



ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA

MANZANA DELIMITADA POR C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 04
Fecha: junio 2022



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA





ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 04
Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Entrega del **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA** de la Actuación de Dotación mediante un Plan de Reforma Interior de la manzana delimitada por la Calle Embarcación Carmen Flores, prolongación Calle Los Emilios y Calle José Pérez del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja (Alicante), desarrollado por la empresa consultora en Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Paisaje, AMBARTEC Gestión y Proyectos S.L.

Alicante, junio de 2022.

Por AMBARTEC

Patricia Antón Belmonte

Bióloga

AMBARTEC Gestión y Proyectos, S.L.



Índice

1. ANTECEDENTES	4
2. METODOLOGÍA.	7
3. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.....	12
4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.	15
5. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.	20
5.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (ETCV).....	20
5.2. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE EL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA CV (PATRICOVA).	21
5.3. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL DE LA CV (PATIVEL).	22
5.4. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATFOR).	23
5.5. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y EL PAISAJE DE LA CV.....	23
5.6. PLANEAMIENTO MUNICIPAL.	25
6. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.	26
7. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE UNIDADES Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	30
7.1. UNIDADES DE PAISAJE.	30
7.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS.	34
7.3. VALOR UNIDADES Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	37
8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	40
9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.	41
10. NORMAS Y DIRECTRICES DE APLICACIÓN.	47
11. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	48
11.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS MEDIANTE TÉCNICAS DE REPRESENTACIÓN Y SIMULACIÓN VISUAL.....	49
12. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.	53
13. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Y ANEXOS.....	54
13.1. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.	54
13.2. CUESTIONARIO SOBRE VALORACIÓN DE LA PREFERENCIA VISUAL.....	57



1. ANTECEDENTES

El ámbito de estudio se encuentra dentro del antiguo Plan Parcial nº 15 - Calas Blancas, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial e Urbanismo de Alicante en sesión de fecha 20 de septiembre de 1974. La Comisión Municipal Permanente acordó, en sesiones de fechas 3 de febrero de 1984 y 17 de febrero de 1984 la aprobación del Proyecto de Compensación y las condiciones de aprovechamiento del Plan Parcial Calas Blancas respectivamente. El Plan Parcial calificaba el ámbito de actuación propuesto como suelo dotacional privado de uso deportivo (zona 3 de las ordenanzas del Plan Parcial) y lo reconocía como una única parcela con una superficie asignada de 11.706,47 m².

Los terrenos están clasificados actualmente por el Plan General como suelo urbano con trama de núcleos residenciales y viario correspondiente a las prolongaciones de las calles Los Emilios y Embarcación Carmen Flores. Los terrenos destinados a viarios tras el Plan General están clasificados como PVR (red primaria de viario) siendo su titularidad privada al no haber sido objeto de cesión.

Por tanto, los promotores inician el trámite establecido por el art. 52 TRLOTUP, que tiene por objeto la delimitación de un ámbito urbanístico, que englobe la parcela sita en la confluencia de las calles Los Emilios y Embarcación Carmen Flores, así como los viales semiurbanizados con los que linda, susceptible de ser objeto de una actuación de dotación derivada del aumento de edificabilidad de la parcela, al amparo de los arts. 7.10. b del TRLSRU/15 y 35.1.d y 80 de la TRLOTUP.

En el actual contexto normativo, es 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). El que regula los instrumentos de ordenación que están sujetos a evaluación paisajística, siendo derogados otras Leyes y Reglamentos anteriores a su aprobación y que servían de base y establecían la metodología para la redacción de estos instrumentos. Por tanto, en la actualidad, es la TRLOTUP la que fija la metodología y contenidos mínimos que los Estudios de Integración Paisajística deben contener.

Como novedad, la TRLOTUP incorpora en su artículo 6, un nuevo apartado en el que se introduce la necesidad de someter, a los instrumentos de paisaje, a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que éstas se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento del documento al que acompañe. La participación pública de tales instrumentos tendrá por objeto:

- a) Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las acciones previstas por el plan o proyecto al que acompañe, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.
- b) Obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- c) En los estudios de paisaje y de integración paisajística, conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en los planes o proyecto a que acompañen, y en el caso de los programas, participar en la definición de sus objetivos concretos.

Según la TRLOTUP, los estudios de integración paisajística valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C./JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 04
Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Al objeto de concretar los aspectos y variables a considerar, se utilizará como referencia lo señalado en el anexo II. "*Contenido del estudio de integración paisajística*" de la TRLOTUP, cuyo contenido es el 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 ésta 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.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 04
Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

- 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 ésta, 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.



2. METODOLOGÍA.

Este estudio se desarrolla siguiendo el siguiente proceso metodológico:

- **Breve descripción de la actuación.**

Consiste en 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.

- **Análisis de alternativas y justificación de la solución adoptada.**

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.

- **Caracterización y valoración del paisaje.**

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.

Para la valoración del valor paisajístico (VP), entendido como el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización y de su visibilidad, se utilizará la siguiente expresión:

$$VP = [(C + P)/2] \times V$$

Donde "C" es el parámetro de calidad determinado por técnicos, y "P" es la opinión del público interesado que se deduzca de los procesos de participación pública en aquellos casos de especial singularidad (actuación) o cuya respuesta social es esperable que sea significativa (en relación al total de la población afectada, en donde deberá ponderarse considerando el coeficiente de visibilidad "V". En aquellos casos en los que el ratio de participación sea muy bajo, el valor de "P" será igual a cero, sin bien serán consideradas todas las aportaciones recibidas. Ambos valores, "C y P", se calificarán cualitativamente conforme a la siguiente escala: muy bajo (MB), bajo (B), medio (M), alto (A) y muy alto (MA). En cualquier caso, se atribuye el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos y 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 baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3.000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía y apoyo de campo, y deberá documentarse con imágenes fotográficas panorámicas.

Estos parámetros se determinan a partir de un análisis semicuantitativo a partir de dos componentes principales: la caracterización de las zonas de paso con la que es accesible la unidad o el recurso, y la cualificación de los observadores en función del número y origen. Para determinar la visibilidad desde los principales puntos de observación se tiene en cuenta la linealidad del trazado, la dirección de trayecto predominante (considerando la posición y dirección del observador respecto al punto de observación principal), la distancia potencial visible (aspecto que posteriormente debe ser revisado por



la escala de la actuación, y el tiempo de observación estimado.

