

ÁREA DE REPARTO Nº 81  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52  
**ESTUDIO DE DETALLE**



**Estudio de Integración Paisajística**

**BARAKA**

TORREVIEJA, MAYO 2021

## ÍNDICE

### MEMORIA

#### 1 ACTUACIÓN.

- 1.1 DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN.
- 1.2 NORMATIVA DE REFERENCIA.
- 1.3 ANTECEDENTES.
- 1.4 OBJETIVOS.
- 1.5 LOCALIZACIÓN E IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO.
- 1.6 ANALISIS TERRITORIAL DEL AMBITO DE ESTUDIO.

#### 2 ALTERNATIVAS.

- 2.1 ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS.
- 2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

#### 3 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO.

- 3.1 DELIMITACIÓN.
- 3.2 DESCRIPCIÓN.
- 3.3 VALORACIÓN.
  - 3.3.1 Unidades de paisaje.
  - 3.3.2 Recursos paisajísticos.
  - 3.3.3 Puntos y recorridos de observación.
- 3.4 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- 3.5 DETERMINACIÓN DE LA CUENCA VISUAL.
- 3.6 VALOR Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE.

#### 4 RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES.

#### 5 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.

- 5.1 Objeto de la valoración.
- 5.2 Impactos sobre las distintas unidades del paisaje.
- 5.3 Valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje.

#### 6 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

#### 7 RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.

## **8 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.**

## **9 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y COSTE.**

### **- ANEJO PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

#### **PLANOS**

- P.01 Situación según PGOU
- P.02 Ámbito de actuación
- P.03 Cuenca visual
- P.04 Unidades de paisaje
- P.05 Recurso Paisajístico Visual
- P.06 Recurso Paisajístico Ambiental
- P.07 Secciones
- P.08 Perspectivas visuales
- P.09 Perspectivas visuales II
- P.10 Puntos de observación
- P.11 Puntos de observación II

## MEMORIA

---

Se redacta el presente Estudio de Integración Paisajística según lo dispuesto en la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP).

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta para complementar el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 3, Área de Reparto 81 del P.E.R.I. "El Acequión" de Torrevejea, que recoge la Ordenación Pormenorizada según lo previsto en el planeamiento que desarrolla, concretado tras la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torrevejea.

El análisis de la situación previa es uno de los procesos básicos del estudio, pues se trata de llegar a comprender la estructura y funcionamiento a través del conocimiento de los elementos que lo integran; tanto componentes del medio natural como del entramado social, y sus interacciones.

El ámbito de estudio debe definirse a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, con independencia de cualquier límite administrativo. Por tanto, su delimitación se basa en el concepto de cuenca visual, entendiéndolo como tal aquella parte del territorio desde la que es notablemente visible la actuación.

La delimitación de la cuenca visual del ámbito afectado por el Estudio de Detalle se realiza, a priori, sobre la cartografía disponible y tras una visita a la zona cuyo fin es delimitar las áreas más importantes desde las cuales la actuación será visible y aquellas desde las que no será visible.

Este primer mapa de visibilidad es interpretado de nuevo sobre el terreno, partiendo de un trabajo de campo más detallado, con el objeto de redefinir la cuenca visual establecida a priori y delimitar las subunidades de paisaje que permitirán acotar definitivamente el ámbito del estudio, afectando únicamente al paisaje que podría resultar realmente afectado por la actuación.

Posteriormente, se analizará el impacto paisajístico de la propuesta, comparando el resultado con la solución que contempla el planeamiento vigente y relacionando las mejoras o deficiencias que supondría la materialización de cada caso.

Finalmente, se concluirá una valoración cualitativa sobre la opción elegida y las medidas correctoras que habrán de contemplarse para paliar las deficiencias inevitables que, en su caso, dicha solución suponga respecto a la prevista en el planeamiento vigente.

## 1.- ACTUACIÓN.

### 1.1 DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN.

#### TÍTULO DEL PROYECTO

Estudio de Detalle Área de Reparto Nº 81. Modificación Puntual Nº 52. P.E.R.I. “El Acequión”, Torrevieja, Alicante.

#### PROMOTOR

La mercantil Baraka Renta, S.L.U., con CIF: B-54403969, domiciliada en Plaza de la Fuensanta, 2, 13º, 30008 Murcia.

#### AUTOR DEL ESTUDIO

El documento ha sido redactado por el arquitecto D. Jesús Madrid Quesada, colegiado Nº 12.560, en representación de la sociedad de arquitectura “Studiogaraje, S.L.P.” colegiado número 90.363 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana en su demarcación de Alicante, con domicilio en calle López Pozas, nº9, piso 1º, puerta D, C.P.: 03300, de Orihuela (Alicante).

#### SITUACIÓN.

Municipio de Torrevieja en la provincia de Alicante.

#### PARCELA O ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con la Unidad de Actuación 3 del Plan Especial de Reforma Interior “El Acequión”, del Área de Reparto 81, recogida en la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torrevieja (Alicante).

#### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

El Estudio de Detalle tiene como objetivo principal la materialización del aprovechamiento permitido por el PGOU, comprendiendo las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde, distribuyéndose el referido aprovechamiento conforme establece el cuadro de la Ordenación modificada tras la Modificación puntual del PGOU Nº 52, ajustándose las condiciones de edificabilidad a lo establecido para dicha ordenación.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle tiene como objetivo concretar la ordenación de volúmenes y usos, y ello según lo previsto en el planeamiento que desarrolla y actualmente vigente, concretado tras la Modificación Puntual Nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja que fue aprobado definitivamente (el PGOU) con fecha 6 de abril de 1.985.

Su desarrollo posterior se llevó a cabo por el Plan Especial de Reforma Interior “El Acequión”, aprobado definitivamente en el año 1.991.

Dicha Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torrevieja vino a establecer la obligatoriedad de tramitar un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde para concretar la ordenación de los volúmenes, si bien en la misma vienen ya determinados los parámetros urbanísticos de la parcela, como lo son la tipología edificatoria, los usos asignados (tanto uso global como uso compatible) y el porcentaje mínimo de cada uso, la ocupación máxima, la edificabilidad total, la altura máxima, superficie y ubicación de la cesión de espacios libres (zona verde) y viario circundante, parcela mínima, retranqueos para cada uno de los usos, separación entre edificios, longitud máxima de fachada, ejes visuales a respetar, cuerpos volados, altura libre de planta baja y dotación de aparcamientos, entre otros.

Así pues, el presente Estudio de Detalle afecta a los terrenos situados en la Unidad de Actuación 3 del Área de Reparto Nº 81 de la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torrevieja, siendo Suelo urbano de dicho término municipal. La clasificación como suelo urbano se remonta ya al Plan General aprobado definitivamente en el año 1.985 y que fueron tras ello desarrollados, como se ha dicho, por el P.E.R.I. “El Acequión”, cuya aprobación definitiva se produjo en 1.991.

Con posterioridad a dicha aprobación del instrumento de planeamiento, el Excmo. Ayuntamiento de Torrevieja llevó a cabo una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, siendo la Nº 52, la cual afectaba a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye la Unidad de Actuación 3 del Área de Reparto 81 del PERI “El Acequión”, que ahora constituye el objeto del presente instrumento de planeamiento.

El objetivo y objeto de la Modificación Puntual nº 52 fue 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 áreas de reparto efectuada por el Plan General”*.

La Modificación Puntual nº 52 del PGOU fue aprobada definitivamente el pasado 6 de abril de 2010, y en sus Condiciones de Planeamiento establecen literalmente que:

*“para la materialización del aprovechamiento será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la LUV **que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde**. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.*

*El aprovechamiento establecido por el PGOU se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación”*.

Por tanto, de la lectura de dicha modificación y sus determinaciones, se concluye que para la materialización del aprovechamiento se necesita una Alternativa Técnica, cuyo contenido

además del **Estudio de Detalle** como base de planeamiento, debe incluir un Proyecto de Urbanización, y para la distribución de cargas y beneficios un Proyecto de Reparcelación.

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con la Unidad de Actuación 3 del Plan Especial de Reforma Interior "El Acequión", del Área de Reparto 81, recogida en la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torrevejea (Alicante).

Dicha Unidad de Actuación 3 está formada por dos figuras discontinuas bien delimitadas:

Una de las figuras, la de mayor dimensión, tiene forma trapezoidal cuyos límites son los siguientes:

Noroeste: Avda. Doctor Gregorio Marañón  
Sureste: Parque Doña Sinforosa  
Suroeste: Calle Doña Sinforosa  
Noreste: Canal del Acequión.

La otra figura, la cual abarca la edificación que actualmente se encuentra fuera de ordenación, tiene forma irregular se trata de una banda triangular cuyos límites son:

Norte: Calle Sorolla  
Oeste: Edificación medianera  
Sur: Avda. Doctor Gregorio Marañón  
Este: Avda. Doctor Gregorio Marañón

La superficie total de dicha unidad es de 9.819,83 m<sup>2</sup>.

Se trata de un terreno plano con poca pendiente. La pendiente transcurre de manera decreciente hacia el mar, en la actualidad no presenta ningún tipo de vegetación en altura con valor paisajístico, la totalidad del solar se encuentra en tierra con rastrojo superficial. La cota más alta de la parcela se encuentra junto a la Avenida Gregorio Marañón siendo cota más baja el linde con el parque Doña Sinforosa.

Actualmente el terreno de la Unidad de Actuación 3 es un solar limitado por un vallado en lo que respecta a la figura compuesta por las parcelas 23, 25, 27 y 29, no existiendo edificaciones en su interior.

## 1.2 MARCO NORMATIVO.

Normativa de aplicación de carácter paisajístico:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell).

Normativa de carácter urbanístico.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja.

Normativa de carácter cultural.

- Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat).

