alicante. En relación con el archivo del expediente iniciado en el 2015

El técnico que suscribe informa que con fecha 10 de septiembre de 2021, la Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, emergencia Climática y Transición Ecológica, presenta por la sede electrónica con número 2021-E-RC-30428, la resolución donde se declara concluso el procedimiento administrativo relativo al expediente de evaluación ambiental estratégica, número 052/2015-EAE y en consecuencia su archivo.

- 9.3. Sugerencias del SERVICIO PROVINCIAL DE COSTAS DE ALICANTE.

El informe del Servicio Provincial de Costas es favorable en cuanto a que la ordenación se ajusta al dominio público marítimo terrestre, y los usos propuestos en la zona de servidumbre de paso y protección están de acuerdo con la ley. Por el contrario, el informe tiene carácter desfavorable por un lado porque la modificación 52 carece del informe preceptivo según el artículo 117.2 de la LC y por otro la ordenación no se ajusta a lo al



artículo 30 de la LC con relación a la formación de pantallas arquitectónicas.

El técnico que suscribe informa sobre los siguientes aspectos de carácter desfavorable recogidos en el informe emitido por el Servicio Provincial de Costas.

La inexistencia del informe preceptivo del artículo 117.2 LC de la modificación 52. Dicho instrumento de planeamiento fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión celebrada el 25 de enero del 2010 y por lo tanto dicho organismo es el competente de haber recabado dicho informe. La inexistencia de este no es achacable al Ayuntamiento.

Tanto la modificación 52 como el Estudio de Detalle, este último instrumento de desarrollo de las determinaciones del primero, no modifican la edificabilidad y el volumen de su ámbito de actuación. En el caso del AR80 dichos parámetros fueron determinados por el PERI "El Acequión" cuya aprobación definitiva data del 30 de enero de 1991 y por lo tanto no puede ser asimilado al suelo urbanizable programado.

La zona de influencia de Costas es la Generalitat la administración sectorial competente para informar, según informe emitido por el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de la Dirección General de Urbanismo.

9.4. Sugerencias técnica municipal servicio alumbrado público. Informe con CSV 72DHSGN3YD2HPEM3J6WRCDJD9.

Consideraciones que deben ser recogidas en el proyecto de urbanización.

9.5. Sugerencias realizadas por D. Juan Antonio Iborra Bernal.

Los aspectos de sismo en los edificios en altura están regulados por la normativa sectorial correspondiente.

Los aspectos de seguridad en los edificios en altura están regulados por el Código Técnico de la Edificación.

9.6. Alegación de MIGUEL ANGEL PAVÓN GARCÍA.

El técnico que suscribe informa sobre los aspectos recogidos en la alegación:

- **Alegación primera:** Ancho de la Cañada Real.

Se desestima. La anchura de la Cañada Real que se indica en la alegación, no se ajusta a la especificada en la resolución de 30 de julio de 2019 de la Consellera de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica. Dicha resolución se publica en el DOGV de fecha 7 de agosto de 2019.



- **Alegación segunda:** Impacto paisajístico de la construcción de las torres.

Se desestima.

La modificación de la tipología edificatoria en los ámbitos de la modificación 52 está motivada por la escasez de espacio libre de dominio público en el casco urbano. Para solventar dicha problemática se opta por la tipología edificatoria de poca ocupación para liberar suelo y destinarlo a uso público sin modificar los parámetros de edificación asignados por el PGOU de Torrevieja. La modificación 52 da prioridad a la obtención de suelo público y dotar al casco urbano de zonas urbanas de calidad para la población frente a la repercusión visual que van a producir las torres.

- **Alegación tercero:** El EIP no identifica como recurso paisajístico el inmediato parque de Doña Sinforosa.

Se desestima.

El Parque Sinforosa se ha identificado como un recurso paisajístico ya que las torres se han ubicado alejadas al mismo para minimizar su repercusión y por otro lado, las condiciones de conexión impuestas por el Ayuntamiento obligan a la actuación del AR80 que mejore los accesos existentes desde dicho ámbito al parque Doña Sinforosa y al AR8. Estos acceso se refuerza con la creación de uno nuevo acceso para potenciar la relación entre ambos ámbitos.





Accesos existentes que serán mejorados por la actuación del AR80.



Nuevo acceso peatonal para potenciar la conexión entre los nuevos espacios de uso y dominio público que se van a generar con las actuaciones previstas en el AR80 y en el AR81.

- **Alegación cuarta:** El EIP tampoco identifica como recurso paisajístico y como elemento patrimonial de carácter cultural e histórico al canal del Acequión.

Se estima.

El canal El Acequión es un elemento catalogado que requiere de un proyecto específico para su puesta en valor. El Ayuntamiento valorará si la elaboración del proyecto indicado y posterior ejecución requiere de una tramitación paralela y coordinada con la actuación del AR80 ya que como se ha indicado anteriormente, se va a imponer por parte del Ayuntamiento como condición de conexión la creación de un nuevo acceso que conecte el AR80 con el AR81 que complementa a los dos accesos existentes.

- **Alegación quinta:** La actuación supone una clara operación inmobiliaria especulativa.

Se desestima.

Se reitera que el estudio de detalle no aumenta la edificabilidad existente en el ámbito desde el PGOU cuya aprobación definitiva data del 22 de diciembre de 1986, y del PERI "El Acequión" cuya aprobación definitiva data del 30 de enero de 1991. La modificación 52 modifica la tipología edificatoria por una tipología de menor ocupación con el fin de liberar el suelo para destinarlo a uso y dominio público. El ED recoge las determinaciones de la modificación 52 y establece unas condiciones de conexión que tienen por objeto la integración correcta de la actuación con la trama urbana existente y la obtención de un espacio urbano de calidad.

Al amparo de lo indicado anteriormente, lo expuesto por el elegante carece de motivación.

- **Alegación sexta:** La actuación produce cambios paisajísticos importantes, modificándose de forma sustancial e incidiéndose de manera significativa

Se desestima.



Ante el escenario con el que se encuentra el Ayuntamiento de un ámbito como el AR80, las restantes áreas de reparto de la modificación 52 están en situaciones similares, ubicada en la trama urbana consolidada donde existe una escasez de espacios públicos de calidad y con una edificabilidad asignada desde el año 1986. El Ayuntamiento ve la posibilidad, primero con la modificación 52 y posteriormente con el ED, de solventar la problemática indicada con una ordenación urbanística alternativa.

Las alegaciones contra el cambio de la tipología edificatoria no son conscientes, ya que en ningún momento se ha expresado, de la problemática urbanística que presenta el casco urbano de Torrevieja enfocándose únicamente en el impacto paisajístico que se va a producir con las edificaciones existentes.

- **Alegación séptima:** Se prevén construir al menos dos plantas de aparcamiento subterráneo por debajo del nivel del mar en cada una de las tres unidades funcionales en las que se divide la actuación. No debería permitirse construir por debajo del nivel del mar por el riesgo de intrusión marina, un riesgo agravado por la peligrosidad geomorfológica ligada al canal del Acequión.

Se desestima.

Las dos plantas de aparcamiento subterráneas están fuera de la zona de protección del dominio público marítimo terrestre y de la zona de peligrosidad geomorfológica, por lo tanto no está justificado que su ejecución repercuta en un futuro en el canal del Acequión.

Conclusión.

Las sugerencias aceptadas y alegaciones estimadas se recogerán en el informe ambiental. “

D) INFORME DEL MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y RETO DEMOGRÁFICO

El informe de la Directora General de la Costa y el Mar n.º: INF09-21-03-0009 con código de verificación de integridad 2d18ec0d0dd03a66f853f0247a3851116fcef2a0fbd9df930bbab3d7b29155381ba6b4d262210c3b5ac4ef8b102b3e8a1c25ecad816082b18bbd6693742e6ff de la Dirección General de la Costa y el Mar, de la Secretaría del Estado de Medio Ambiente, del Ministerio para la Transición Ecológicas y el Reto Demográfico, es desfavorable en lo tocante a la zona de influencia de 500 metros.

Efectivamente, en principio reitera que la modificación del PGOU n.º 52 no fue objeto del informe regulado en el art. 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas(LC). En todo caso, la tramitación correspondía a la Generalitat Valenciana y dicha modificación esté en vigor y es aplicable. Y en segundo lugar, se reitera en lo establecido en el artículo 30 de la LC y el 59 Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. A este respecto, existen dos informes del Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de la Dirección General de Urbanismo, de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre los informes negativos de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar dentro de un procedimiento de aprobación municipal de un instrumento urbanístico:



- Plan de reforma interior en Punta Prima, informe de fecha 3 de abril de 2020 y
- Estudio de Detalle del Área de Reparto n.º 81.

Ambos son referentes al alcance en materia urbanística del artículo 117 de la Ley de Costas de la Administración del Estado responsable en materia de Costas en expedientes municipales de planeamiento. Dejan manifiesto que según jurisprudencia y doctrina del Tribunal Constitucional, los informe de Costas no son vinculantes en lo relativo a la zona de influencia en suelo urbano, ya que la preexistencia de la clasificación de suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas impide la aplicación de su artículo 30 y que el carácter vinculante del informe de Costas sólo es admisible cuando se refiera a asuntos de competencia propia del Estado.