Por otra parte, se tiene también en cuenta el tipo y cuantía de los observadores, donde se diferencia en función de la importancia relativa del impacto visual y su relevancia localista o regional.

De acuerdo a estos parámetros, el intervalo de valores obtenidos entre los diferentes cruces oscila entre 20 y 200 puntos relativos. Transformando estos valores a una escala de 1 a 5 se obtiene el cuadro de ponderación siguiente:

Importancia del Observador (IO)					
	Muy Baja	Baja	Media	Alta	Muy Alta
Valor ponderado	20 a 56	57 a 92	93 a 128	129 a 164	165 a 200
Importancia (IO)	1	2	3	4	5

Por otra parte, según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde éstos, 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.

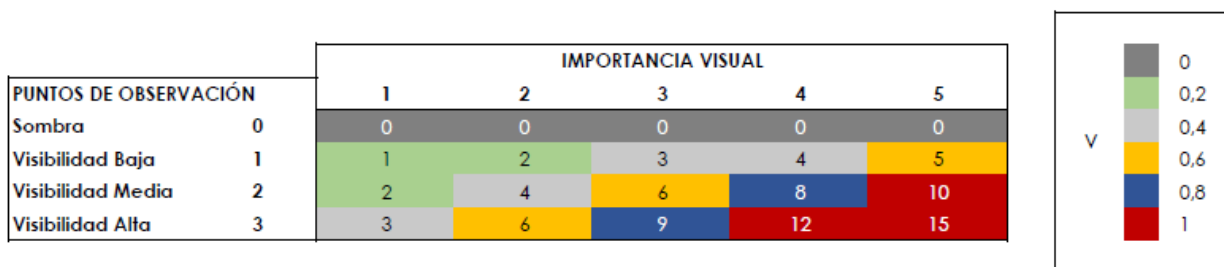
Teniendo en cuenta este criterio, la ponderación de la **visibilidad desde los puntos de observación (VO)** sería la siguiente:

Zonas de sombra	Visibilidad Baja	Visibilidad Media	Máxima Visibilidad
0	1	2	3

El **coeficiente de visibilidad (V)** tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, de forma que resulta del producto de los dos componentes anteriores de acuerdo al siguiente operador:

$$V = IO \times VO$$

El intervalo de valores que se obtiene oscila entre los 0 y 15 puntos relativos. El Anexo I de la LOTUP determina que el coeficiente de visibilidad debe ser un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1], por lo que se establece la siguiente transformación:





Tal y como se ha señalado con anterioridad, el valor paisajístico (VP) se obtiene de la expresión: $VP = [(C + P)/2] \times V$.

Asignando los valores de Muy Bajo (1), Bajo (2), Medio (3), Alto (4) y Muy Alto (5) a la valoración del equipo técnico

(C) y público interesado (P), e introduciendo el coeficiente de visibilidad [0 a 1], el resultado oscila entre valores de 0 y 5. Así, se obtiene finalmente el **valor paisajístico (VP)** de acuerdo al siguiente cuadro:

En el caso de que la valoración del público no sea representativa (escasa o nula participación), el valor del valor paisajístico podrá estimarse mediante la expresión: **VP = C x V**.

VALOR PAISAJÍSTICO					
V	CALIDAD PAISAJÍSTICA [(C+P)/2]				
	1	2	3	4	5
0	0	0	0	0	0
0,2	0,2	0,4	0,6	0,8	1
0,4	0,4	0,8	1,2	1,6	2
0,6	0,6	1,2	1,8	2,4	3
0,8	0,8	1,6	2,4	3,2	4
1	1	2	3	4	5

- Calidad intrínseca (no visible)
- VP Muy Bajo
- VP Bajo
- VP Medio
- VP Alto
- VP Muy Alto

Por último, hay que señalar que la aplicación de esta parte del método puede ser omitida a favor de valoraciones ya definidas. Este es el caso de los elementos pertenecientes a la red básica de la infraestructura verde y/o bien en aquellos casos en donde la incidencia de la actuación sea lo suficientemente limitada para poder optar a valorar mediante dictamen cuando las condiciones del entorno lo permitan. En todo caso deberá quedar debidamente justificada.

• **Normas y directrices que resultan de aplicación.**

En esta fase se analiza la relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. También se incluyen 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.

• **Valoración de la integración paisajística.**

La valoración de la integración paisajística de la actuación se realiza 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

La 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 debida a la alteración del medio si se desarrolla la actuación analizada. Esta vulnerabilidad está relacionada, fundamentalmente, con la calidad intrínseca (grado de naturalidad, etapa climática, calidad actual, sensibilidad del hábitat, etc.), orientación (solanas y umbrías) y exposición visual (posición respecto a su pendiente y puntos de observación potencial). Se pueden considerar otras variables a incorporar a este análisis, pero las indicadas son las que recogen la mayor parte de la variabilidad acumulada.



El grado de naturalidad se determina por evaluación a partir de visitas de campo y complementariamente con apoyo de herramientas GIS, estableciendo 5 grados de calidad (Muy Baja, Baja, Media, Alta o Muy Alta). En el caso de la exposición, se considera que las solanas son mucho más frágiles que las umbrías.

La insolación de los rayos solares provoca que las solanas sean mucho más visibles que las umbrías, y por lo tanto una actuación en dicha exposición será mucho más importante que en una umbría. El relieve en solana presentará mayor fragilidad que en umbría, por lo que se diferencian estas cuatro exposiciones distintas:

- Umbría: 292'5° a 67'5°;
- Media umbría: 67'5° a 112'5°;
- Solana: 112'5° a 247'5°;
- y Media solana: 247'5° a 292'5°.

En los casos de superficies llanas, la orientación es un factor irrelevante y no se considera un factor limitante de análisis.

Respecto a la exposición visual, la pendiente es directamente proporcional a la inclinación del terreno, de forma que un terreno con mayor pendiente es mucho más visible desde puntos más remotos que uno de pendiente casi nula, ya que no existen zonas que situadas entre el observador y los puntos más remotos del monte, sirvan de barrera visual.