## 1.3 ANTECEDENTES.

Como se ha mencionado con carácter precedente, la Unidad de Actuación 3 del Área de Reparto 81 del PERI “El Acequión”, que constituye el ámbito u objeto del presente Estudio de Detalle, se regula actualmente según lo previsto en el planeamiento concretado tras la Modificación Puntual Nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja que fue aprobado definitivamente (el PGOU) con fecha 6 de abril de 1.985.

Su desarrollo posterior se llevó a cabo por el Plan Especial de Reforma Interior “El Acequión”, aprobado definitivamente en el año 1.991.

Dicha Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torrevieja vino a establecer la obligatoriedad de tramitar un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde para concretar la ordenación de los volúmenes, si bien en la misma vienen ya determinados los parámetros urbanísticos de la parcela, como lo son la tipología edificatoria, los usos asignados (tanto uso global como uso compatible) y el porcentaje mínimo de cada uso, la ocupación máxima, la edificabilidad total, la altura máxima, superficie y ubicación de la cesión de espacios libres (zona verde) y viario circundante, parcela mínima, retranqueos para cada uno de los usos, separación entre edificios, longitud máxima de fachada, ejes visuales a respetar, cuerpos volados, altura libre de planta baja y dotación de aparcamientos, entre otros.

## 1.4 OBJETIVOS.

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta como documento de acompañamiento del “Estudio de Detalle Área de Reparto Nº 81. Modificación Puntual Nº 52. P.E.R.I. “El Acequión”, Torrevieja, Alicante, y todo ello en cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 41.4 de la LOTUP y su Anexo II.

En aplicación de lo dispuesto en la LOTUP, el presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto predecir y valorar la magnitud e importancia de los efectos que la

aprobación de dicho instrumento puede llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción, así como, en su caso, determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

### 1.5 LOCALIZACIÓN E IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO.

Dicha Unidad de Actuación 3 está formada por dos figuras discontinuas bien delimitadas:

Una de las figuras, la de mayor dimensión, tiene forma trapezoidal cuyos límites son los siguientes:

Noroeste: Avda. Doctor Gregorio Marañón  
Sureste: Parque Doña Sinfarosa  
Suroeste: Calle Doña Sinfarosa  
Noreste: Canal del Acequión.

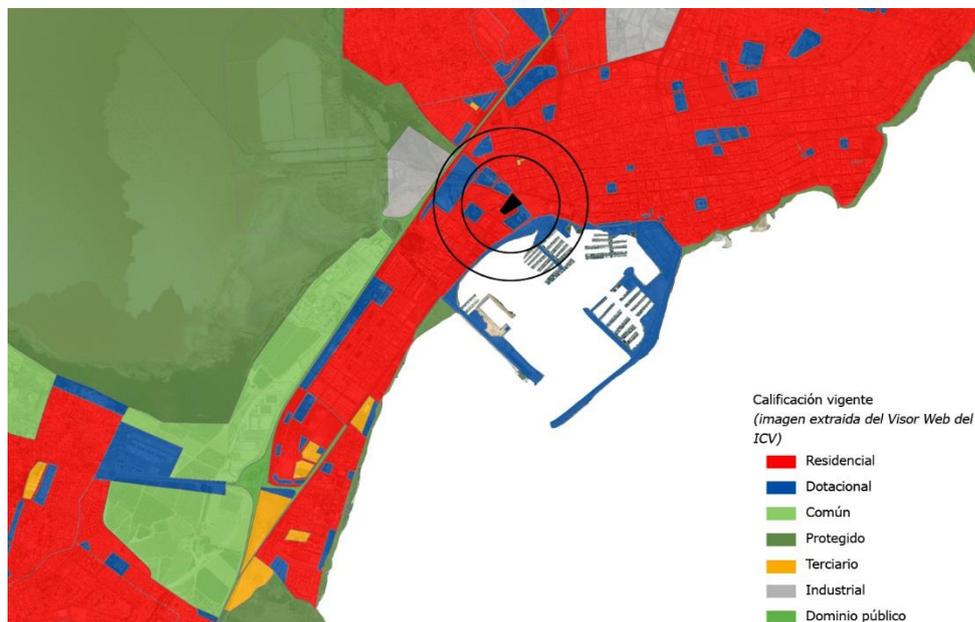
La otra figura, la cual abarca la edificación que actualmente se encuentra fuera de ordenación, tiene forma irregular se trata de una banda triangular cuyos límites son:

Norte: Calle Sorolla  
Oeste: Edificación medianera  
Sur: Avda. Doctor Gregorio Marañón  
Este: Avda. Doctor Gregorio Marañón

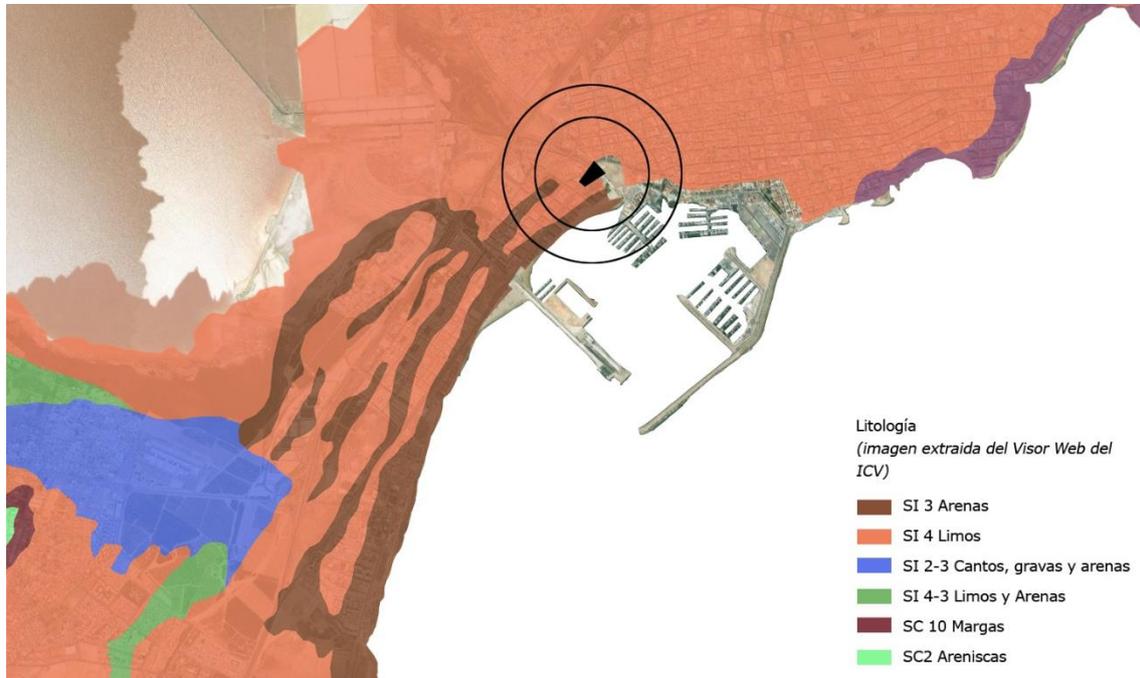
La superficie total de dicha unidad es de 9.819,83 m<sup>2</sup>.

### 1.6. ANALISIS TERRITORIAL DEL AMBITO DE ESTUDIO.

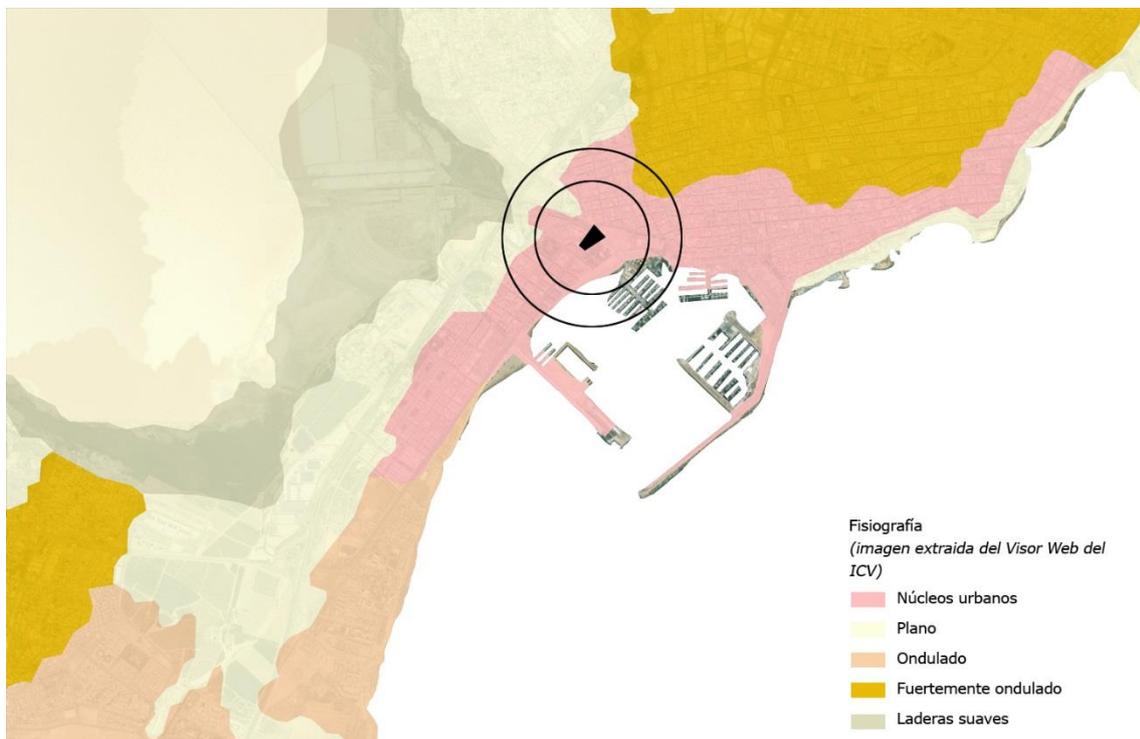
Según los parámetros urbanísticos del PGOU el área objeto de estudio dispone de la siguiente clasificación y calificación:



El área objeto del presente estudio se caracteriza por la siguiente geología, materiales muy disgregados propios de playas y marismas.