TERCERO. COMPETENCIA

Es competente para su resolución el Alcalde, en cuanto que tiene una competencia residual (art 124.1.ñ) LBRL), y por delegación de este la Junta de Gobierno Local por delegación efectuada mediante Decreto con CSV 4EKQAYWXADZF9ZP4WWCWXEN43 de fecha 20 de enero de 2021 en funciones de **órgano ambiental municipal**, las competencias en materia de evaluación ambiental municipales.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y en consecuencia eleva a siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

1º.- Estimar exclusivamente el punto cuarto de la alegación presentada por D. Miguel Angel Pavón García y desestimar el resto de puntos de dicha alegación de fecha 27 de abril de 2021 y número de registro de entrada 2021-E-RE-17219 , conforme al informe con CSV M4Q6MEKMPS3RH6TC56XAEGLG4, emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 20 de octubre de 2021, reproducido más arriba y que se tiene aquí por reproducido a todos los efectos.

2º.- Desestimar las alegaciones de Club Náutico Marina Internacional de fecha 29 de marzo de 2021 y número de registro de entrada 2021-E-RE-12797 y las sugerencias de D. Juan Antonio Iborra Bernal de fecha 20 de abril de 2021 y número de registro de entrada 2021-E-RC-13389 conforme al informe con CSV M4Q6MEKMPS3RH6TC56XAEGLG4, emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 20 de octubre de 2021, reproducido más arriba y que se tiene aquí por reproducido a todos los efectos.

3º.- Emitir resolución de informe ambiental y territorial estratégico favorable , por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la TRLOTUP que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, según informe de la arquitecta municipal con CSV 7CH2J7YHYFHPYP4YP9ZN3TY53, **en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico** del estudio de detalle del Área de Reparto n.º 80, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

4º.- La versión definitiva del Estudio de Detalle que deba someterse a exposición pública para su posterior aprobación debe contener las siguientes determinaciones:

- El tratamiento de El canal El Acequión como un elemento catalogado que requiere de un proyecto específico para su puesta en valor.

- El tratamiento del espacio no ocupado por la edificación para potenciar su uso



público debe ser desarrollado incluyendo todas las consideraciones recogidas en los informes con CSV 39GKSQFF4DMH7HZX2KWKLZMQA y M4Q6MEKMPS3RH6TC56XAEGL4 .

5º En el Proyecto de Urbanización deberán tenerse en cuenta las sugerencias de la técnica municipal del servicio alumbrado público en el Informe con CSV 72DHSGN3YD2HPEM3J6WRCDJD9 de fecha 16 de abril de 2021.

6º.- Conforme al artículo 59.1 de la TRLOTUP el presente informe ambiental y territorial estratégico **FAVORABLE** perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

7º.- Publicar el presente acuerdo en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en la página web del Ayuntamiento.

8º.- La presente resolución de informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse un acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativo frente al acto que se apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en derecho.

9º.- Notificar este acuerdo a la mercantil METROVACESA, S.A. y a:

- Miguel Ángel Pavón García
- Juan Antonio Iborra Bernal
- Aguas del Arco Mediterráneo, S.A.
- Telefónica de España, S.A.
- I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U
- Vodafone España, S.A.
- Real Club Náutico de Torre Vieja
- Club Náutico Marina Internacional de Torre Vieja
- Nueva Compañía Arrendataria de las Salinas de Torre Vieja, S.A.
- Televisión Costa Blanca, S.L
- Asociación Empresas Hostelería de Torre Vieja y Comarca
- Asociación pequeños y medianos comerciantes y prf de Torre Vieja
- Varadero Marina Salinas Torre Vieja, S.L.
- Asociación de comerciantes, hosteleros y vecinos del Barrio Acequión

10º.- Comunicar este acuerdo al Servicio Provincial de Costas de Alicante.

11º.- Comunicar al Director General de Urbanismo y Servicios como órgano promotor a los efectos de que incluya en el plan, si las hubiera, las determinaciones establecidas en la citada declaración, antes de la aprobación del plan y para la continuación del procedimiento para su aprobación conforme al procedimiento simplificado.”



De conformidad con el mismo, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, en número de siete, que representan la mayoría del número legal de ocho miembros que de derecho la componen, ACUERDA:

1º.- Estimar exclusivamente el punto cuarto de la alegación presentada por D. Miguel Angel Pavón García y desestimar el resto de puntos de dicha alegación de fecha 27 de abril de 2021 y número de registro de entrada 2021-E-RE-17219 , conforme al informe con CSV M4Q6MEKMPS3RH6TC56XAEGLG4, emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 20 de octubre de 2021, reproducido más arriba y que se tiene aquí por reproducido a todos los efectos.

2º.- Desestimar las alegaciones de Club Náutico Marina Internacional de fecha 29 de marzo de 2021 y número de registro de entrada 2021-E-RE-12797 y las sugerencias de D. Juan Antonio Iborra Bernal de fecha 20 de abril de 2021 y número de registro de entrada 2021-E-RC-13389 conforme al informe con CSV M4Q6MEKMPS3RH6TC56XAEGLG4, emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 20 de octubre de 2021, reproducido más arriba y que se tiene aquí por reproducido a todos los efectos.

3º.- Emitir resolución de informe ambiental y territorial estratégico favorable , por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la TRLOTUP que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, según informe de la arquitecta municipal con CSV 7CH2J7YHYFHPYP4YP9ZN3TY53, **en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico** del estudio de detalle del Área de Reparto n.º 80, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

4º.- La versión definitiva del Estudio de Detalle que deba someterse a exposición pública para su posterior aprobación debe contener las siguientes determinaciones:

- El tratamiento de El canal El Acequión como un elemento catalogado que requiere de un proyecto específico para su puesta en valor.

- El tratamiento del espacio no ocupado por la edificación para potenciar su uso público debe ser desarrollado incluyendo todas las consideraciones recogidas en los informes con CSV 39GKSQFF4DMH7HZX2KWKLZMQA y M4Q6MEKMPS3RH6TC56XAEGLG4 .

5º En el Proyecto de Urbanización deberán tenerse en cuenta las sugerencias de la técnica municipal del servicio alumbrado público en el Informe con CSV 72DHSGN3YD2HPEM3J6WRCDJD9 de fecha 16 de abril de 2021.

6º.- Conforme al artículo 59.1 de la TRLOTUP el presente informe ambiental y territorial estratégico **FAVORABLE** perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

7º.- Publicar el presente acuerdo en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana



y en la página web del Ayuntamiento.

8º.- La presente resolución de informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse un acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativo frente al acto que se apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en derecho.

9º.- Notificar este acuerdo a la mercantil METROVACESA, S.A. y a:

- Miguel Ángel Pavón García
- Juan Antonio Iborra Bernal
- Aguas del Arco Mediterráneo, S.A.
- Telefónica de España, S.A.
- I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U
- Vodafone España, S.A.
- Real Club Náutico de Torre Vieja
- Club Náutico Marina Internacional de Torre Vieja
- Nueva Compañía Arrendataria de las Salinas de Torre Vieja, S.A.
- Televisión Costa Blanca, S.L
- Asociación Empresas Hostelería de Torre Vieja y Comarca
- Asociación pequeños y medianos comerciantes y prf de Torre Vieja
- Varadero Marina Salinas Torre Vieja, S.L.
- Asociación de comerciantes, hosteleros y vecinos del Barrio Acequión

10º.- Comunicar este acuerdo al Servicio Provincial de Costas de Alicante.

11º.- Comunicar al Director General de Urbanismo y Servicios como órgano promotor a los efectos de que incluya en el plan, si las hubiera, las determinaciones establecidas en la citada declaración, antes de la aprobación del plan y para la continuación del procedimiento para su aprobación conforme al procedimiento simplificado

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante este órgano, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de esta Provincia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



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)
NOVIEMBRE 2021

PROMOTOR.
METROVACESA S.A.

metrovacesa

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



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada
Tfno.: 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 6

2.1. Alcance y descripción de la actuación 6

2.2. Ámbito del estudio 6

2.3. Antecedentes 9

2.4. Descripción de la actuación 9

3. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS 11

3.1. Alternativa 0. Punto de partida 11

Imagen de la propuesta 13

Valoración de la alternativa 0 13

3.2. Alternativa 1 14

3.3. Alternativa 2. Propuesta final 17

3.4. Justificación de la solución propuesta 19

4. CARACTERIZACIÓN DE PAISAJE EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO 20

4.1. Delimitación 20

4.2. Unidades de paisaje 21

4.3. Determinación de la cuenca visual 34

4.4. Valor y fragilidad del paisaje 45

5. PLANES O PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN DENTRO DEL MISMO ÁMBITO 50

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL 51

6.1. Identificación de las fuentes potenciales de afección paisajística 52

6.2. Valoración de los efectos de la actuación sobre el paisaje 52

7.	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	53
8.	RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.....	55
9.	PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.....	56
10.	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y COSTE	57

ANEXO 1

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. ANTECEDENTES

1.1. Marco legal

La necesidad de redactar un Estudio de Integración Paisajística viene determinada por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) 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.

1.2. Objeto del estudio de integración paisajística

El propio objeto de los Estudios de Integración Paisajística se detalla en el TRLOTUP 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, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique. En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje”.

Por tanto, el objeto de este estudio se centra en predecir y valorar la incidencia del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación N°2 del PERI “El Acequión” del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveija, 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 TRLOTUP, 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 Torre Vieja (Alicante).

El inicio del procedimiento se establece con un 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 da comienzo al análisis de las alternativas consideradas, incluso el punto de partida.

Por último, se procede a la redacción definitiva del Estudio de Integración Paisajística incluyendo los resultados del análisis.