Se clasifica la pendiente en 5 niveles: (P<5%; 5%<P<10%; 10%<P<20%; 20%<P<30%; y P>30%)

De acuerdo a esta diferenciación, la fragilidad paisajística se estima de acuerdo al siguiente cuadro de ponderación relativa:

CALIDAD INTRÍNSECA (CI)		ORIENTACIÓN (O)		PENDIENTE (P)	
Muy Baja (MB)	1	Terreno llano	1	<5%	1
Baja (B)	2	Umbría	2	5% a 10%	2
Media (M)	3	Media Umbría	3	10% a 20%	3
Alta (A)	4	Media Solana	4	20% a 30%	4
Muy Alta (MA)	5	Solana	5	>30%	5

Se considera que cada variable tiene un peso específico distinto en su aportación para la determinación de la fragilidad, de forma que la expresión utilizada para su estimación es la siguiente:

$$\text{Fragilidad Paisajística (FP)} = 4 \text{ CI} + 3 \text{ P} + \text{O}$$

De acuerdo a los rangos utilizados, y sus factores de ponderación, la fragilidad paisajística resultante será:

MUY BAJA (1)	BAJA (2)	MEDIA (3)	ALTA (4)	MUY ALTA (5)
8 a 13	14 a 19	20 a 26	27 a 33	34 a 40

En aquellos casos que un mismo elemento sea observable desde diferentes perspectivas, podrá puntuarse con el valor más elevado en cada variable analizada, siempre y cuando pueda interpretarse como el valor más representativo. Asimismo, en aquellos otros casos en los que se trate situaciones preexistentes (actuaciones ya ejecutadas o fase avanzada de desarrollo), podrá omitirse el proceso de ponderación y emitirse directamente un dictamen de acuerdo a los rangos señalados, incorporando reportaje fotográfico que justifique dicha valoración.



• **Valoración de la integración visual.**

La Integración Visual (IVI) es el parámetro que valora la integración 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.

A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual podrá llevarse a cabo mediante técnicas de modelización y simulación visual que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de ésta, 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. En los casos en los que la actuación no suponga un cambio significativo respecto a los usos preexistentes, será suficiente incorporar modelados que permitan interpretar sin dificultad la propuesta que pretende llevarse a cabo (planos de alzados, representaciones gráficas de fachadas, etc.) u otro tipo de representación que facilite la comprensión de la actuación evaluada.

El valor del IVI se determina considerando el grado de acomodación por dictamen del equipo técnico, graduándose de la misma forma que en apartados anteriores (desde Muy Baja a Muy Alta) y justificando los criterios que han determinado la inclusión en uno u otro grado.

• **Medidas de integración paisajística.**

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:

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

• **Resultados y conclusiones.**

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. También podrán emplearse esquemas y/o reportajes fotográficos de actuaciones similares, siempre y cuando su resultado permita su interpretación correcta.

• **Programa de implementación.**

En aquellos casos donde resulte necesario, y a partir de los resultados anteriores, se realizará un programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una estimación económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se desarrollarán pormenorizadamente con posterioridad para su incorporación al plan o proyecto como parte del mismo.



3. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.

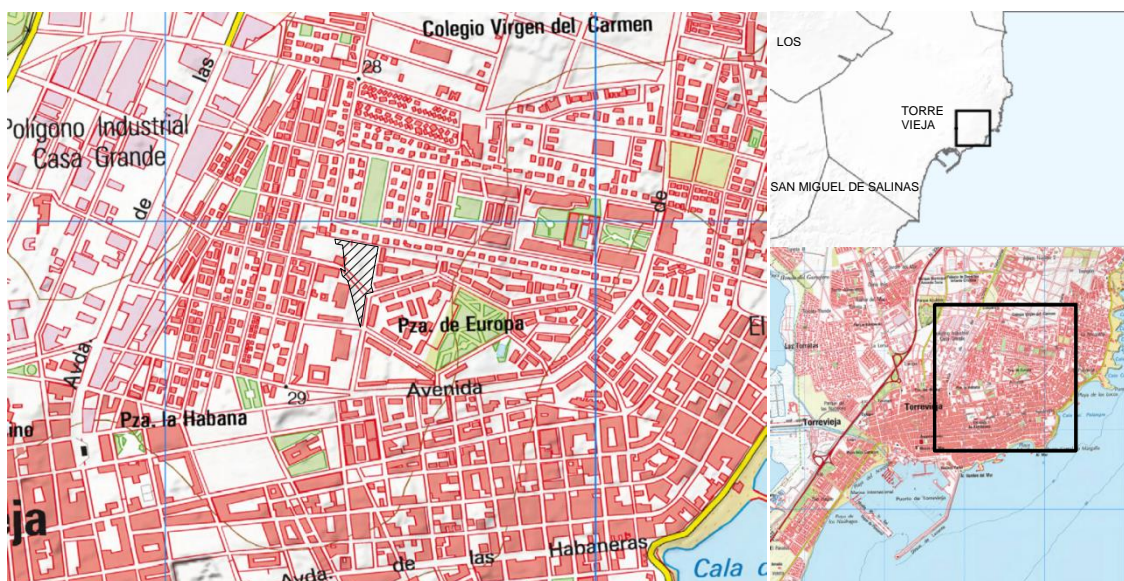
La parcela de estudio se localiza dentro del casco urbano de Torrevieja y delimitada, al norte, por las manzanas residenciales del Plan Parcial 9 "Los Ángeles"; al este, por manzanas residenciales de los polígonos 1 y 2 del Plan Parcial 15 "Calas Blancas"; al oeste, por manzanas residenciales del Plan Parcial 7 "Nueva Torrevieja" y al sur, por el suelo urbano consolidado por edificación residencial. Concretamente, la zona se encuentra delimitado por las calles Embarcación Carmen Flores al este, con la trasera de las viviendas recayentes a la Avda. de Las Gaviotas, al norte; con las viviendas de la urbanización Calas Blancas recayentes en la Calle Luxemburgo, al este; y con la prolongación de la Calle Los Emilios, al sur.

El ámbito se encuentra dentro del propio Plan Parcial 15 "Calas Blancas" que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 20 de septiembre de 1974.