Y además, la zona de actuación se encuentra dentro de una fisiografía de núcleo urbano, cuyo ámbito de actuación engloba laderas suaves, terreno ondulado, plano y fuertemente ondulado.



## 2.- ALTERNATIVAS.

### 2.1 ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS.

Como en el presente caso, el instrumento de planeamiento al que acompaña el presente Estudio no necesita de la justificación y análisis de las distintas alternativas, no procede el estudio y justificación de la alternativa propuesta.

### 2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

El presente Estudio de Detalle concreta la Ordenación Pormenorizada que se permite desarrollar y ejecutar en la Unidad de Actuación 3, del Área de Reparto 81, ordenando los usos y volúmenes conforme a las determinaciones que se establecen en la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torre Vieja, para la ordenación del suelo dotacional, destinado a espacios libres, viario y Zona verde, el suelo destinado a uso residencial y el suelo destinado a uso hotelero.

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

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

Así las condiciones de Uso van encaminadas a la ubicación de las zonas residenciales y a fomentar el uso hotelero de la categoría de tres estrellas o más, estando previsto como uso compatible el uso terciario comercial siempre que sea bajo rasante y/o en planta baja.

Las condiciones de volumen establecidas por la Modificación Puntual nº 52 van encaminadas a que no se produzca un efecto de "muralla edificatoria", que no permita al resto de la ciudad del disfrute del litoral marítimo, así se pretende una fachada más permeable y con predominancia del espacio no edificado.

Además, se establecen unos retranqueos a los lindes, una separación entre edificaciones y un máximo de 25 m. de longitud de fachada, se establece una ocupación máxima de parcela, destinándose el resto a espacios libres, se determina el tipo de arbolado cuya altura adulta no constituya una barrera a las perspectivas y, por último, continuando con la finalidad de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, a la hora de ubicar las edificaciones se establece la obligatoriedad de respetar las alineaciones de las calles que concurren al área.

Siguiendo las determinaciones de la Modificación puntual Nº 52 del PGOU de Torre Vieja, se han ubicado los volúmenes edificatorios de la Unidad de Actuación.

El aprovechamiento asignado a esta Unidad de Actuación es de 32.498,15 m<sup>2</sup>/t de los cuales el 50% se tiene que destinar a uso Hotelero, exigiéndose que el hotel reúna la categoría igual o superior a 3 estrellas.

La altura máxima asignada es de 26 plantas.

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

Así las Unidades Funcionales 1 y 2 se destinarán a uso Residencial y Hotelero, siendo la edificabilidad de cada una la de 16.249,075 m<sup>2</sup>t.

No se predetermina el uso (Residencial y/u hotelero) que albergará cada una de dichas Unidades funcionales (1 y 2).

Por el contrario, se establece la libertad en cuanto a la distribución de usos, de forma que en su día y a la hora de solicitar licencia de edificación ante el Ayuntamiento de Torrevieja, el propietario podrá optar por atribuir usos diferenciados de forma íntegra a cada una de dichas unidades edificatorias (el uso residencial a una y el hotelero a la otra) o bien, combinar ambos usos en una misma unidad funcional de forma que el uso de cada una de las mismas pudiera ser mixto (residencial y hotelero), siempre cumpliendo, por supuesto, con los mínimos exigidos en cuanto al uso hotelero (mínimo 50%).

### 3.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO.

#### 3.1 DELIMITACIÓN

Se trata de una actuación en una zona donde no existe estudio de paisaje aprobado; por tanto se procederá a la caracterización del paisaje circundante de la actuación, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran.

Para la delimitación de un ámbito de estudio previo se tendrán en cuenta los umbrales de percepción general (más de 1.500m y hasta 3.000 m desde el punto donde se sitúa el espectador), donde el paisaje actúa como un fondo de escena; difusa (más de 500 m y hasta 1.500 m), donde los objetos se convierten en formas planas y se perciben y caracterizan únicamente por sus cualidades cromáticas; y nítida (hasta 500 m), donde las formas mantienen su individualidad geométrica y es perceptible el volumen, la forma y el detalle.

Para la delimitación definitiva de la cuenca visual del territorio afectado por la actuación, se aplican los siguientes principios:

- La *Ley de Merten*, por la cual el ojo humano percibe que se encuentra dentro el espacio de todo elemento que, situado frente al espectador, no se encuentre por debajo de un plano inclinado de 30° a 35° sobre el horizonte.
- *El Principio de Higuchi*, por el cual, si un elemento se sitúa frente al espectador y por debajo de un plano que forma un ángulo de 5° con el horizonte, es paisaje prestado, pertenece al fondo de la imagen percibida y carece de importancia.

A fin de delimitar el alcance del estudio y ajustarlo a la escala del territorio, se observarán las siguientes reglas:

- Los límites de la cuenca visual se verán acotados por la topografía del lugar, considerando en este apartado también la existencia de elementos cuya altura impida la visión de los elementos del paisaje analizado desde los puntos de observación.
- Se tendrán en cuenta, además, para caracterización del impacto de la actuación sobre el paisaje, los umbrales de percepción visual difusa y nítida. De este modo, los efectos de la actuación más allá del umbral de nitidez se considerarán únicamente en cuanto al impacto volumétrico y cromático, y los efectos más allá del umbral de percepción difusa únicamente si el elemento en cuestión se constituye en hito paisajístico o afectara al paisaje alterando su configuración característica o impidiendo su visión.
- Aplicando estos principios el umbral de nitidez se delimita mediante un círculo de 500 m de diámetro con centro en el ámbito de la actuación. Al tratarse de espacios de carácter urbano, por aplicación de la Ley de Merten, se realizan los ajustes correspondientes debidos a los cierres visuales de final de perspectiva de las calles y espacios públicos incluidos en el ámbito delimitado por el umbral de nitidez, determinándose así la cuenca visual definitiva.

### 3.2 DESCRIPCIÓN.

El análisis que establece el presente Estudio de Integración Paisajística se realiza sobre una modificación normativa de un área de planeamiento por lo que la edificación es todavía inexistente.

El estado de su entorno del ámbito afectado se corresponde con suelo urbano consolidado que forma parte del casco urbano del municipio, por lo que al tratarse de un suelo ya urbanizado no existe riesgo de erosión ni vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas ni existen elementos naturales significativos a reseñar.

Se trata de un solar vallado con cierta vegetación espontánea en su interior, habiéndose llevado en los años previos las actuaciones de conservación y mantenimiento exigidas por la normativa municipal.

Según la cartografía del PATRICOVA existe afección por peligrosidad geomorfológica sobre el ámbito del presente instrumento, concretamente situada en linde noreste de la parcela afectando a una superficie de 1.397,8 m<sup>2</sup>, esta superficie está dentro de los límites de servidumbre de protección del canal.

Las afecciones territoriales que se analizan en el ámbito del Plan son las derivadas de determinados elementos naturales existentes en el territorio (espacios naturales protegidos y costas).

Existe en el Ámbito del Plan afección consistente en servidumbre de protección de canal de 20 metros respecto del dominio público marítimo terrestre, dicha afección afecta al linde noreste de la parcela, aproximadamente 85 m lineales y 1795,33 m<sup>2</sup> de superficie, según planeamiento zona verde objeto de cesión.

No existen en el ámbito del Plan afecciones en materia de ferrocarriles, ni afecciones en materia de transporte de energía eléctrica ni, asimismo, en materia de espacios naturales protegidos.

Según la cartografía temática de la CV en el ámbito del Plan no existen hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación. Tampoco existen Microrreservas ni programas LIFE, Planes de Recuperación ni Reservas de fauna. En materia de espacios naturales protegidos no existen pues, limitaciones al desarrollo del sector.

No existen en el ámbito del Plan afecciones en materia de patrimonio.

Por tanto, debido al limitado alcance del Estudio de Detalle al que se acompaña el presente Estudio, la tramitación de la misma carece de efectos significativos sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos del territorio, pues se limita el mismo a la concreción de los volúmenes edificatorios sobre las condiciones urbanísticas de planeamiento y gestión urbanística ya determinadas y recogidas en la Modificación Puntual Nº 52 aprobada definitivamente el 06/04/2010 (BOPA 03/06/2010, nº 104).

La zona consiste en un terreno plano con escasa pendiente.

La pendiente transcurre de manera decreciente hacia el mar, en la actualidad no presenta ningún tipo de vegetación en altura con valor paisajístico, la totalidad del solar se encuentra en tierra con rastrojo superficial. La cota más alta de la parcela se encuentra junto a la Avenida Gregorio Marañón siendo cota más baja el linde con el parque Doña Sinforosa.

Debido a la envergadura y altura de la actuación, se percibirán vistas desde lugares lejanos, como hemos hablado antes la actuación formará parte del paisaje actuando como fondo de escena.

El ANEXO II de la LOTUP establece que: *“La información que deberá contener el Estudio de Integración Paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde ésta se ubique...”*

Debido a esto la escala de trabajo es de 1:15.000 considerándose suficiente para el presente Estudio de Integración Paisajística, ya que engloba todo el ámbito de actuación.

### 3.3 VALORACIÓN.

La zona objeto de estudio se encuentra entre los Tipos de Paisaje: “Llanos litorales peninsulares” y a una escala aún más detallada, la zona de estudio formaría parte del paisaje “Área metropolitana de Torrevieja”.

En un contexto local, se ha caracterizado el paisaje afecto por la actuación, con base en unos parámetros presumiblemente objetivos que le otorgan un valor determinado a cada unidad de paisaje delimitada en el presente Estudio de Integración Paisajística.

Atendiendo a la escala de la actuación y a su situación, se han delimitado CUATRO Unidades de Paisaje en su cuenca visual.