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 Acequián”, Área de Reparto 80, recogida en la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torrevieja (Alicante), ubicada en el límite sur del municipio, junto al Puerto de Torrevieja, 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 remodela 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 Torrevieja (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 Torrevieja.

La referencia catastral de la parcela es la 3159201YH0035N0001HG.



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3159201YH0035N0001HG

DATOS DEL INMUEBLE

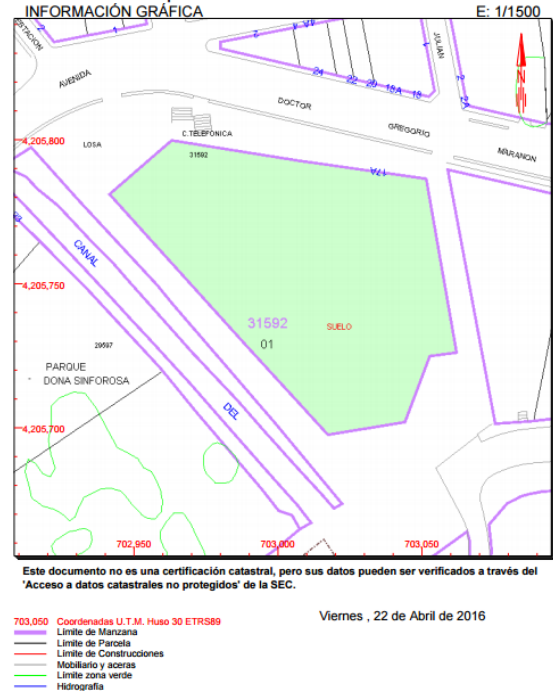
LOCALIZACIÓN	
AV DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 17[A] Suelo	
03181 TORREVIEJA [ALICANTE]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
AV DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 17[A]		
TORREVIEJA [ALICANTE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	7.470	Suelo sin edificar

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

Municipio de TORREVIEJA Provincia de ALICANTE



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

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



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 TRLOTUP, 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 Torreveja, 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 Acequián”, aprobado definitivamente en el año 1991.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PERI “El Acequián”, el Ayuntamiento de Torreveja ha tramitado la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº52 de Torreveja que afecta a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye la Unidad de Actuación nº2 del PERI “El Acequián. 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 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 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 Torreveja, 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.

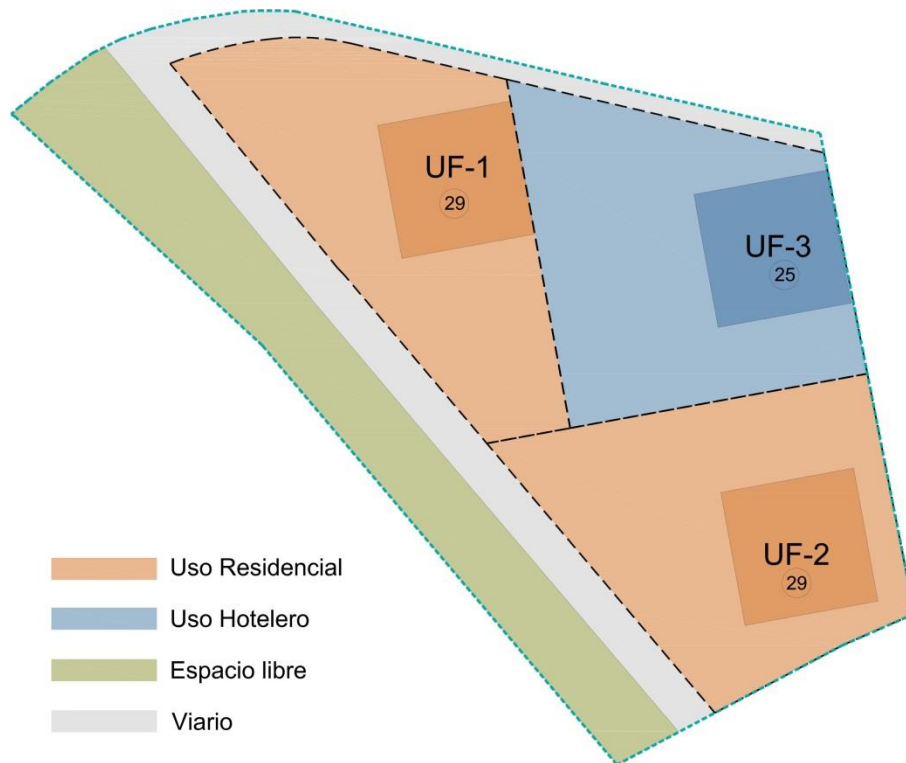
Se establecen áreas de movimiento delimitadas por la línea de no interrupción visual, los retranqueos y las separaciones entre edificación definidas en el plano de Ordenanza Gráfica del Estudio de Detalle con el objetivo de poder establecer edificaciones con una longitud máxima de fachada similar a la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

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.



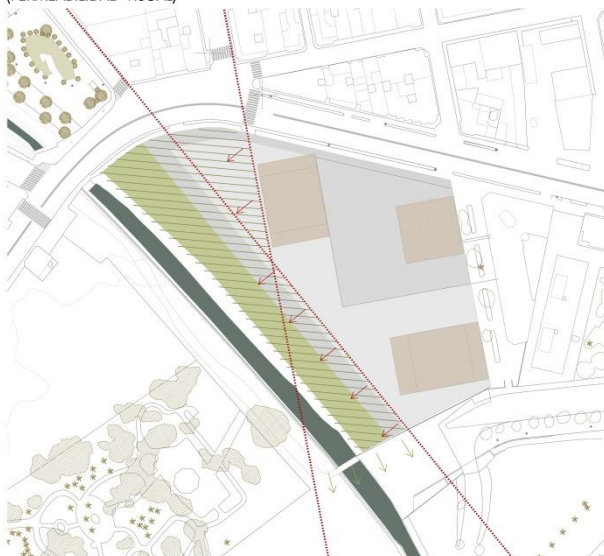
Para la ubicación de los volúmenes se han establecidos líneas de visuales de tal forma que no se interrumpen las vistas hacia el litoral desde las calles aledañas, especialmente desde la Avenida de la Estación, la calle Villa de Madrid y la calle San Julián.




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.

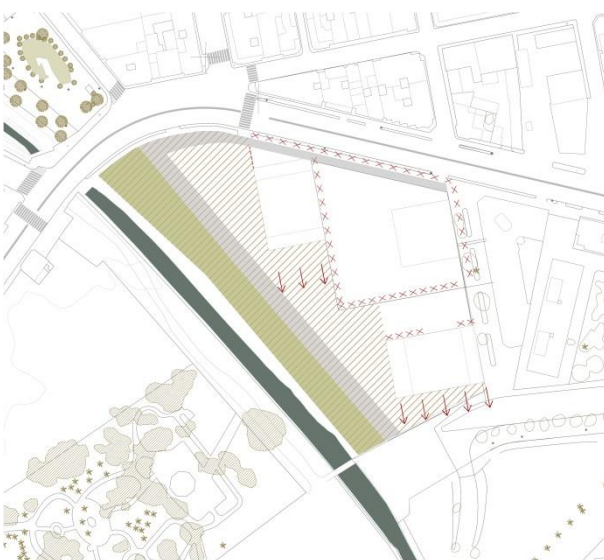
El establecimiento de estos zócalos de mayor profundidad que la longitud de fachada máxima que es de 25 metros, junto con la altura libre mínima de siete (7) metros que deben cumplir estas plantas bajas, dan como resultado grandes volúmenes que obstaculizan las visuales desde el propio espacio libre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



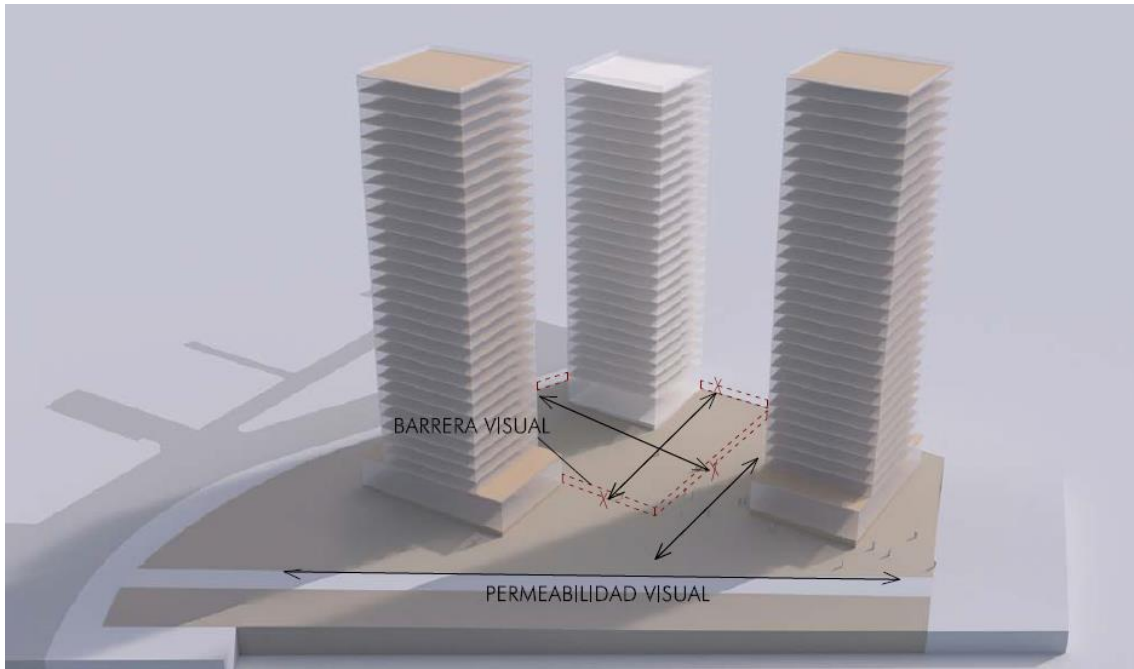
-  Barrera visual
-  Permeabilidad visual
-  Campo visual desde el espacio público