La orografía de los terrenos en esta zona es prácticamente llana, aunque sensiblemente basculada hacia el mar Mediterráneo y hacia la Laguna de Torrevieja situada a cierta distancia de la zona de actuación, tal y como se aprecia en la imagen inferior. Tanto la Laguna de Torrevieja como la Laguna de La Mata situada más al norte, conforman uno de los espacios naturales de mayor importancia a nivel regional, dadas sus características ambientales y paisajísticas. Además de conformar el Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja, sobre la zona se encuentran los Lugares de Interés Comunitario y Zona de Especial Protección para las Aves de las Lagunas de La Mata y Torrevieja, incluidas dentro de la Red Natura 2000. Finalmente, la zona es considerada como zona húmeda de importancia internacional y como tal está recogida en el Convenio Ramsar.

Es precisamente la presencia de importantes valores ambientales y paisajísticos, unido a la calidad de sus costas, lo que ha atraído a lo largo de los últimos 70 años y desde la década de los años 60, una gran afluencia de turismo a la zona. La mayor afluencia turística ha provocado importantes cambios en el paisaje de la zona con el desarrollo de innumerables urbanizaciones desarrolladas alrededor del casco urbano de Torrevieja, pero especialmente, en la primera franja de su costa.

Localización del ámbito de estudio.



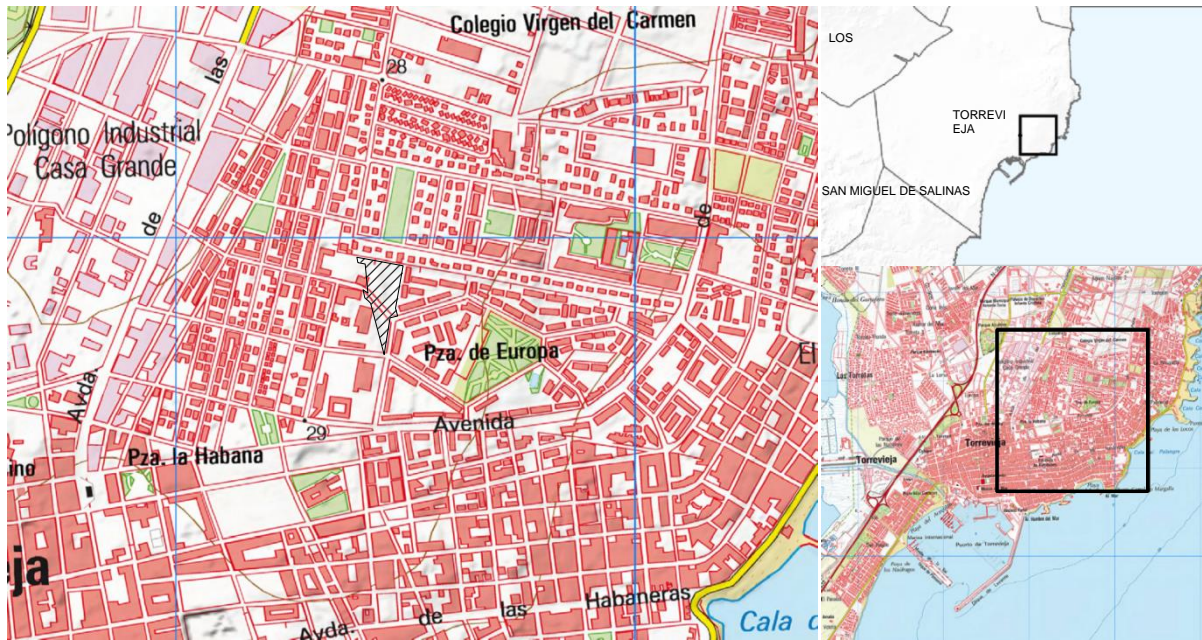


ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
 EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
 MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C./JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
 Versión: 01
 Revisión: 04
 Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Localización del ámbito de estudio.

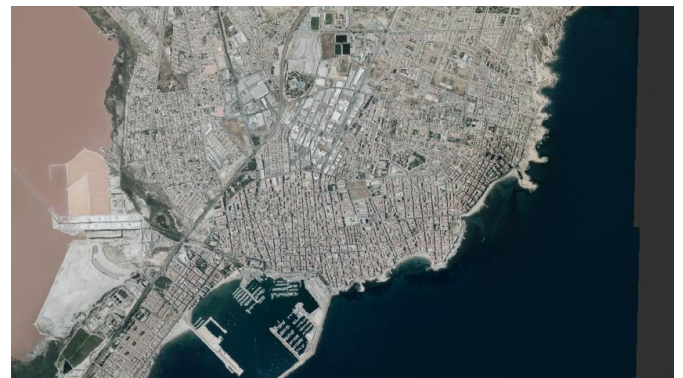


Espacios antiguamente ocupados por cultivos de secano se vieron transformados en un periodo relativamente corto, en zonas urbanizadas con fines turísticos y aprovechamientos lucrativos del suelo basados en tipologías residenciales extensivas de viviendas unifamiliares, lo que se ha ido transformando en tipologías de bloques y bungalows para aprovechar al máximo el espacio disponible.

Casco urbano. Vuelo americano 1956.



Casco urbano. Ortoimagen aérea de 2019.



Dado el carácter urbano de la zona en la que se pretende el desarrollo de la actuación de dotación, embebido en el casco urbano de Torre Vieja, no se detectan espacios naturales protegidos, elementos de la red hídrica principal (barrancos, ramblas, etc.) o especies de flora o fauna a preservar. Tampoco se detectan en el interior de la zona de estudio elementos patrimoniales catalogados.

Se plantea a la Administración actuante una Actuación de Dotación para reestablecer la seguridad jurídica de los terrenos, culminar la urbanización y la gestión de este ámbito urbano, intentando aunar la voluntad administrativa para que se resuelvan y consoliden las cesiones y modificaciones producidas de hecho y de derecho sobre la parcela original; junto con el legítimo interés privado de poder materializar una edificación residencial sobre la parcela que resulte de la Actuación.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C./JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 04
Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Por tanto, el PRI modificativo tiene por objeto reducir el suelo de cuestionado uso deportivo privado previsto originariamente por el Plan Parcial, dado que, en lo que respecta a la naturaleza de esta calificación ya fue desechada por el Ayuntamiento para esa zona al promulgar el posterior Plan General de Ordenación Urbana que procedió a cartografiar la parcela calificándola con un uso residencial, toda vez que tras la promulgación de la Ley 1/2019, estos usos se consideran Terciarios Especiales. Además, esta consideración sigue vigente en la TRLOTUP.