#### 3.3.1 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, usos del suelo tales como agricultura, trashumancia, silvicultura, actividades rurales, hidráulica, minería, industria, transporte, turismo, servicios, infraestructuras y usos recreativos, entre otros.

Los denominados componentes del paisaje y las características visuales básicas, permiten el establecimiento de diferencias entre unas y otras escenas, por su valoración en términos del contraste visual, de la dominancia y de la importancia relativa de los componentes que participan en ese paisaje.

Los componentes del paisaje, son los aspectos del territorio diferenciados a simple vista y que lo configuran o constituyen; Físicos (el relieve...), Bióticos (vegetación y fauna) y las actuaciones humanas.

Las características visuales básicas son el conjunto de rasgos que caracterizan visualmente un paisaje o sus componentes y que pueden ser utilizados para su análisis y diferenciación. Las características visuales básicas son color, forma, línea, textura, escala o dimensiones y carácter espacial.

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 identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

En ausencia de un Estudio de Paisaje municipal, o de cualquier otro instrumento de paisaje con capacidad para definir, valorar y fijar objetivos de calidad paisajística en las Unidades de Paisaje, en el marco del Estudio de Integración Paisajística procede analizar brevemente el carácter del paisaje en el ámbito de estudio e identificar, en su caso, las posibles diferencias entre espacios.

Atendiendo a la escala del análisis, cabría enmarcar el entorno de la actuación en CUATRO Unidades de Paisaje.

#### U.P.1: UNIDAD DE PAISAJE. NUCLEO URBANO

Esta unidad de paisaje incluye en su interior el espacio urbano consolidado del municipio.

La unidad de paisaje se limita al espacio ocupado por el ámbito del suelo urbano y urbanizaciones colindantes. Con una trama urbana a base de edificios residenciales.

#### COMPONENTES DEL PAISAJE:

##### A) Físicos.

Unidad compuesta por suelo urbano, con un grado de consolidación alto y con uso mayoritariamente residencial. Se trata de una unidad muy heterogénea, en la que conviven viviendas tradicionales de escasa superficie con actuaciones de vivienda plurifamiliar y equipamientos.

##### B) Bióticos.

Se detectan dos tipos de superficies con presencia de vegetación; las zonas verdes delimitadas en el PGOU y las zonas con vegetación colonizadora en solares sin urbanizar.

##### C) Antrópicos.

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

#### CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS:

A) Color.

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

B) Textura.

Se percibe un paisaje bastante regular, delimitado por las distintas urbanizaciones fácilmente apreciables.

C) Forma.

Predominan las formas prismáticas sencillas, cubiertas planas y viales alrededor de las viviendas.

#### U.P.2: UNIDAD DE PAISAJE. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Esta unidad de paisaje incluye en su interior el espacio de viales, infraestructuras y servicios del municipio: nacional 332, depuradoras, hospital, tanatorio.

La unidad de paisaje se limita al espacio ocupado por el ámbito de infraestructuras del municipio. Con una trama urbana muy dispersa y heterogénea.

#### COMPONENTES DEL PAISAJE:

D) Físicos.

Unidad compuesta por suelo urbano, con un grado de consolidación bajo y con uso mayoritariamente terciario. Se trata de una unidad muy heterogénea, en la que conviven viales y actuaciones de uso terciario.

E) Bióticos.

Se detectan un tipo de superficie con presencia de vegetación; las zonas con vegetación colonizadora en solares sin urbanizar.

F) Antrópicos.

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

#### CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS:

D) Color.

Predominan los colores terrosos y grises del uso terciario.

E) Textura.

Se percibe un paisaje bastante irregular, delimitado por los viales y actuaciones terciarias.

F) Forma.

Muy heterogéneo en la forma, contando con elementos lineales como los viales, elementos circulares de las depuradoras y formas prismáticas sencillas de usos terciarios.

U.P.3: UNIDAD DE PAISAJE. CAMPO DE TORREVIEJA

Esta unidad de paisaje incluye en su interior el espacio destinado a cultivo, pastizal y cítricos.

La unidad de paisaje se limita al espacio ocupado por el mosaico de cultivos situado en las afueras del municipio.

COMPONENTES DEL PAISAJE:

G) Físicos.

Unidad compuesta por el mosaico de cultivos que se encuentra limítrofe al municipio delimitado por núcleos urbanos de baja densidad.

H) Bióticos.

Toda la unidad paisajística está compuesta de vegetación, por un lado encontramos la zona de cultivos, cuyo uso según CORINE es mosaico de cultivos; y por otro lado están las zonas con vegetación colonizadora en solares sin urbanizar.

I) Antrópicos.

Al tratarse de un suelo no urbanizable se trata de una unidad débilmente manipulada por las actuaciones humanas.

CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS:

G) Color.

Predominan los colores terrosos y verdes, típicos de cultivos.

H) Textura.

Se percibe un paisaje bastante regular, con distintas texturas según el estado de los cultivos.

I) Forma.

Muy homogéneo en la forma, contando con elementos lineales de los viales.

#### U.P.4: UNIDAD DE PAISAJE. SALINAS

Esta unidad de paisaje incluye en su interior el espacio de las salinas.

Encontrándose estas en la cuenca visual entre 500 y 1.500 m

#### COMPONENTES DEL PAISAJE:

##### J) Físicos.

Unidad compuesta por las salinas del Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja y marismas, unidad muy homogénea.

##### K) Bióticos.

Se detecta un tipo de superficie con presencia de vegetación; zona de marismas.

##### L) Antrópicos.

Al tratarse de un suelo no urbanizable se trata de una unidad débilmente manipulada por las actuaciones humanas.

#### CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS:

##### J) Color.

Predominan los colores verdes, grises y blancos, típicos de zona salinera y marismas.

##### K) Textura.

Se percibe un paisaje irregular, con distintas texturas.

##### L) Forma.

Heterogéneo en la forma, contando con formas irregulares de las marismas y elementos lineales de la zona salinera.

FICHA DE VALORACIÓN DE LAS UNIDADES PAISAJÍSTICAS DEFINIDAS

FICHA DE CALIDAD PAISAJISTICA				
Nombre	<b>U.P.1: UNIDAD DE PAISAJE URBANO</b>			
Imagen				
Análisis paisajístico	Se caracteriza por un entramado compacto de calles y edificaciones donde destaca la diversidad de colores de las edificaciones, así como una volumetría variada.			
CALIDAD PAISAJÍSTICA			<b>VALORACIÓN</b>	
	FISIOGRAFÍA	Desnivel	Muy bajo	Bajo
		Complejidad	Medio	
	VEGETACIÓN Y USOS	Diversidad	Baja	Baja
		Calidad visual	Baja	
	ELEMENTOS ARTIFICIALES		Bajo	
	AGUA		Bajo	
	COMPOSICIÓN	Interacción	Bajo	Baja
		Cromatismo	Bajo	
TOTAL		BAJA		

FICHA DE CALIDAD PAISAJISTICA				
Nombre	<b>U.P.2: UNIDAD DE PAISAJE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS</b>			
Imagen				
Análisis paisajístico	Se caracteriza por un entramado quebradizo y disperso, destacando la diversidad de formas y texturas de las construcciones con la linealidad del vial principal N-332.			
CALIDAD PAISAJÍSTICA			VALORACIÓN	
	FISIOGRAFÍA	Desnivel	Bajo	Bajo
		Complejidad	Bajo	
	VEGETACIÓN Y USOS	Diversidad	Medio	Bajo
		Calidad visual	Bajo	
	ELEMENTOS ARTIFICIALES		Bajo	
	AGUA		Bajo	
	COMPOSICIÓN	Interacción	Bajo	Baja
		Cromatismo	Medio	
TOTAL		BAJA		

FICHA DE CALIDAD PAISAJISTICA				
Nombre	<b>U.P.3: UNIDAD DE PAISAJE CAMPO DE TORREVIEJA</b>			
Imagen				
Análisis paisajístico	Se caracteriza por un entramado irregular debido a los caminos existentes, destaca la homogeneidad de texturas y colores de los cultivos.			
CALIDAD PAISAJÍSTICA			VALORACIÓN	
	FISIOGRAFÍA	Desnivel	Bajo	Medio
		Complejidad	Medio	
	VEGETACIÓN Y USOS	Diversidad	Medio	Alto
		Calidad visual	Alto	
	ELEMENTOS ARTIFICIALES		Medio	
	AGUA		Medio	
	COMPOSICIÓN	Interacción	Medio	Medio
		Cromatismo	Medio	
	TOTAL		MEDIO	

FICHA DE CALIDAD PAISAJISTICA				
Nombre	<b>U.P.4: UNIDAD DE PAISAJE SALINAS</b>			
Imagen				
Análisis paisajístico	Se caracteriza por un entramado irregular debido a los caminos existentes, destaca la homogeneidad de texturas y colores de los cultivos.			
CALIDAD PAISAJÍSTICA			VALORACIÓN	
	FISIOGRAFÍA	Desnivel	Bajo	Medio
		Complejidad	Medio	
	VEGETACIÓN Y USOS	Diversidad	Medio	Medio
		Calidad visual	Alto	
	ELEMENTOS ARTIFICIALES		Muy alto	
	AGUA		Muy alto	
	COMPOSICIÓN	Interacción	Alto	Medio
	Cromatismo	Medio		
TOTAL		ALTO		

### 3.3.2 Recursos paisajísticos.

Los recursos paisajísticos –entendiendo por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual– se identificarán según lo siguiente:

- Por su interés ambiental. Infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.
- Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como

hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.

– Por su interés visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

Para el cálculo del valor paisajístico de cada recurso, se siguen una serie de parámetros como conservación, rareza, representatividad o escala dentro de la unidad de paisaje a la que pertenece. En cada parámetro, se establecerá según se estime un valor Muy Bajo (0-1), Bajo (1-2), Medio (2-3), Alto (3-4) y Muy Alto (4-5). Del cálculo de la media de estos factores se obtendrá la calidad paisajística para cada recurso.