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

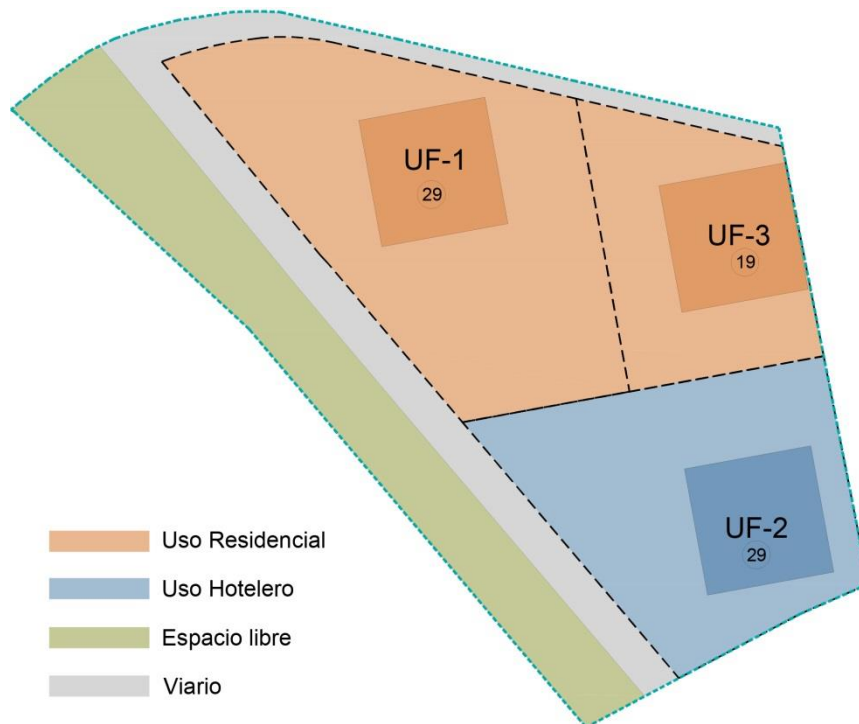


Valoración de la alternativa 0

	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.



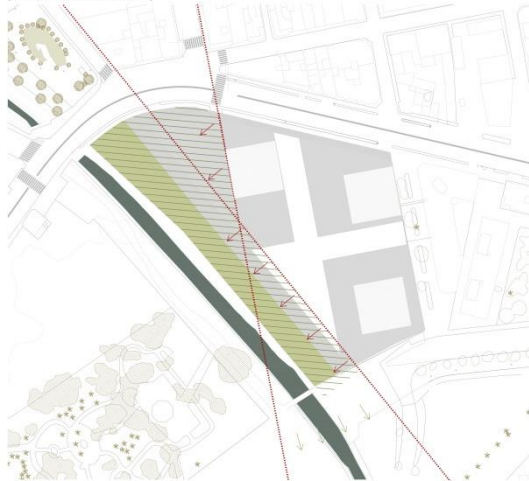
Esta alternativa reduce la distancia entre edificaciones entre las dos unidades funcionales UF-1 y UF-3, ambas residenciales, para cumplir con los retranqueos de la edificación y para no invadir las visuales de la Calle San Julián, Calle Villa de Madrid y Avenida de la Estación.




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)



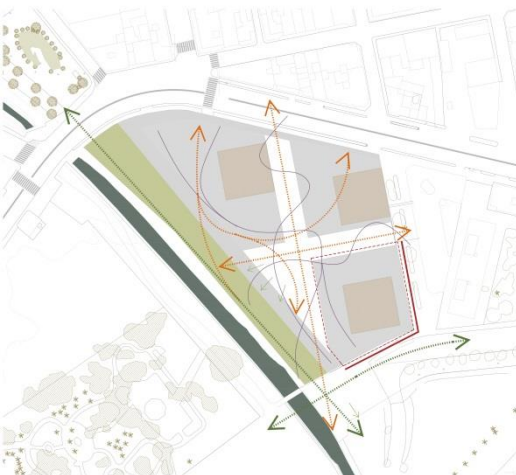
-  Zona libre de edificación. (Permeabilidad)
-  Prolongación calles. Ajuste de la ordenación
-  Permeabilidad visual

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

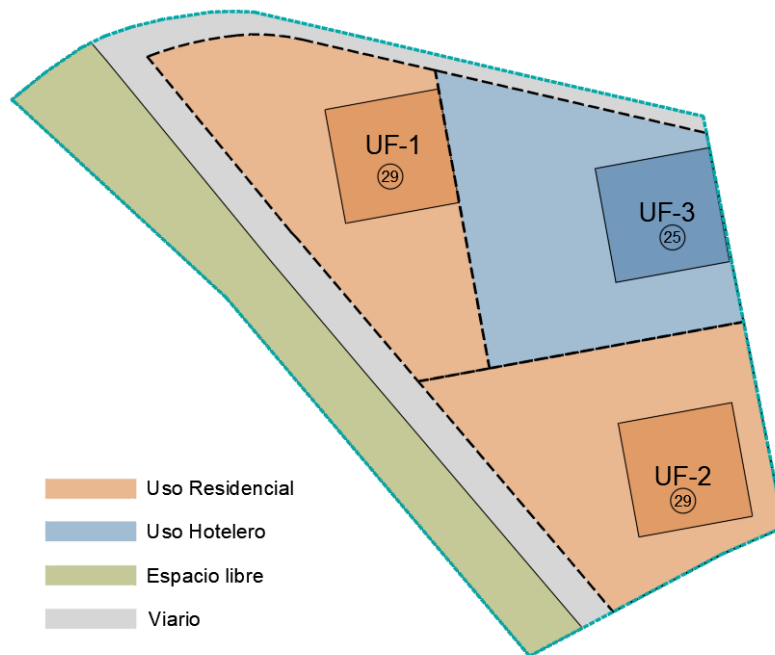


Valoración de la alternativa 1

	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.

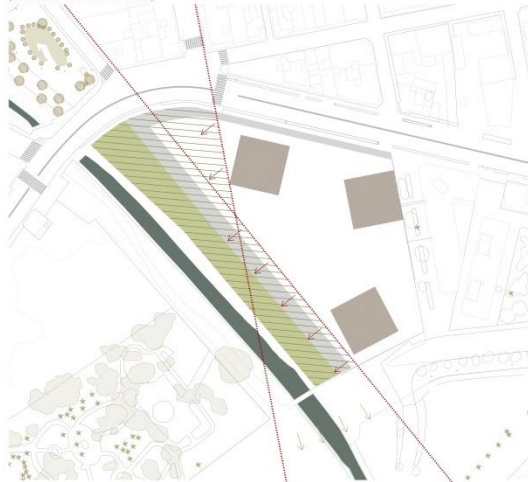





En esta ocasión a diferencia de la Alternativa 0, se establecen áreas de movimiento para poder establecer edificaciones con una longitud máxima de fachada similar a la máxima permitida de 25 metros y se suprimen los zócalos planteando la incorporación del uso terciario compatible en las plantas bajas de la edificación.

Se completa la ocupación máxima permitida concentrando la ocupación restante de la ya ocupada por los volúmenes edificados y rampas de garaje en la Unidad Funcional 3.

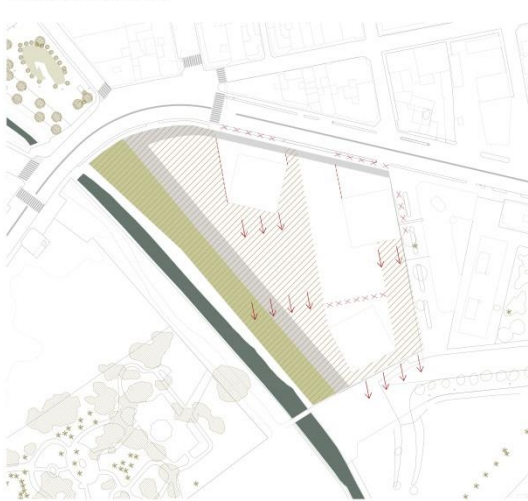
La ocupación del espacio libre del uso hotelero en la esquina de la Avd. Dr. Gregorio Marañón y la prolongación peatonal de la Calle San Julián libera espacio libre de parcela de uso público, generando visuales directas hacia el mar.




POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
 (PERMEABILIDAD VISUAL)



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







ESTUDIO DE LAS VISUALES



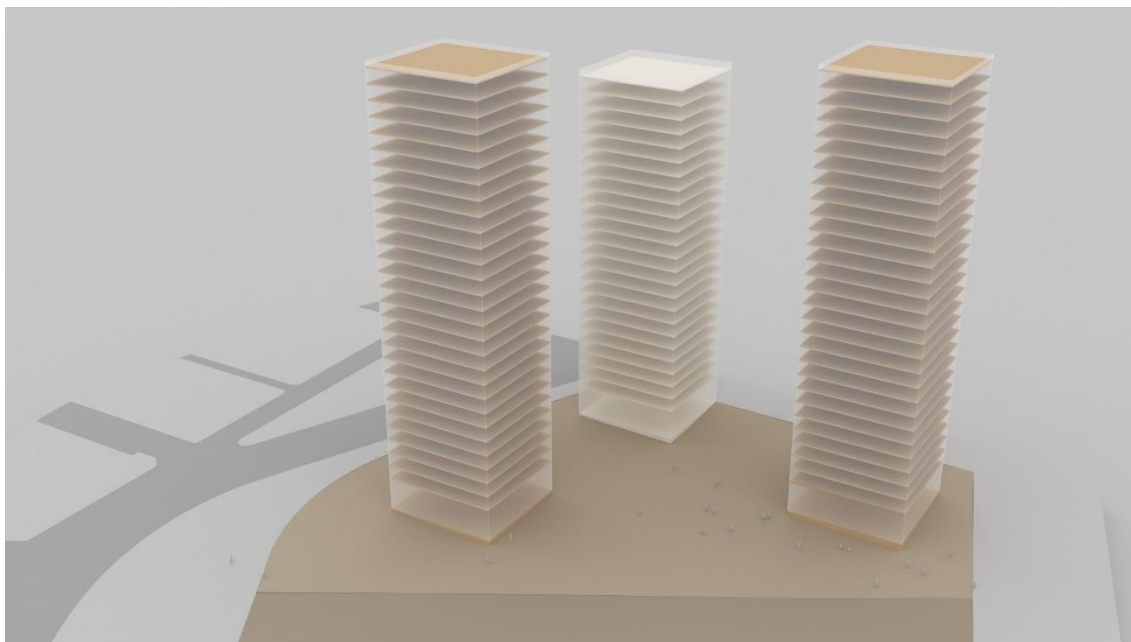
-  Barrera visual
-  Permeabilidad visual
-  Campo visual desde el espacio público

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 TRLOTUP 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 TRLOTUP.



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

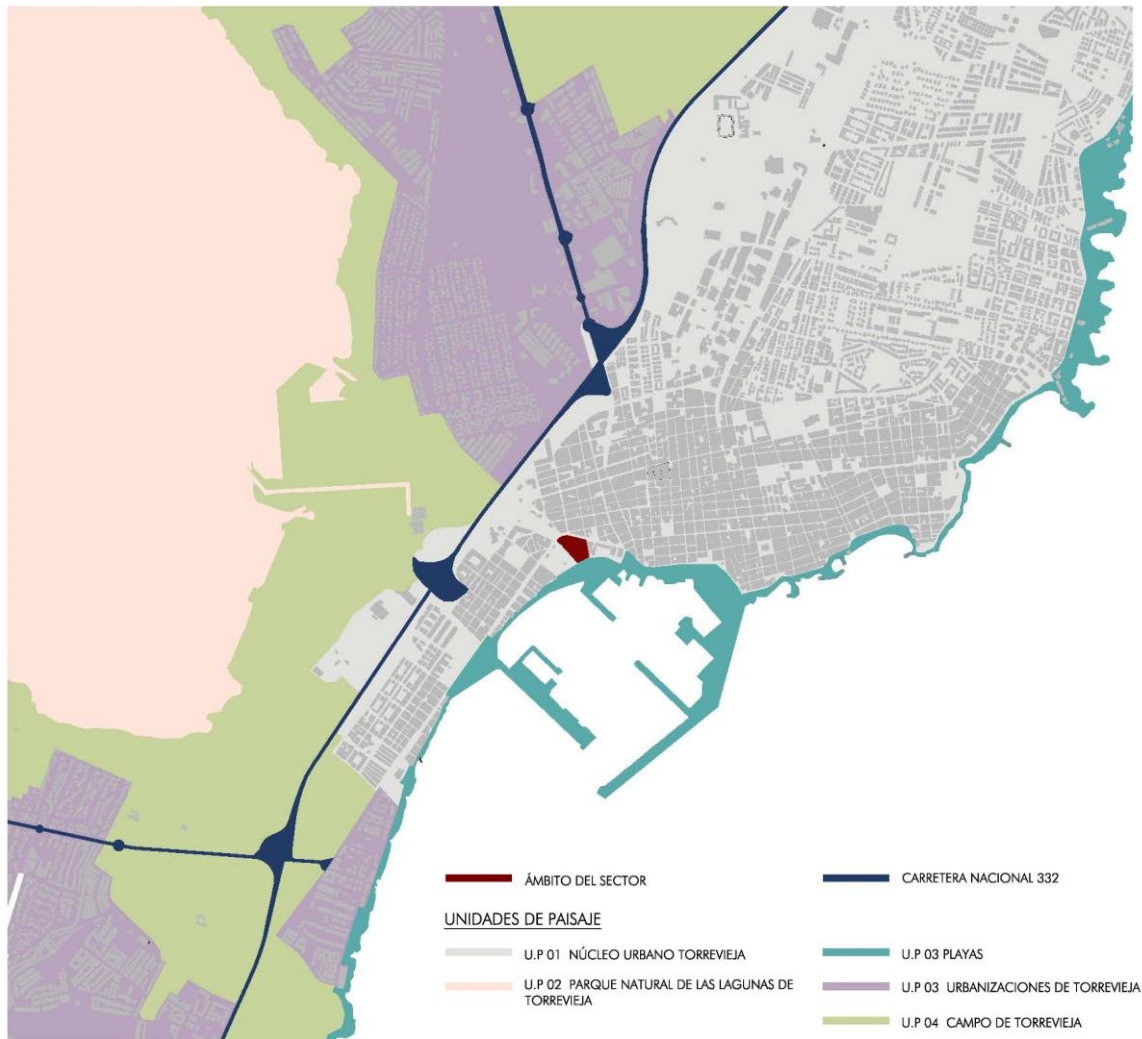


UNIDAD DE PAISAJE: URBANIZACIONES



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 picofina (*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 antropozada.

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 ocre.

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 Torrevieja, 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.

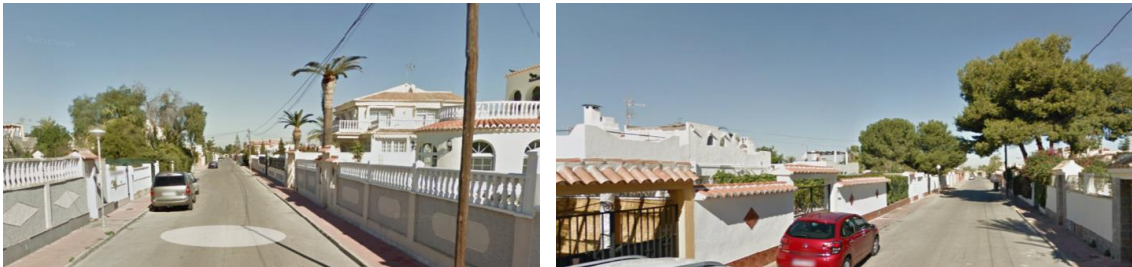
Bióticos

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 Torre Vieja-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 arbóeles 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 arbóeles 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.

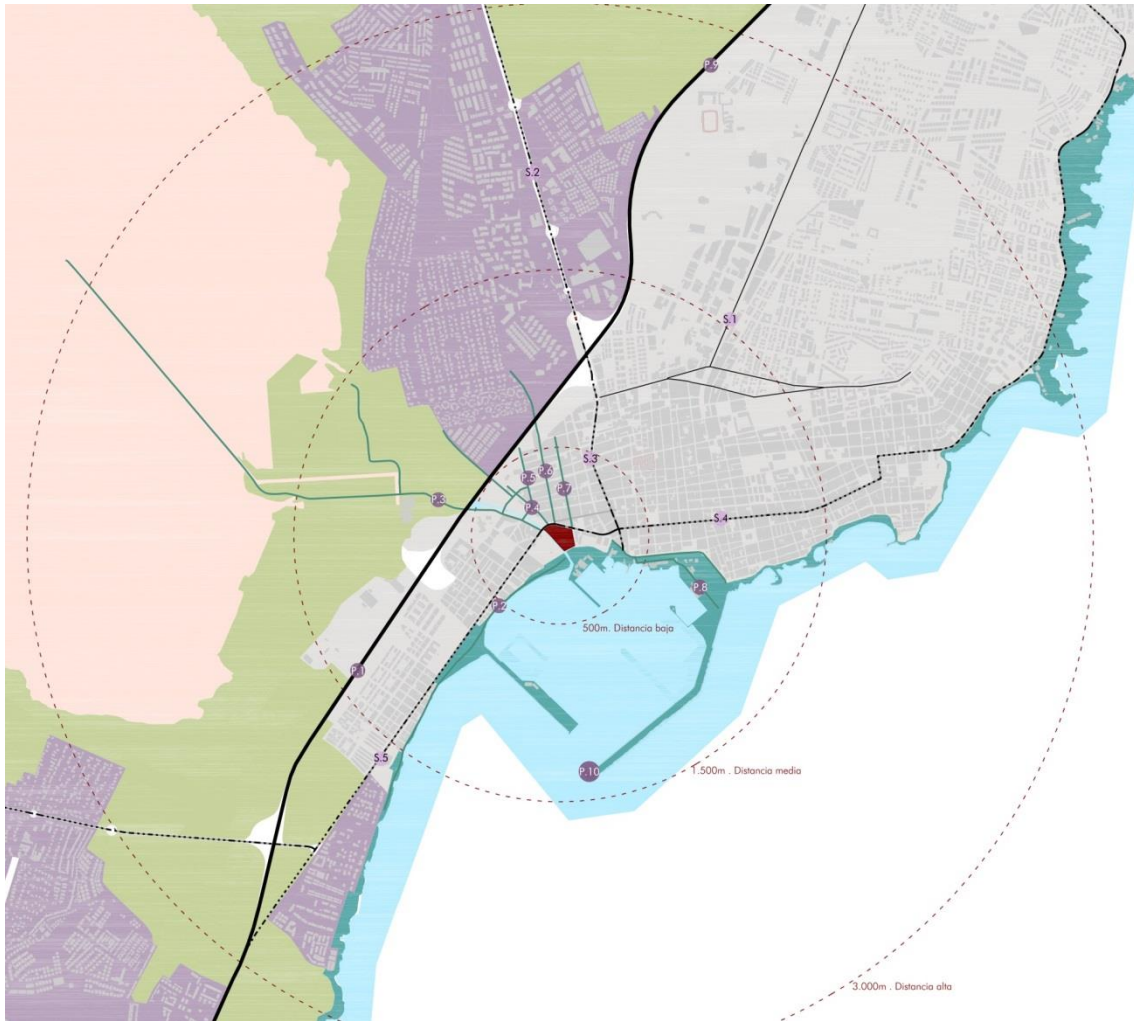
A continuación, se han identificados los recorridos escénicos más característicos y se han señalado los puntos de observación más significativos dentro de cada uno de estos recorridos.