Con la presente Actuación de Dotación mediante PRI modificativo del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Torreveja, se pretende modificar su Calificación pormenorizada actual de Equipamiento Privado Deportivo a Residencial con incremento de aprovechamiento, debido al entorno en el que se ubica y los cambios en las necesidades dotacionales del mismo.

La Actuación de Dotación también tiene por objeto incrementar las dotaciones públicas de zona verde y de equipamientos del presente ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad y densidad propuestas sobre la parcela, homogeneizándola a su entorno, sin que para ello se requiera la reforma o renovación de la urbanización, tan solo completar la nueva trama viaria que el PGOU contempló sobre la parcela. Se trata, por tanto, de una actuación de carácter aislado que afecta a dos fincas registrales y parcelas catastrales privadas como terrenos individualizados con un mismo uso y funcionalidad en origen y que fueron alteradas con ocasión del PGOU que quedaron consolidadas con el tiempo transcurrido. Existe, por tanto, una vinculación directa entre el incremento de edificabilidad a proyectar exclusivamente sobre la parcela 8 de la manzana 44716 y la cesión del resto de superficie para su destino dotacional viario, de nuevas zonas verdes y nuevos equipamientos.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
 MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C./JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
 Versión: 01
 Revisión: 04
 Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Para ello la operación urbanística planteada por la Propiedad desarrolla una Actuación de Dotación de las previstas en el artículo 7.1 b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en relación con el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, viable mediante el cumplimiento de los deberes y demás determinaciones urbanísticas legalmente exigidas, como más adelante se justifica.

La actuación pretendida no solo conlleva un cambio de usos, sino que al objeto de hacer viable el destino final para uso residencial, requiere incrementar la edificabilidad y densidad de la parcela dentro de los límites normativos homogéneos de la zona en la que se ubica, lo que, a su vez, conlleva, conforme al art. 7.1.b) TRLS15, incrementar las dotaciones públicas de forma proporcional a aquél incremento, junto con el resto de obligaciones establecidas por la norma autonómica. Dichas actuaciones se llevan a cabo en suelos con la categoría de suelo urbano consolidado.

A la vista queda por el tiempo transcurrido -más de 45 años desde que se aprobó el Plan Parcial "Calas Blancas" y más de 33 años desde que se aprobó el PGOU-, que en la actualidad los usos privados deportivo-recreativos previstos para la parcela sigue sin materializarse y su desarrollo carece de interés.

Como resultado de la transformación urbanística quedarían definidos los siguientes espacios:

- Una parcela residencial privada con una superficie 3.834,00 m²s.
- Una parcela de equipamiento público de 1.034,00 m²s.
- Una parcela de zona verde pública de 1.388,75 m²s.
- Un viario de prioridad peatonal de 881,66 m²s.
- Un viario de tránsito de 1.121,15 m²s ya ejecutado (prol. C/. Los Emilios)
- Un viario de tránsito de 918,90 m²s pendiente de ejecución (prol. C/ Embarcación Carmen Flores).
- Un viario de tránsito de 552,32 m²s pendiente de ejecución (Viario C/ José Pérez Gómez).

En definitiva, se planifica y ordena la cesión de suelo y ejecución de nuevas dotaciones públicas, completando la urbanización de la prolongación de la calle Embarcación Carmen Flores, generando una nueva zona verde y un nuevo equipamiento público y edificando la parcela residencial resultante, pudiendo con ello renovar el ámbito y ofrecer una imagen definitiva de "ciudad terminada".

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ACTUACIÓN.-

Superficie de la manzana	9.730,48 m²	
Superficie del ámbito de actuación	9.730,48 m²	100%
Manzana residencial privada (RE)	3.834,00 m ²	39,40 %
Equipamiento dotacional múltiple (QM)	1.034,00 m ²	10,63 %
Zona Verde Jardín (VJ)	1.388,75 m ²	14,27 %
Viario de prioridad peatonal (CVP)	881,66 m ²	9,06 %
Viario prol. c/. Los Emilios (CV+CA)	1.121,15 m ²	26,64 %
Viario prol. c/. Emb. Carmen Flores (CV+CA)	918,90 m ²	
Viario C/ José Pérez Gómez	552,32 m ²	
Edificabilidad Bruta (EB)	7.297,86 m²t	
Edificabilidad Residencial (ER)	7.297,86 m ² tr	
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,75 m²s/ m²t	
Edificabilidad Neta (EN)	1,9034 m ² t/ m ² 2s	
Ocupación máxima	50% / 30% (BL/BT)	
Altura máxima	6 p / 9 p (BL/BT)	