De acuerdo con la caracterización de los Recursos paisajísticos se considera que el ámbito de actuación presenta valores de relevancia. En este sentido, cabe destacar los siguientes recursos paisajísticos:

FICHA DE CALIDAD PAISAJISTICA		
Nombre	R.P.1: RECURSO PAISAJÍSTICO VISUAL. PUERTO DE TORREVIEJA	
Imagen		
Análisis paisajístico	Se caracteriza por sus elementos homogéneos, lineales y dispersos. Destacando las pequeñas construcciones de similar volumetría y texturas.	
CALIDAD PAISAJÍSTICA	<b>VALORACIÓN</b>	
	Singularidad y rareza	3
	Representatividad	4
	Interés en su conservación	4
	Funcionalidad en la unidad de paisaje	3
	Calidad Visual	3
TOTAL	<b>ALTO</b>	

FICHA DE CALIDAD PAISAJISTICA		
Nombre	R.P.2: RECURSO PAISAJÍSTICO VISUAL. CANAL DEL ACEQUIÓN	
Imagen		
Análisis paisajístico	Se caracteriza por su forma lineal y sus colores y texturas homogéneos. Destaca la diversidad de formas en sus elementos continuos.	
CALIDAD PAISAJÍSTICA	<b>VALORACIÓN</b>	
	Singularidad y rareza	3
	Representatividad	3
	Interés en su conservación	4
	Funcionalidad en la unidad de paisaje	3
	Calidad Visual	3
TOTAL	<b>ALTO</b>	

FICHA DE CALIDAD PAISAJISTICA	
Nombre	R.P.3: RECURSO PAISAJÍSTICO VISUAL. N-332
Imagen	
Análisis paisajístico	Se caracteriza por su forma lineal y sus colores y texturas homogéneos.
	<b>VALORACIÓN</b>

CALIDAD PAISAJÍSTICA	Singularidad y rareza	1
	Representatividad	2
	Interés en su conservación	2
	Funcionalidad en la unidad de paisaje	2
	Calidad Visual	1
	TOTAL	BAJO

FICHA DE CALIDAD PAISAJISTICA		
Nombre	R.P.4: RECURSO PAISAJÍSTICO AMBIENTAL. PARQUE NATURAL LAS LAGUNAS TORREVIEJA-LA MATA	
Imagen		
Análisis paisajístico	Se caracteriza por su gran extensión, forma irregular y colores y texturas homogéneos.	
CALIDAD PAISAJÍSTICA	<b>VALORACIÓN</b>	
	Singularidad y rareza	4
	Representatividad	5
	Interés en su conservación	5
	Funcionalidad en la unidad de paisaje	3
	Calidad Visual	4
TOTAL	MUY ALTO	

### 3.3.3 Puntos y recorridos de observación.

Los puntos de observación definidos para este Estudio de Integración Paisajística, entendidos como puntos principales de observación de la parcela se sitúan en las vías de comunicación de alrededor, son los puntos desde los cuales es visible la mayor parte de la parcela.

La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos –vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor– el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos, con respecto de

puntos de observación significativos –vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje– que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad.

Por tanto los puntos de observación que se consideran para la valoración de la integración paisajística y visual son los que se nombran a continuación. Dando por hecho que si bien la actuación será visible desde otros puntos de observación, el paisaje urbano en el que se inscribe admite perfectamente la modificación.

**PUNTO DE OBSERVACIÓN: EL PUERTO.**

CALIFICACIÓN: Secundario, debido al número de observadores potenciales

DISTANCIA: 1.200 m.

DURACION DE LA VISION: Punto de observación estático.

Dada la situación del punto de observación con respecto a la actuación, se encuentra entre 500 -1.500 m, se obtiene una imagen difusa, donde los objetos se convierten en formas planas y se perciben y caracterizan únicamente por sus cualidades cromáticas.

**PUNTO DE OBSERVACIÓN: AVENIDA DE LA ESTACION.**

CALIFICACIÓN: Secundario, debido al número de observadores potenciales.

DISTANCIA: Inferior a 500 m.

DURACION DE LA VISION: Se considera punto de observación estático por la velocidad del tránsito y el carácter de recorrido de paseo.

Dada la situación del punto de observación con respecto a la actuación, se encuentra en dos cuencas visuales, en la cuenca visual inferior a 500 m, las formas mantienen su individualidad geométrica y es perceptible el volumen, la forma y el detalle, en esta zona tiene gran visibilidad debido a la escasa edificación colindante; en la zona más alejada (cuenca visual 500-1500 m) sigue manteniendo su visibilidad aunque solamente se perciben formas planas y cualidades cromáticas.

**PUNTO DE OBSERVACIÓN: AVENIDA DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN.**

CALIFICACIÓN: Principal, debido al número de observadores potenciales, la distancia y la duración de la visión.

DISTANCIA: Inferior a 500 m.

DURACION DE LA VISION: Se considera punto de observación estático por la velocidad del tránsito y el carácter de recorrido de paseo.

Dada la situación del punto de observación con respecto a la actuación, se encuentra en dos cuencas visuales, en la cuenca visual inferior a 500 m, las formas mantienen su individualidad geométrica y es perceptible el volumen, la forma y el detalle, en esta zona debido a la cercanía de edificios de gran altura su visibilidad se reduce; en la zona más alejada (cuenca visual 500-1500 m) su visibilidad se amplía aunque solamente se perciben formas planas y cualidades cromáticas.

#### PUNTO DE OBSERVACIÓN: NACIONAL 332

CALIFICACIÓN: Principal, debido al número de observadores potenciales

Punto de observación dinámico

DURACION DE LA VISION: Segundos

Dada la situación del punto de observación con respecto a la actuación, se encuentra entre 500 -1.500 m, se obtiene una imagen difusa, donde los objetos se convierten en formas planas y se perciben y caracterizan únicamente por sus cualidades cromáticas.

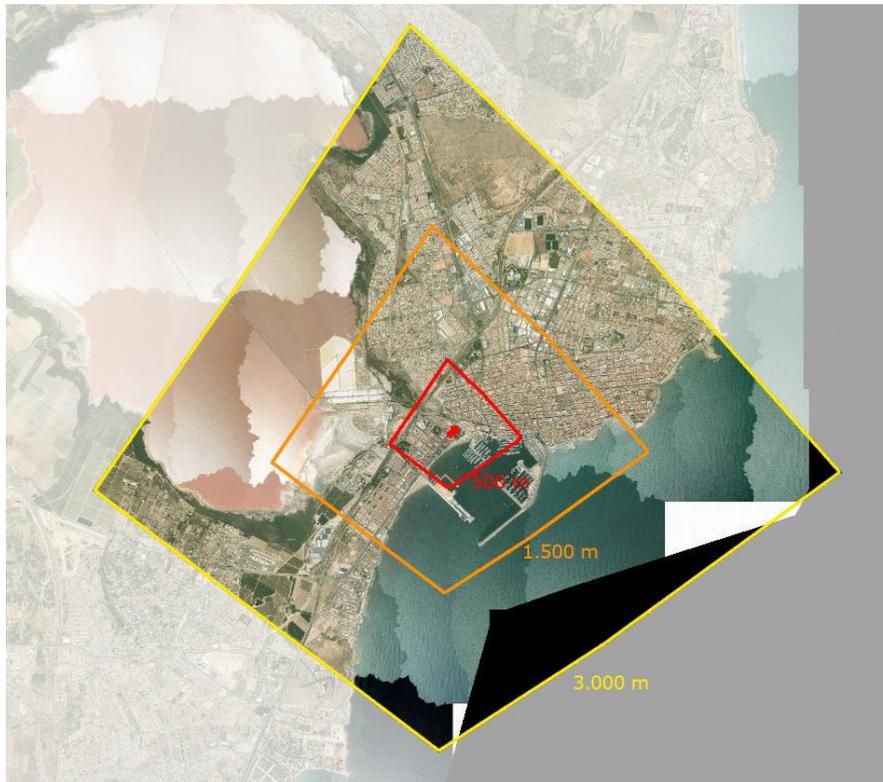
Se acompaña reportaje fotográfico desde los puntos de observación principales (plano EIP 10 y 11) en el que se indica la cuenca visual desde los puntos de observación principales con y sin la actuación.

#### 3.4 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales e incluirá unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

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.

La topografía, considerada en este caso como los elementos existentes cuya altura impide la visión de los elementos del paisaje analizado desde un punto determinado, serán los edificios del entorno, existentes o previstos.



En cualquier caso, se debe tener en cuenta que no existen referencias sobre Unidades de Paisaje previamente definidas a través de instrumentos de paisaje de rango superior sobre las que considerar el ámbito del Estudio de Integración Paisajística, atendiendo a la escala del mismo.

La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos, el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos, con respecto de puntos de observación significativos –vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje– que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (v).

A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias de 500 m, 1500 m y 3000 m, distinguiendo las zonas visibles desde los mismos (cuencas visuales) de las no visibles.

En el plano 02, se indica el ámbito de actuación.

### 3.5 DETERMINACIÓN DE LA CUENCA VISUAL.

Según el Anexo II de la Ley 5/2014, “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.”