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

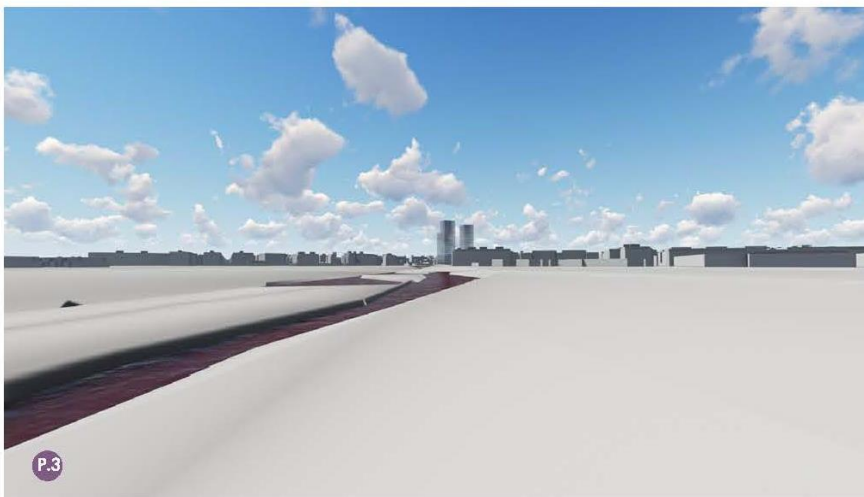
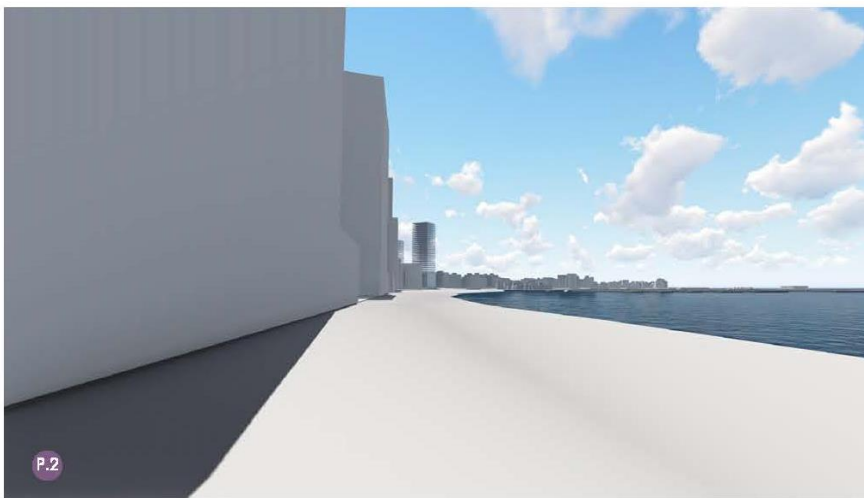
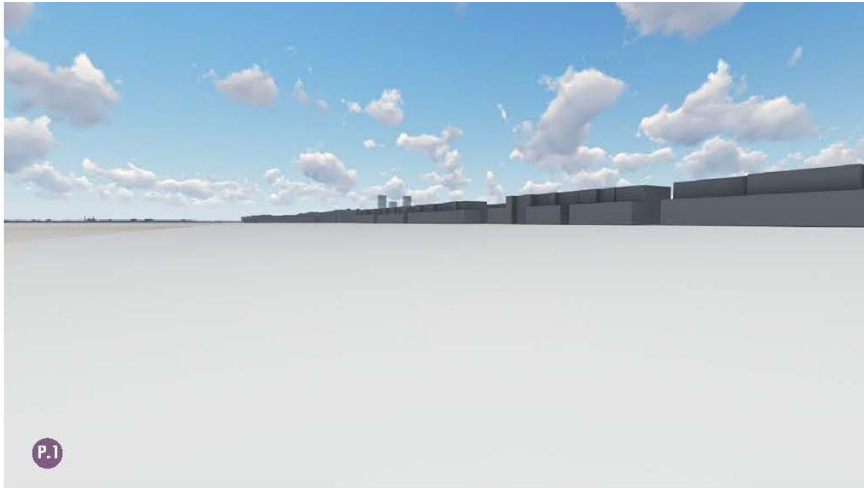
Recorridos escénicos

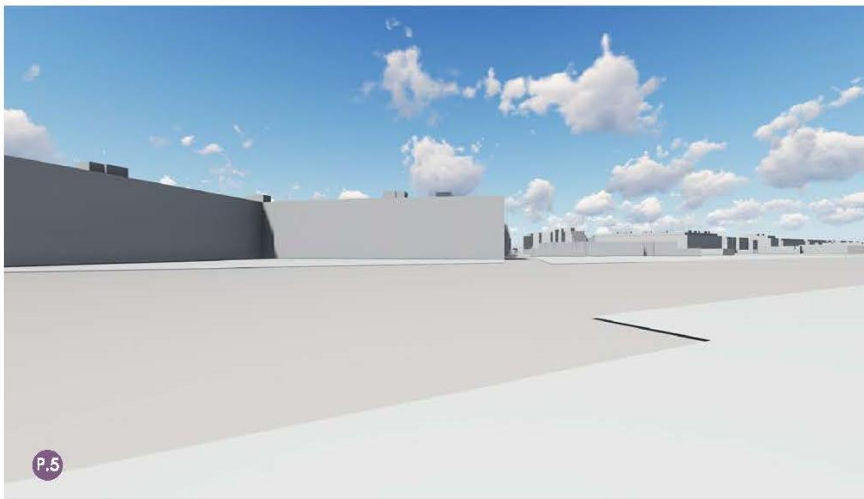
	Nº OBSERVADORES	DURACIÓN VISIÓN
PEATONALES	Moderado	Larga
MOTORIZADOS	Elevado	Corta
MOTORIZADOS	Moderado	Corta - media
MOTORIZADOS	Moderado	Media