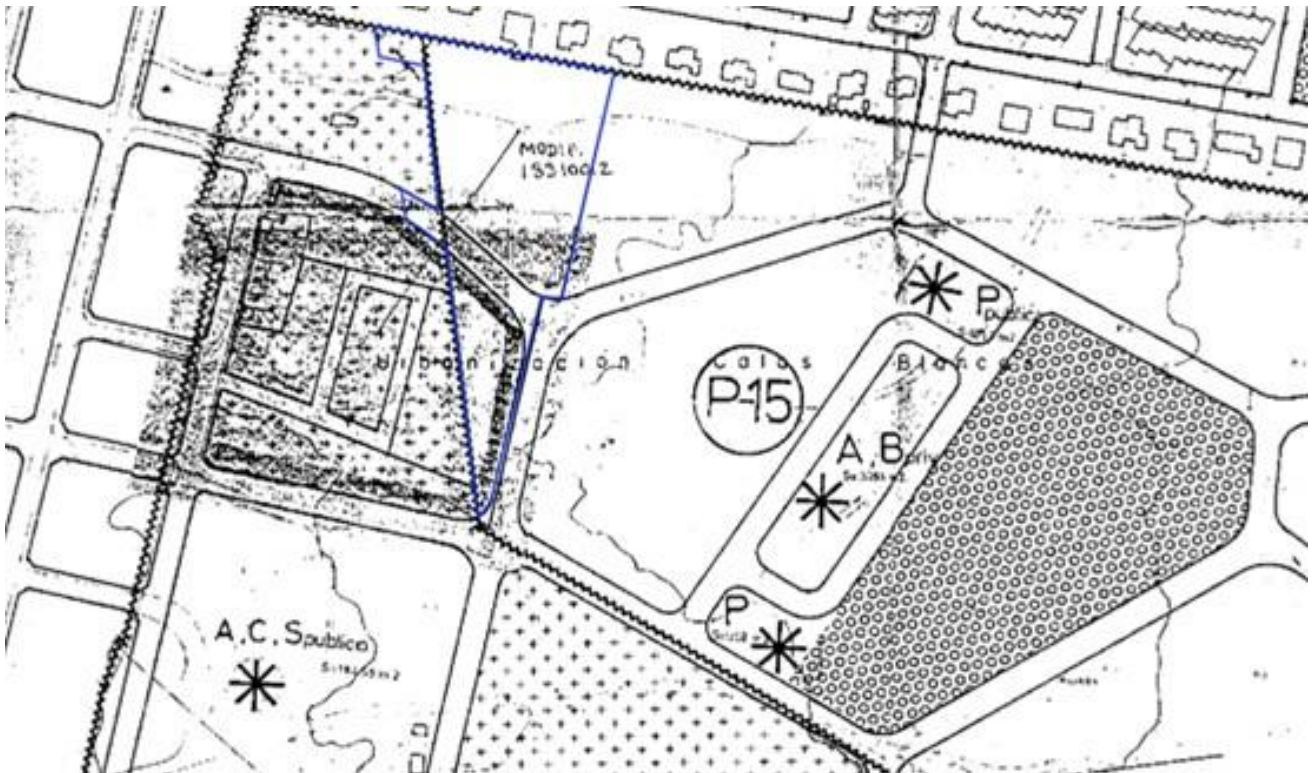


4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El ámbito de ordenación de la Actuación de Dotación mediante Plan de Reforma Interior modificativo viene configurado según levantamiento topográfico efectuado en su día por la propiedad y descripción catastral, por las siguientes superficies:

- Superficie parcela 8/manzana 44716.....5.978,196 m²
- Superficie parcela 8 /manzana catastral 45701 1.560,00 m²
- Superficie prolongación C/. Embarcación Carmen Flores..... 888,81 m²
- Superficie prolongación C/. Los Emilios 1.132,39 m²
- SUPERFICIE TOTAL 9.730,48 m²

Se encuentra delimitado: al norte, por manzanas residenciales del Plan Parcial 9 "Los Ángeles"; al este, por manzanas residenciales de los polígonos 1 y 2 del Plan Parcial 15 "Calas Blancas"; al oeste, por manzanas residenciales del Plan Parcial 7 "Nueva Torre Vieja"; y, al sur, por el suelo urbano, consolidado por edificación residencial.



El área en la que se ubica se encuentra urbanizada y consolidada tanto por la edificación, como por la dotación de servicios públicos, y cuenta con:

- a) acceso rodado por vía pavimentada;
- b) suministro de agua potable y energía eléctrica de las redes municipales así como de las compañías suministradoras, con caudales y capacidad suficientes;
- c) conexión a la red de saneamiento suficiente; y
- d) acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público.



En relación con las manzanas, cuentan igualmente con todos los servicios urbanísticos, si bien se debe hacer constar que la Calle Los Emilios se encuentra semiurbanizada, y pendiente de urbanizar la Calle Embarcación Carmen. Ambos viales no obstante se encuentran abiertos al uso público.

Cualquier modificación de planeamiento requiere de un análisis, que partiendo de un diagnóstico que sea crítico con el vigente, apunte objetivos de mejora de calidad, urbana en este caso, y se extienda al examen de las distintas alternativas que puedan darse.

La especialidad que presenta el presente PRI es que incide sobre una parcela cuyo régimen urbanístico ha mutado en el tiempo. Como se ha expuesto, el Plan Parcial del Sector Calas Blancas calificaba la parcela de referencia como equipamiento deportivo, con una superficie de 11.640 m², y un volumen de 5.730 m³ (1.910 m²t).

Posteriormente, la ordenación establecida por el Plan Parcial se modificó en parte por el PGOU de Torre Vieja de 1986. Así elimina la calificación de deportivo, y se trazan dos nuevos viales, Calle Embarcación Carmen y prolongación de la Calle Los Emilios, siendo así que esté último vial divide la parcela en dos porciones. Así, los planos de ordenación del PGOU de Torre Vieja califican la parcela como residencial.

Estas circunstancias sirven pues como punto de partida para el análisis de las alternativas de ordenación ponderadas:

ALTERNATIVA 0.-

Aquella que parte de la calificación que le otorga a la parcela el PGOU de Torre Vieja (Residencial E-2) y no plantea aumento de edificabilidad, y que descartamos por las propias consideraciones que motivan la apertura de este trámite de remodelación:

Alternativa 1 de ordenación.

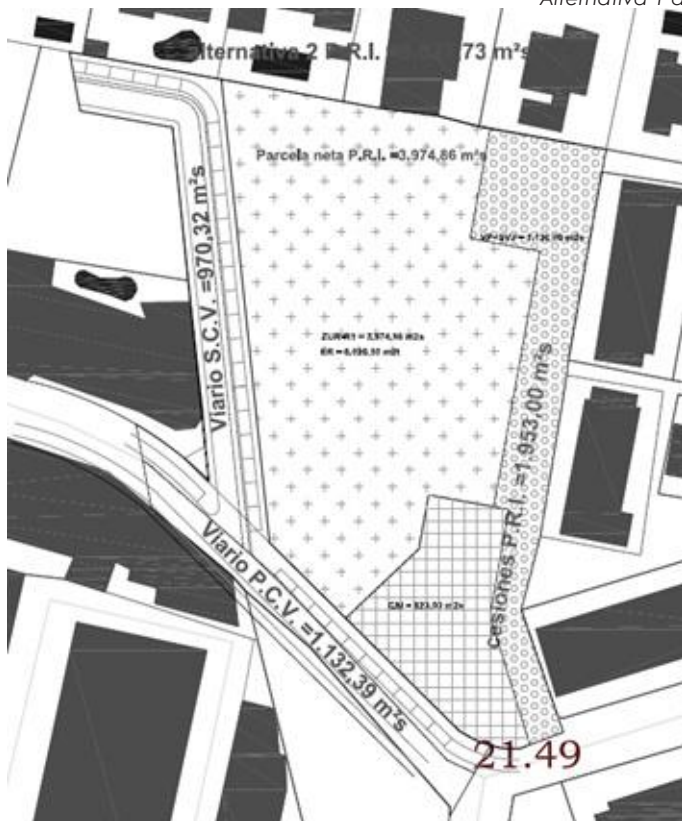




ALTERNATIVA 1. -

Propuesta en una versión anterior del borrador del PRI en el que el límite de la actuación incluía únicamente la manzana al norte de la calle Los Emilios. Esta alternativa partía de la calificación que le otorga a la parcela el PGOU (Residencial), proponía un aumento de la edificabilidad actual, para adaptarla al aprovechamiento tipo de la zona homogénea en la que se inserta, lo que supondría una edificabilidad total de 6.020,80 m2t. Este aumento de la edificabilidad residencial, supondría la obligación de la cesión correlativa en materia de dotaciones públicas (art. 67.3 TRLOTUP), en los términos previstos en el Anexo IV de la TRLOTUP, y que serían las que se reproducen en el siguiente cuadro:

Alternativa 1 de ordenación.