*A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía a escala adecuada, y apoyo de campo, y deberá documentarse con imágenes fotográficas panorámicas con la amplitud de ángulo y profundidad que se requiera en cada caso.*

*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 los terrenos: 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; y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.*

Asimismo, a fin de acotar el alcance del estudio y ajustarlo a la escala del territorio, se observarán las siguientes reglas:

- Los límites de la cuenca visual se verán acotados por la topografía del lugar, considerando en este apartado también la existencia de elementos cuya altura impida la visión de los elementos del paisaje analizado desde los puntos de observación.
- Se tendrán en cuenta, además, para caracterización del impacto de la actuación sobre el paisaje, las distancias de percepción baja y media. De este modo, los efectos de la actuación más allá del umbral de nitidez se considerarán únicamente en cuanto al impacto volumétrico y cromático, y los efectos más allá del umbral de percepción difusa únicamente si el elemento en cuestión se constituye en hito paisajístico o afectara al paisaje alterando su configuración característica o impidiendo su visión.
- Aplicando estos principios el umbral de nitidez se delimita mediante un círculo de 500 m de diámetro con centro en el ámbito de la actuación. Al tratarse de espacios de carácter urbano, se realizan los ajustes correspondientes debidos a los cierres visuales de final de perspectiva de las calles y espacios públicos incluidos en el ámbito delimitado por el umbral de nitidez, determinándose así la cuenca visual definitiva.

La delimitación de la Cuenca visual se ha realizado tras un detallado y minucioso trabajo de campo con el fin de delimitar las áreas desde las cuales la actuación será visible y las áreas desde las cuales no será visible o bien, desde las que el grado de nitidez no permitirá distinguir la actuación dentro del paisaje en el que se inscribe.

Dentro del ámbito de estudio definido tan sólo se van a tener en cuenta los puntos de observación desde el espacio o suelo público y no desde propiedades privadas concretas, al encontrarnos en un suelo clasificado por el PGOU como Urbano.

Para la delimitación de la cuenca visual se ha tenido en cuenta las ligeras ondulaciones del terreno, las construcciones e infraestructuras existentes y la vegetación que impiden la visión del conjunto desde numerosos puntos del entorno, lo que unido a la aplicación de los umbrales de nitidez en el resultado de la visibilidad (a 500, 1500 y 3000 m), permite concluir los límites de la cuenca visual.

De la observación directa del entorno se desprende que a ciertas distancias, la presencia de construcciones y las perspectivas estrechas hacen que la actuación no se aprecie o se aprecie con dificultad.

Desde el nordeste, núcleo urbano, la visibilidad es reducida debido a las construcciones del municipio que actúan de barrera visual.

El campo visual es mayor desde el suroeste, al existir menor número de construcciones y mayores perspectivas visuales.

La carretera N-332, la Avda. Doctor Gregorio Marañón y su prolongación y la playa son las zonas que permiten una visión a mayor distancia.

En un ejercicio de aproximación a la cuenca visual real del Estudio de Detalle, se ha realizado un análisis de la perspectiva, introduciendo las correcciones adecuadas de acuerdo con las barreras visuales comentadas y el trabajo de campo, y pudiendo observar, de esta forma, aquellos lugares desde donde la actuación es visible.

Por todo lo anterior se considera ampliamente justificada la elección de la cuenca visual, de acuerdo con el plano 03, y, consecuentemente, se define el ámbito de estudio a partir de los terrenos desde los que la actuación puede resultar visible hasta una distancia aproximada de 3000 metros.

### 3.6 VALOR Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE.

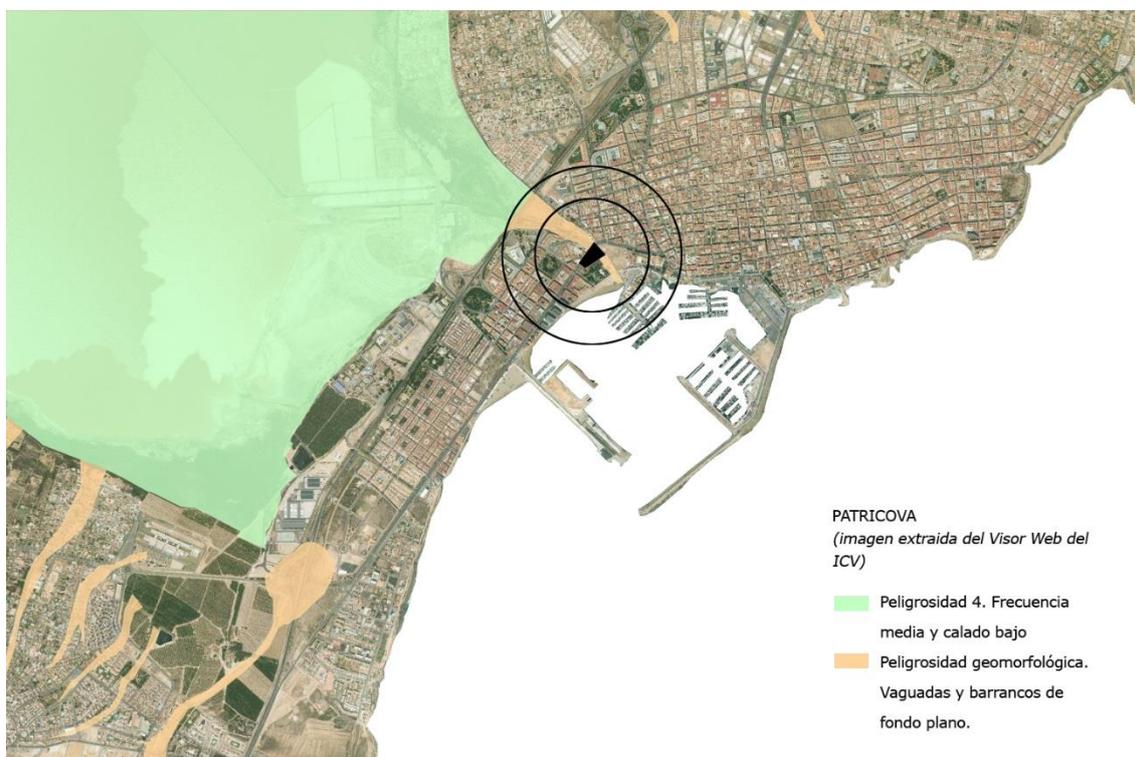
Este punto o extremo se determinará en función del resultado de la participación pública, si bien ha de tenerse en cuenta que el impacto previsto para la actuación debe ser considerado como leve, al no existir ningún tipo de afecciones que puedan impedir el desarrollo del Estudio de Detalle, además de que se trata de un suelo urbano en el que ya estaba prevista la edificación de los solares resultantes en la forma propuesta en el Estudio de Detalle.

#### 4.- RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana no supone ningún problema para el desarrollo del presente Estudio de Detalle. Así mismo, debido al limitado alcance de la figura de planeamiento, no existen otros instrumentos de planificación territorial o sectorial que impidan el desarrollo del mismo, toda vez que se limita a la concreción de los volúmenes edificatorios, sobre la base de las condiciones urbanísticas ya determinadas por la Modificación Puntual N° 52 del PGOU, aprobada el 06/04/10.

- PATRICOVA.

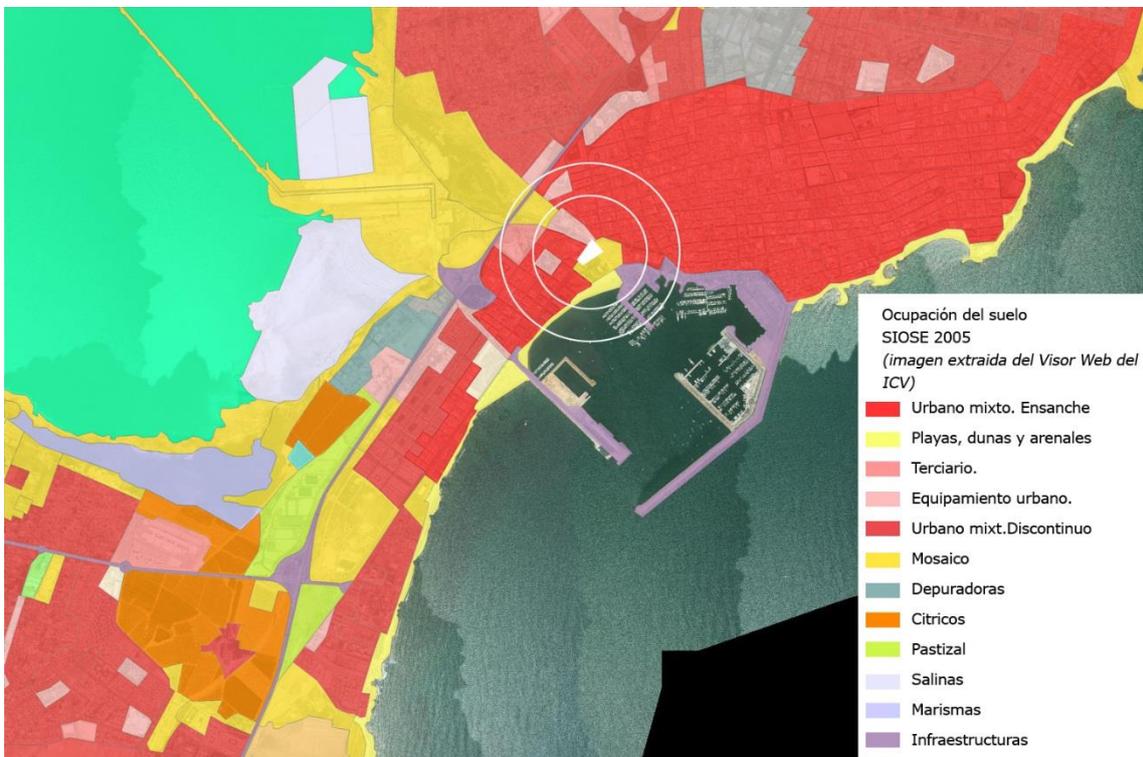
El objeto del PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana) es dotar a la Comunidad Valenciana de un instrumento de ordenación, coordinación y protección territorial, encaminado a prevenir los riesgos de inundación mediante el establecimiento de una serie de determinaciones dirigidas a aminorar los efectos socioeconómicos y urbanísticos-territoriales de las actuaciones que se produzcan sobre terrenos afectados por riesgo de inundación apreciable. Dentro del ámbito de estudio, existe Riesgo de tipo 4: Frecuencia media (100 años) y calado bajo (menos de 0,8 m), que corresponde con la propia Laguna de Torrevieja, y su orla más inmediata. Y peligrosidad geomorfológica, Vaguadas y barrancos de fondo plano, zona del canal del Acequión.