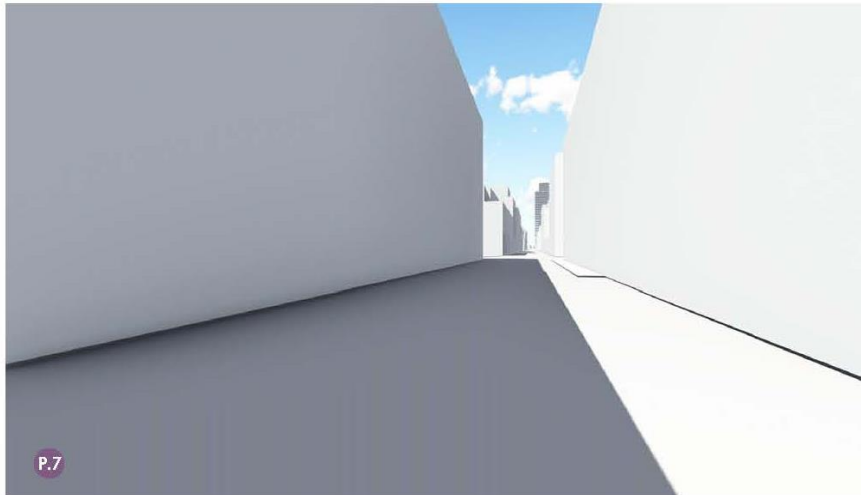
PUNTOS DE OBSERVACIÓN PRINCIPALES

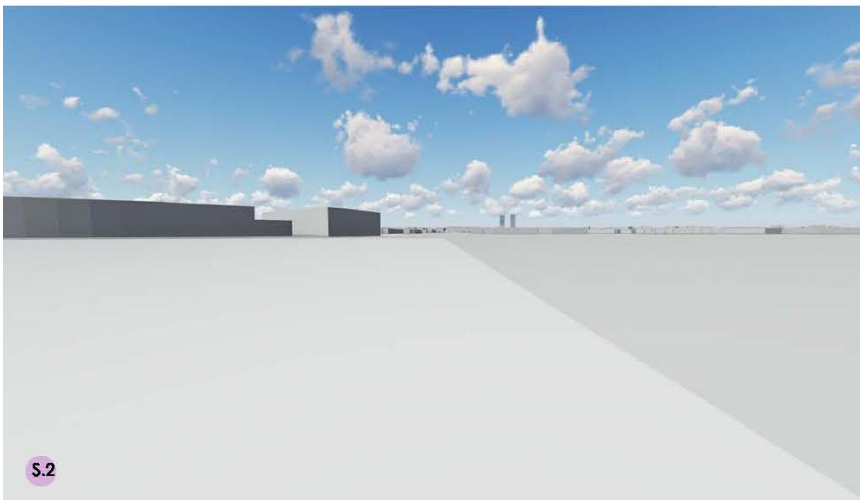
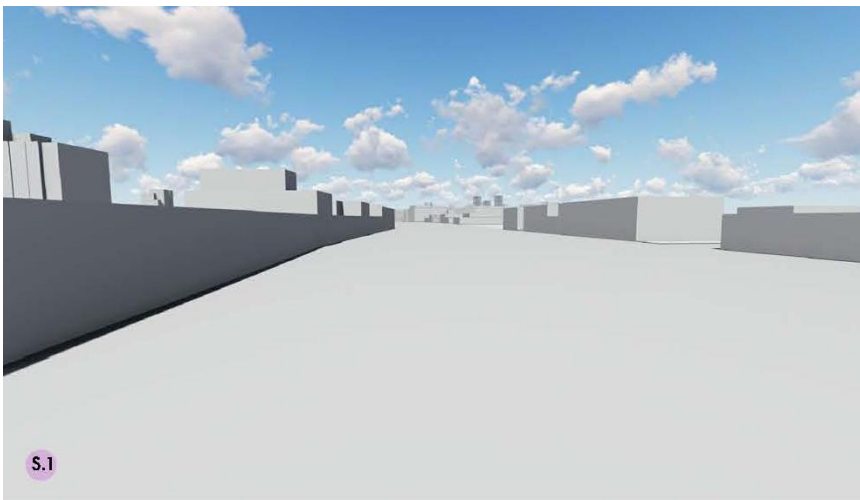
PUNTOS DE OBSERVACIÓN SECUNDARIOS

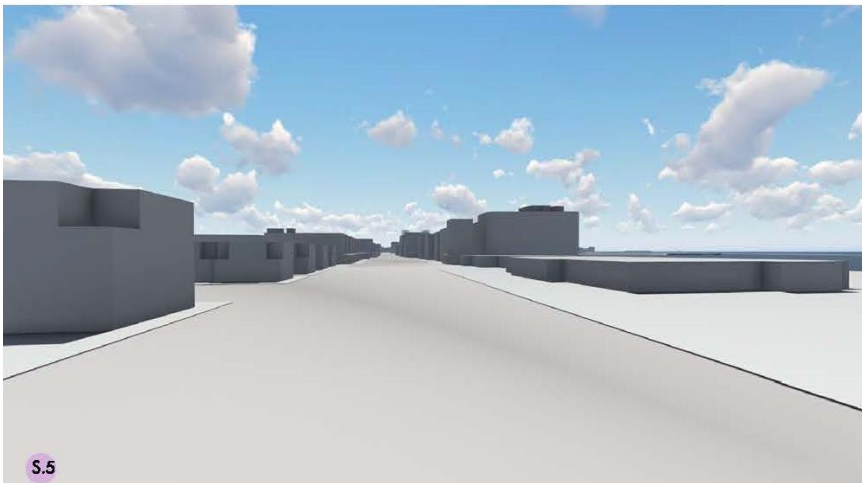
Puntos de observación significativos de las unidades de paisaje