Superficie	8.050,61
A.T.	0,75
Edificabilidad	6.020,80
Incremento de edificabilidad residencial sobre PGOU	4.110,80
Viales (PGOU)	2.102,71
Zonas Verdes	616,62
Equipamientos	822,16
Parque Público	513,85
Superficie Lucrativa	3.972,29
i.e.n.	1,5157

ALTERNATIVA 2.-

A instancias del Ayuntamiento, se amplía el ámbito de la actuación y se propone una nueva ordenación pormenorizada que permita la consecución de los objetivos planteados por el plan. La alternativa afecta a las parcelas anteriormente descritas proponiendo un cambio de uso del suelo terciario especial privado con calificación QD (deportivo-recreativo) y generando nuevos usos públicos (viario, viario peatonal, equipamiento público, zona verde) y una nueva manzana residencial con las mismas características de aprovechamiento que establece el Plan Parcial 15 "Calas Blancas" de 0,75 m2t/m2s y las condiciones edificatorias permitidas por el TRPGOU para la zona de Casco Urbano pudiendo con ello edificar la parcela y ofrecer una imagen definitiva de ciudad terminada mediante la correspondiente actuación aislada.

La Modificación pretende facilitar la gestión del Plan, permitiendo y posibilitando la edificación de la propiedad existente en la manzana, admitiendo los usos permitidos por el Plan Parcial. En la siguiente tabla se comparan los parámetros vigentes del Plan Parcial con los nuevos propuestos.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
 MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C./JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
 Versión: 01
 Revisión: 04
 Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Parámetro	Plan Parcial Calas Blancas	Modificación propuesta
USOS	Equipamiento complementario deportivo y de servicios recreativos (terciario de espectáculos)	Residencial (RE)
Tipología	El tipo de edificación para esta zona será el de edificación en bloques (BQ). Altura máxima = 2 plantas (7,00 m.) Separación de linderos no menor que la altura con un mín. de 5 m. Separación entre bloques no menor 5 m. Longitud máxima de bloque 50 m Altura mín entre plantas 3 m.	El tipo de edificación para esta zona será el de edificación en bloques BL / BT (art. 48.1 NN.UU.) Retranqueos perimetral mínimo: 5 m. Fondo máximo en planta baja: 25 m. Aclaraciones: a) Se consideran fachadas principales del bloque aquellas que cuentan con cualquier hueco de iluminación y ventilación de la pieza principal de la vivienda (estar-comedor). En caso de otros usos, cualquier fachada con huecos de iluminación y ventilación tendrá la consideración de principal. b) Se considera fachada secundaria aquella que presente huecos de iluminación y ventilación de piezas secundarias de la vivienda. c) Se consideran testeros los muros de cerramiento de la edificación que no presenten huecos de iluminación y ventilación. d) Se fijan las siguientes distancias mínimas entre las fachadas de los bloques lineales y cualquier otro elemento constructivo: - Distancia mínima entre fachadas principales y cualquier otro elemento 6 m y 2/3 h. - Distancia mínima entre fachadas secundarias y otros elementos 3 m y 1/3 h. e) Los testeros podrán adosarse previo compromiso notarial de los afectados. En cualquier caso se atenderán los requisitos expuestos sobre la proporción de los bloques compuestos resultantes en planta. f) Los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán prever además de las obras de edificación previstas, las de urbanización y jardinería interna de la totalidad de la parcela que no pueda ser ocupada por la edificación.
Parcela mínima	Según plano de ordenación (11.706,47 m)	500 m ²
Ocupación	5%	50% en BL / 30% en BT
Altura máxima	7 metros	6 plantas en BL / 9 plantas en BT. Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 metros.
Aprovechamiento	0,5 m ³ /m ² por la superficie	0,75 m ² t/ m ² s
Usos	Únicamente instalaciones deportivas así como las de vestuarios y duchas, bares, restaurantes, club social, etc., con prohibición de vivienda.	Los alojamientos turísticos en cualquiera de sus tipos y los de residencia permanente, así como los propiamente comerciales de consumo habitual (supermercados, alimentación, bazares, estancos, farmacias, peluquerías, bares, restaurantes, boutiques)

La tipología prevista es la de Edificación de Bloques BQ definida en los artículos 70 y siguientes de las Normas Urbanísticas del suelo urbano del TRPGOU. La composición, e incluso alturas, son libres con las limitaciones anteriormente descritas y que derivan de las ordenanzas particulares que para la zona 1 prevé el Plan Parcial "Calas Blancas", sin perjuicio de lo que al respecto puedan disponer las ordenanzas complementarias.