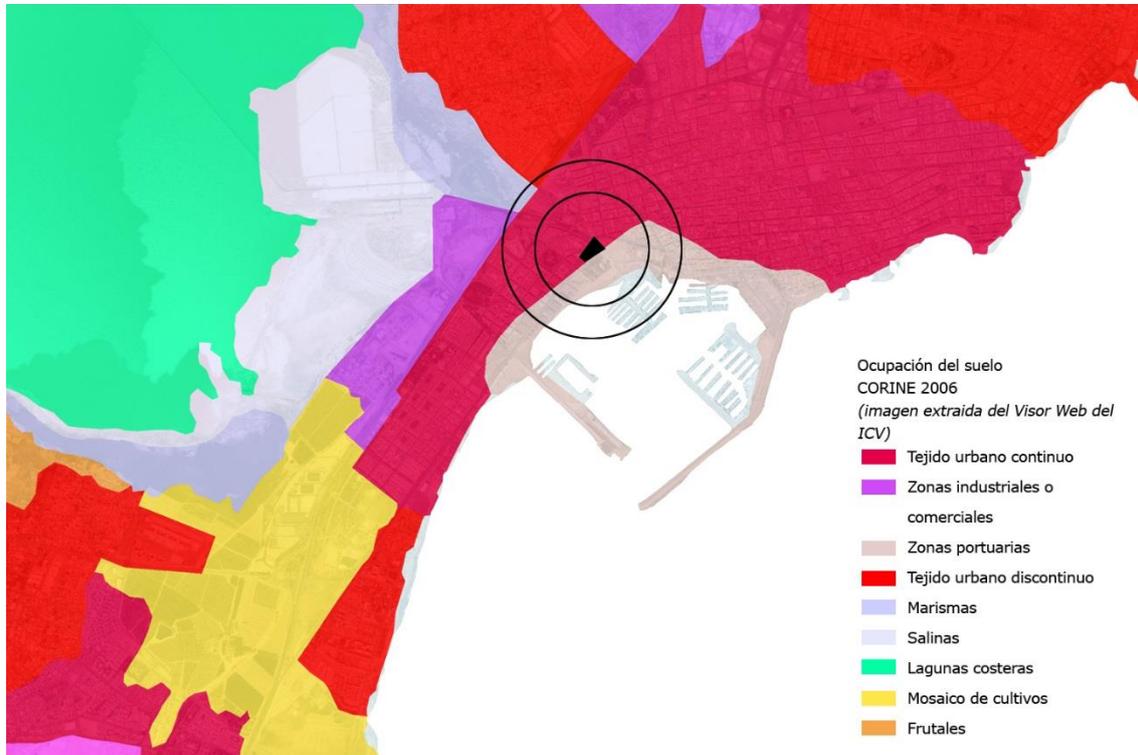
- Inventario forestal de la comunidad Valenciana (PATFOR):



- SIOSE (Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España):



- CORINE (Coordination of Information of the Environment):



## 5.-VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.

### 5.1 OBJETO DE LA VALORACIÓN.

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

#### - Valoración de la integración visual.

La valoración de la integración visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la actuación que se pretende, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Para ello, aplicando los criterios establecidos en el apartado 04.B de la *Guía metodológica para redacción de estudios de integración paisajística de la Generalitat Valenciana*, se valora en qué grado se modifica la escena del ámbito de actuación considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos.

- Volumen, escala, altura: la volumetría cumple las determinaciones del planeamiento que se concreta mediante el Estudio de Detalle. La actuación no deriva en ningún cambio paisajístico importante al encontrarse en un área urbana caracterizada por su grado de consolidación.
- Textura: Las texturas no se verán alteradas.
- Cromatismo: la modificación del planeamiento no afecta al cromatismo.
- Ocultación: no se producirá ocultación de ningún elemento singular.
- Espacio: El espacio y la percepción del paisaje no se ven alterados de gran manera, puesto que no interrumpe cuencas visuales de interés y se encuentra dentro del espacio urbano.

La visibilidad de la actuación es alta desde los puntos de observación principales; en los puntos dinámicos, la actuación tiene mayor visibilidad pero debido a la distancia ésta pasa a formar parte del fondo de escena. Desde los puntos de observación secundarios la visibilidad se considera media, ya que la actuación es visible desde la mitad de los puntos de observación secundarios.

Desde los principales puntos de observación, la actuación no altera las vistas del paisaje a pesar de su escala, ya que forma parte del núcleo urbano donde se inserta y la actuación es suficientemente permeable, cuya anchura es limitada para no interferir en las vistas de los viales circundantes. La actuación no bloquea las vistas hacia los recursos paisajísticos.

Se considera, por lo tanto, que no se produce una modificación de los contenidos de la escena, siendo compatible con la situación actual.

A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se lleva 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, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado (Plano EIP 11).

## 5.2 IMPACTOS SOBRE LAS DISTINTAS UNIDADES DEL PAISAJE.

- Valoración de los impactos paisajísticos y visuales.

Aplicando los criterios establecidos en el apartado 04A de la *Guía metodológica para redacción de Estudios de Integración Paisajística de la Generalitat Valenciana*, se valora la adecuación de la actuación respecto de la estructura paisajística del territorio considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos:

- Modo en que la intervención se adapta a la organización del paisaje: la organización del paisaje no se ve alterada.
- Alteraciones sobre los componentes principales del paisaje: no se producen alteraciones significativas.
- Afección sobre las áreas del territorio especialmente frágiles: no existen.
- No se prevé que el patrón que define el carácter del lugar se vea alterado.

Los posibles impactos previstos 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.

Así, de acuerdo con lo expuesto en el apartado correspondiente del presente y del Estudio de Detalle que sirve como base, la actuación propuesta se inscribe en la Unidad de

Actuación 3 del PERI de “El Acequión”, en el Área de Reparto 81 del PGOU de Torrevieja, no previéndose que la ordenación de planeamiento que se propone suponga un impacto significativo respecto de lo dispuesto en la normativa vigente.

### 5.3 VALORAR LOS EFECTOS DE LA ACTUACIÓN SOBRE EL PAISAJE.

Las modificaciones que introduce el planeamiento en la morfología urbana son las siguientes:

- Modificaciones en la ocupación del ámbito:

La actuación propone dos torres en altura, proponiendo espacios sin edificación que visualmente liberan la parcela y no interfieren en las perspectivas visuales de las calles colindantes.

- Modificaciones en las alineaciones oficiales de las futuras edificaciones:

Se respetan las alineaciones existentes

- Modificaciones en las alturas de las futuras edificaciones:

La actuación presenta una altura mayor que las edificaciones de su entorno, la actuación supone una alteración de la visibilidad desde los puntos de observación, como ya hemos comentado, esta alteración es moderada, ya que desde los puntos de observación principales la actuación pasa a formar parte del fondo de escena y desde los puntos de observación secundarios la visibilidad es media.

- Modificaciones en la Infraestructura Verde:

El Estudio de Detalle planteado y objeto de análisis aumenta la superficie de zonas libres, lo que supone de forma indiscutible un impacto positivo.

## 6.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El instrumento de planeamiento que se presenta bajo la figura del Estudio de Detalle contempla las medidas necesarias para prevenir, reducir y compensar los eventuales efectos negativos sobre el medio ambiente. Concretamente, recoge las medidas compensatorias de Integración Paisajística preceptivas contenidas en la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torrevieja y que podemos enumerar en las siguientes:

### • ORDENACIÓN DE VOLÚMENES:

- Ninguna edificación producirá sombra sobre 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 murallas visuales y sí un espacio mucho más permeable.

- Las perspectivas hacia el mar de los viales circundantes no son alteradas por la edificación; por un lado, la calle Doña Sinforosa no se interrumpe prolongándose hacia el mar, este vial es uno de los límites de la actuación; por otro lado, la calle los Portalicos se prolonga hacia el mar en su unión con el Canal del Acequión, también siendo límite de la actuación. Las perspectivas generadas por la calle Sorolla no son invadidas por la edificación.

- Con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, no se ubicará ninguna edificación en planta baja, fuera del perímetro de ocupación.

### • CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. MEDIDAS A TENER EN CUENTA:

- 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 ellos 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 no constituyan barrera a las perspectivas; por tanto, se utilizarán especies de jardinería bajas (menos o igual a ,5 m) o especies arbóreas cuya altura de implantación sobrepase los 3 m. En cualquier caso los ejemplares implantados cumplirán con los parámetros anteriores.

La materialización de la edificabilidad provoca determinados efectos sobre el medio ambiente, como son la producción de determinados tipos de residuos urbanos provocados por los usuarios de las viviendas y residuos de la construcción producidos durante la ejecución de las obras.

Los residuos urbanos, recogida y tratamiento las aguas residuales que se producen en las viviendas, se preverán en la elaboración del PAI.

Por lo que hace referencia a los residuos urbanos (basuras) al tratarse de zona urbana el Ayuntamiento se encarga de la recogida y posterior tratamiento de dichas basuras.

Por lo que hace referencia a los residuos de la construcción producidos durante la ejecución de las obras en los proyectos que se redacten para la obtención de las licencias urbanísticas correspondientes, figurarán los Estudios de gestión de residuos que preverán el tratamiento de dichos residuos.

También el uso de las viviendas producirá un consumo energético adicional respecto a si no se edificaran dichas viviendas. Para mitigar el mismo y reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>, las viviendas deberán cumplir las prescripciones contenidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación que correspondan, que en este caso es el CTE DB HE.