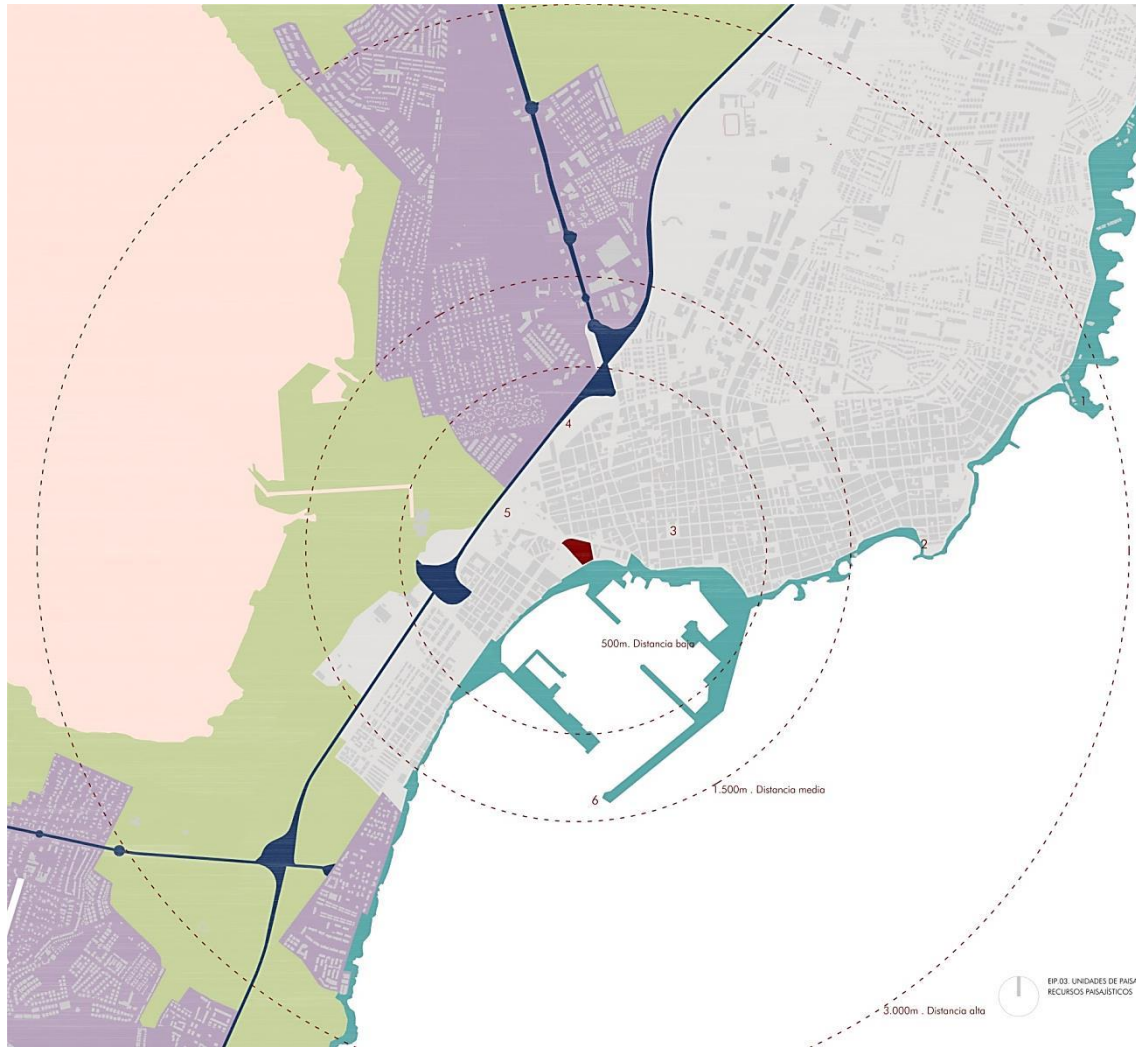


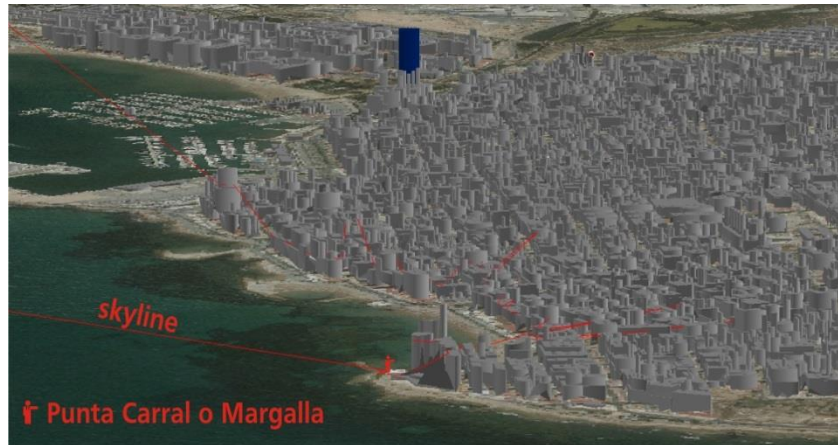








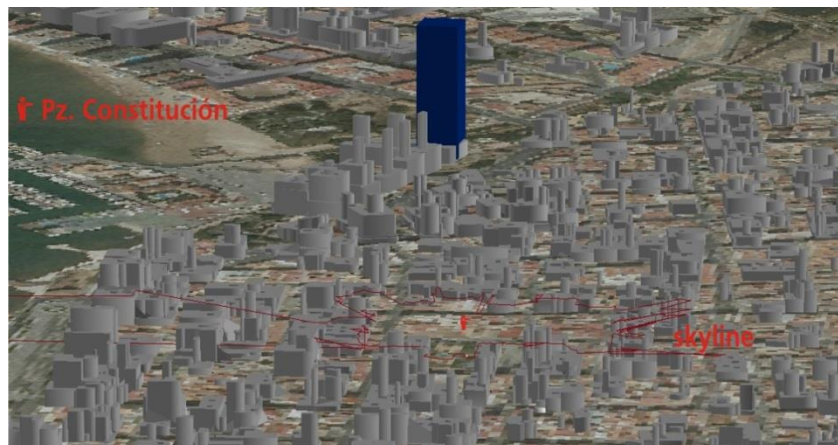




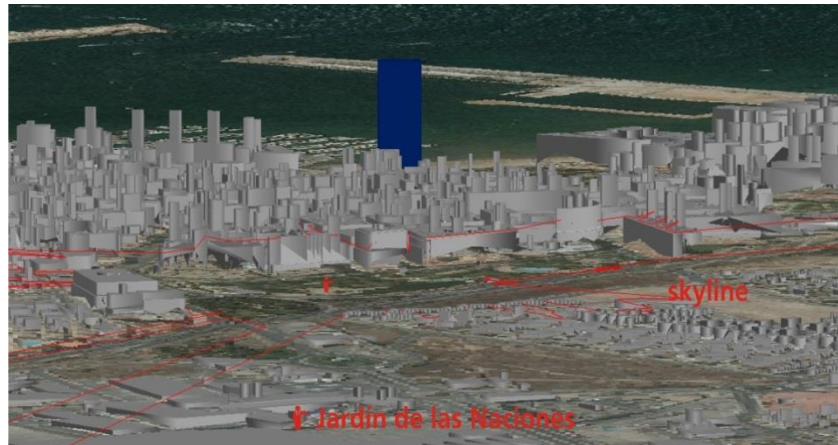
1. Punta Carral o Margalla



2. Punta del Salaret



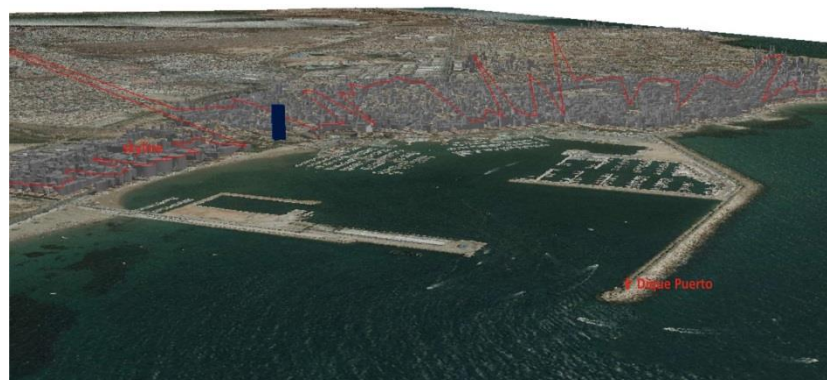
3. Plaza de la Constitución



1. Jardín de las Naciones

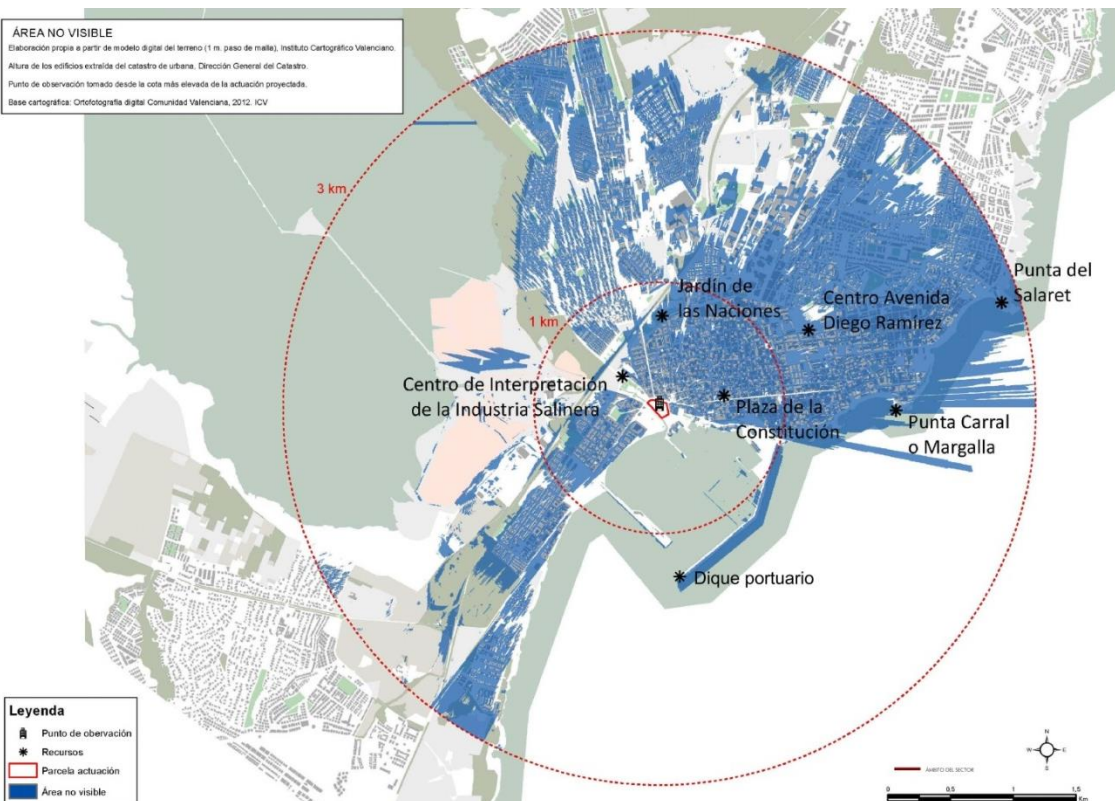
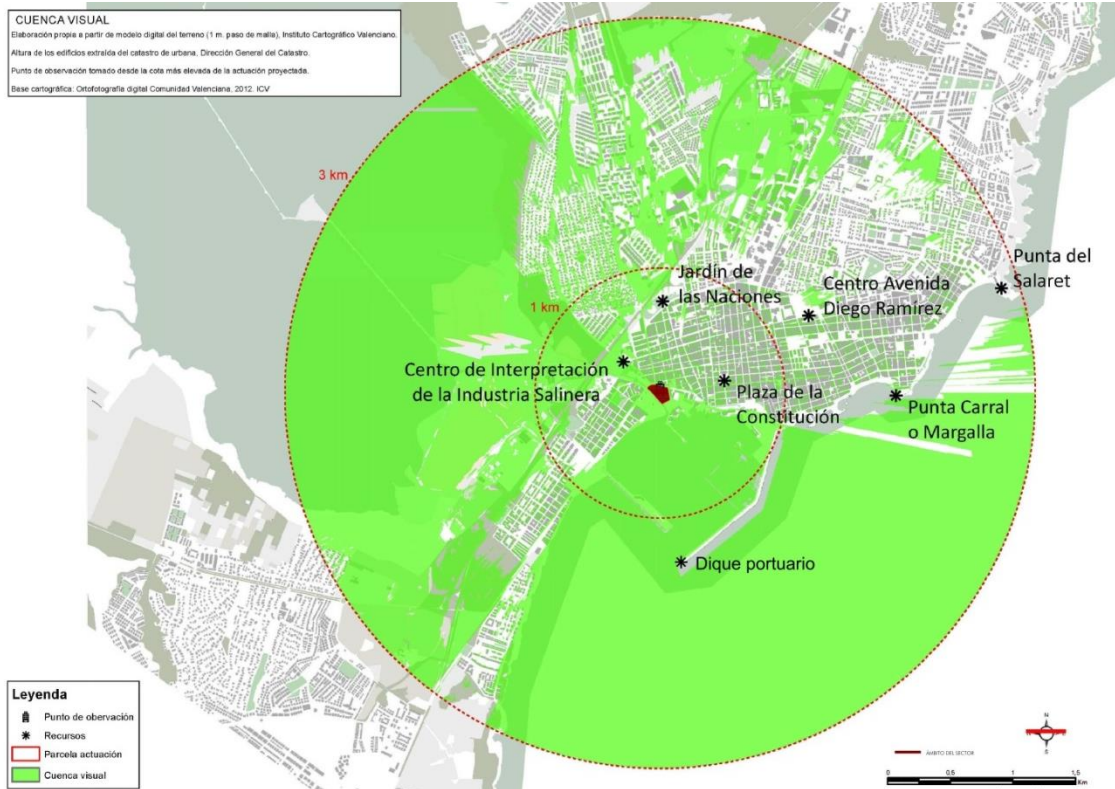


2. Avenida de Diego Ramírez



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 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	Coficiente 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 Inter visibilidad, 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 Inter visibilidad, 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 del TRLOTUP:

- 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 Torrevieja: 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 TRLOTUP, 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 el TRLOTUP, 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, 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.

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 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.

Desde el Estudio de Detalle 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 Torrevieja, 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 Torre Vieja 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 TRLOTUP.

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: MODELO DE ENCUESTA.

Durante el Periodo de información pública del documento, se propone un modelo de encuesta de valoración del paisaje al público interesado, que se puede descargar de la página web del Ayuntamiento.

A continuación se describe el modelo de encuesta.

Cuestionario para la realización de la consulta pública.

Ayuntamiento de Torrevieja.

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.