De la misma forma para proteger a los futuros usuarios de las viviendas de efectos nocivos derivados del ruido, las viviendas deberán cumplir las prescripciones contenidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación que correspondan, que en este caso es el CTE DB HR.

## 7.- RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.

Todas las concreciones/ 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 del suelo que se regulan en el planeamiento vigente. No se prevé que el patrón que define el carácter del lugar se vea alterado.

Se ha de tener en cuenta que el impacto de los actos de edificación y uso del suelo y actividades amparadas por la nueva normativa, una vez ejecutado, son permanentes e irreversibles.

Analizados todos estos posibles impactos, se entienden FAVORABLES, por el hecho de que conservan el carácter del lugar y mejoran las condiciones de uso y disfrute del mismo.

La citada modificación establece unas determinaciones enfocadas a ordenar la Unidad de Actuación, que permite materializar el aprovechamiento asignado por el Plan General, con un alto porcentaje de suelo dotacional destinado a espacios libres, permitiendo una mayor conexión entre la ciudad y la costa, y además, fomentar el uso hotelero como medida de crecimiento de la actividad económica de la ciudad.

Se define la fragilidad del paisaje como el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos debido a su alteración; de este modo, cabe indicar que la fragilidad del paisaje en el ámbito de actuación es BAJA, ya que las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos no se ven alterados ni pierden valor.

Se define la fragilidad visual como la aptitud que tiene un paisaje de absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad visual. En este sentido, la valoración de la sensibilidad del paisaje afectado resulta ser BAJA, ya que el paisaje acomoda los cambios sin perder su valor ni su carácter y la actuación se integra en el entorno.

En consecuencia no se identifican impactos paisajísticos negativos y se concluye que la construcción que se originará por el Estudio de Detalle del presente ámbito de actuación, quedará integrada en el paisaje de su entorno, no incidiendo de manera significativa sobre el mismo, cumpliendo lo establecido al respecto por la LOTUP.

Por último, indicar que esta actuación contribuirá a re cualificar la imagen de la ciudad de Torrevieja y a potenciar la actividad hotelera en el municipio.

## 8.- PROGRAMADE IMPLEMENTACIÓN.

Dado el carácter puntual de la actuación y el hecho de que se trata de un impacto indirecto sobre el paisaje, que únicamente se materializa con la ejecución del planeamiento vigente (ordenación pormenorizada), no se prevén impactos negativos sobre el entorno urbano.

Así pues, la exigencia del presente estudio está encaminada a evitar dichos impactos, mediante la concreción del planeamiento (ordenación de volúmenes y usos) y ello según lo previsto en el planeamiento que se desarrolla (actualmente vigente) concretado tras la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torrevieja, teniendo el Estudio de Detalle como principal objetivo la materialización del aprovechamiento permitido por dicho planeamiento (PGOU), distribuyéndose dicho aprovechamiento conforme establece el Cuadro de la Ordenación modificada tras la mencionada Modificación Puntual Nº 52.

Todo lo anterior, sin necesidad de medidas correctoras “a posteriori”, por lo que no estiman necesarias y no se establecen en este caso.

## 9.-MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y COSTE.

Como ya hemos expresamente precedentemente, no es necesario ejecutar medida alguna en este sentido, sin perjuicio de lo previsto en las Normas Urbanísticas del Estudio de Detalle.

Torrevieja, noviembre de 2.020  
Por Studiogaraje, S.L.P

Fdo.: D. Jesús Madrid Quesada  
Arquitecto

## PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

---

### 0. ANTECEDENTES

Será objeto de participación pública el Estudio de Detalle, en particular la construcción de las dos Unidades Funcionales contempladas en el mismo, que se traducen en la construcción de dos torres de 26 plantas de altura, que albergarán el uso residencial (engloba terciario) y hotelero.

### 1. ALCANCE DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Es público directamente interesado y afectado en el presente procedimiento los Organismos y entidades locales, los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones cuyo informe exige la legislación reguladora de sus respectivas competencias, las empresas que gestionen o exploten infraestructuras de servicios declarados esenciales o de utilidad pública y los propietarios de los inmuebles incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

De forma indirecta, se considera persona interesada toda aquella que venga a participar de forma activa en el proceso de consulta pública que forma parte del presente procedimiento.

### 2. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

La utilización de los procesos de participación pública tiene principalmente por objeto las siguientes finalidades:

- a) De un lado aumentar la transparencia de las actuaciones de la Administración en materia de paisaje y lograr una mayor viabilidad del proyecto, implicando a los interesados desde el origen de la gestión del espacio afectado.
- b) Obtener información valiosa sobre el paisaje aportada por los ciudadanos que de otra forma podría no tenerse en cuenta.
- c) Hacer partícipes a los ciudadanos en la toma de decisiones que afecten a los paisajes que les conciernen.

### 3. FASES DE ELABORACIÓN Y APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

En el proceso de elaboración y aplicación del mismo se distinguen tres fases.

- Primera fase: elaboración de un estudio de integración paisajística previo, que recoja los datos e información necesaria para desarrollo de la fase de participación pública.

- Segunda fase: elaboración del estudio de integración paisajística definitivo, donde se valoren las aportaciones realizadas por el público al ejecutarse el plan de participación pública.
- Tercera fase: aplicación efectiva de las medidas de integración propuestas, que serán incorporadas al texto articulado del instrumento de planeamiento de que se trata antes de su aprobación municipal.

#### **4. METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE ACTIVIDADES A REALIZAR**

A fin de asegurar la efectiva participación ciudadana en el proceso de elaboración del documento de planeamiento que finalmente se elevará a aprobación, antes de que se produzca la toma de decisión por parte de los órganos competentes, se pretende llevar a cabo el siguiente programa de actividades.

- El proceso comienza con el acuerdo municipal que debe decidir su inicio.
- A partir de este momento, una copia del proyecto de planeamiento y de la documentación complementaria que deba acompañarlo quedará a disposición del público interesado.
- Simultáneamente, se procederá a la exposición de la propuesta en la página web del ayuntamiento.
- Asimismo, se publicará una nota de prensa con el contenido básico de la propuesta e indicación del plazo para presentación de opiniones y sugerencias, que no será inferior a 20 días hábiles desde la fecha de publicación.
- Se recogerán las aportaciones habidas a través de los cauces administrativos reglamentarios, registro electrónico y buzón de sugerencias del ayuntamiento.
- Al expediente se irán incorporando, en cada fase del proceso, los contenidos del proyecto conforme éste se desarrolle, así como el resultado del estudio de las opiniones y sugerencias aportadas.
- Este resultado se incorporará al estudio de integración paisajística que acompañará al documento de planeamiento en trámite, el cual, modificado en lo que resulte procedente como consecuencia de dicho resultado, adoptará su forma definitiva antes de ser sometido a aprobación municipal.

## 5. PÚBLICO INTERESADO Y AFECTADO

El público interesado en el caso que se está analizando, será aquel público afectado o que pueda verse afectado por la actividad que se va a desarrollar en la zona de estudio. Se establecen dos grandes grupos:

b) Grupos de interés: organismos y agencias públicas, autoridades locales, asociaciones no gubernamentales, grupos académicos y científicos. Tienen interés tanto local como regional y pueden contribuir en todas las escalas tanto a escala regional como un proyecto local.

b) Grupos del lugar: residentes locales, visitantes, grupos locales. Son individuos que viven y trabajan en un área en particular o la visitan y tienen un interés particular en esa zona.

## 6. EVALUACIÓN PERIÓDICA DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Para facilitar el acceso y conocimiento de las propuestas al público en general, y con la finalidad de lograr la efectiva participación pública a lo largo de todo el proceso, en la página web municipal se publicará un resumen de los resultados del plan de participación pública al inicio de cada fase del mismo. En dicha página se hará constar, además, los puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas, lo que será notificado específicamente al público directamente interesado y afectado en el presente procedimiento.

## 7. ANEJO

Para correcta y completa información del público interesado y del público que, en general, desee tomar parte en el presente proceso de participación pública, como Anejo al presente plan de participación pública se adjuntará el Estudio de Detalle.

Torrevieja, mayo de 2.021

Por Studiogaraje, S.L.P

Fdo.: D. Jesús Madrid Quesada  
Arquitecto

**DATOS DEL ENCUESTADO:**

OPTATIVOS:

- Nombre y Apellidos: \_\_\_\_\_  
 DNI: \_\_\_\_\_  
 Dirección: \_\_\_\_\_

NECESARIOS:

- Edad: \_\_\_\_\_  
 Sexo: \_\_\_\_\_

CUESTIONES:

1) ¿Conoce la zona?

Si                      No                      NS/NC

2) ¿Disfruta actualmente de la zona accediendo a ella?

Si                      No                      NS/NC

3) ¿Considera conveniente la construcción de dos torres de 26 plantas de altura, que albergarán el uso residencial (engloba terciario) y hotelero en la Unidad de Actuación 3 del Área de Reparto 81 de Torrevieja?

Si                      No                      NS/NC

4) ¿Existen construcciones y obras de urbanización ya en la zona?

Si                      No                      NS/NC

5) ¿Considera que la calidad ambiental actual de la zona es Buena, Media o Mala?

Buena                      Media                      Mala

6) Valore del 1 al 10 la situación paisajística actual .....

7) ¿Considera que la construcción de dichas edificaciones produce una alteración del paisaje existente en la actualidad o forma parte del entorno urbano que lo rodea?

Alteración                      Entorno urbano                      NS/NC

8) ¿Considera que se trata de una actuación que va a empeorar la situación actual?

Si                      No                      NS/NC

9) ¿Cuáles son los riesgos y potenciales impactos que Usted cree que pueden aparecer debido a la construcción de los edificios?

10) Valore del 1 al 10 los anteriores riesgos e impactos.....

11) Comente otros aspectos que considere importantes referidos a la integración paisajística del entorno:

**COMENTARIOS:**

---

**PLANOS**