La parcela resultante del cambio de ordenación incrementa la edificabilidad de la nueva configuración de la manzana que sustituye a la configuración existente incrementando el índice de edificabilidad bruta para los usos RE a 0,75 m²t/m² de conformidad con el aprovechamiento tipo designado para el sector por el Plan Parcial.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 04
Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Parámetro	Plan Parcial "Calas Blancas"	Modificación propuesta
Índice de edificabilidad bruta	0,25 m ² t/ m ² s (0,5 m ³ c/ m ² s)	0,75 m ² t/ m ² s
Superficie de parcela bruta	11.706,47 m ² s	9.730,48 m ² s
Edificabilidad total	2.926,62 m ² construidos	7.297,86 m ² construidos
Superficie de parcela neta	11.706,47 m ² s	3.834,00 m ² s
Índice de edificabilidad neta	0,25 m ² t/ m ² s (0,5 m ³ c/ m ² s)	1,9034 m ² 2t/ m ² s



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

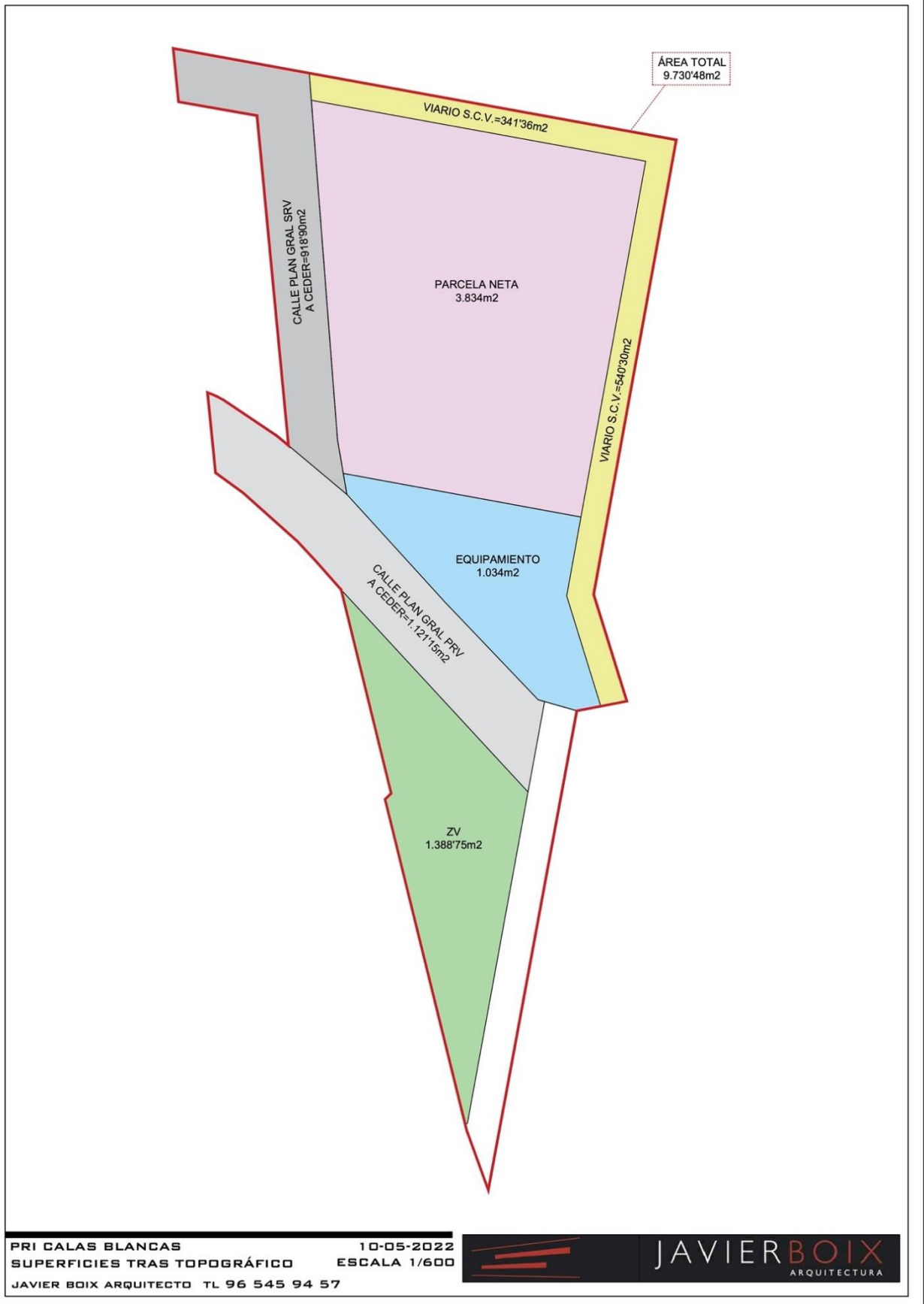
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR

EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA

MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C./JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 04
Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.



Alternativa 2 de ordenación.



5. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.

5.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (ETCV).

El término municipal de Torrevieja se encuentra incluido en el área funcional de La Vega Baja del Segura en la que existe una muy elevada tasa de suelo artificial, superando en más de dos veces la media de la Comunitat Valenciana, y con una superficie agrícola también por encima del conjunto regional. En contraposición, la superficie forestal es muy baja. Estos datos muestran un territorio en el que las transformaciones antrópicas han sido muy intensas, especialmente durante los últimos 25 años en los que el crecimiento del suelo urbanizado fue del 175%, siendo también el más elevado del conjunto de áreas funcionales de la Comunitat Valenciana.

La ETCV dicta una serie de objetivos y directrices a tener en cuenta en materia de política y desarrollo territorial que se distribuyen en diversos títulos, correspondiendo fundamentalmente al Título III, de la Infraestructura Verde del territorio, la que resulta de aplicación a la hora de desarrollar este estudio. Este título se desarrolla a través de varios capítulos, entre los que destaca especialmente la aplicación del Capítulo V – El Paisaje, que se compone de cuatro directrices, de las cuales, han de ser tenidas en consideración, en especial, las siguientes:

Directriz 50. Marco de actuación y objetivos de la política de paisaje. En el marco del Convenio Europeo del Paisaje y de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se establecen los siguientes grandes objetivos de la Política del Paisaje de la Comunitat Valenciana:

- a) Proteger y poner en valor los paisajes más valiosos y socialmente apreciados de la Comunitat Valenciana.
- b) Salvaguardar, gestionar y mejorar los valores del paisaje en los procesos de planificación territorial y urbanística, con el objetivo de incrementar su calidad en toda la Comunitat Valenciana, tanto en los espacios naturales y rurales, como en los urbanos y periurbanos.
- c) Coordinar la actuación de las distintas administraciones públicas en materia de paisaje, mediante la definición de criterios y objetivos de calidad paisajística concretos.

Directriz 52. Criterios paisajísticos para la implantación de nuevas actuaciones en el territorio. La planificación urbanística y territorial preservará y potenciará la calidad de los distintos paisajes que configuran el territorio de la Comunitat Valenciana. Para ello, las nuevas actuaciones tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.
2. Definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberá propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos
3. Tratar adecuadamente los accesos a municipios y su secuencia visual. Se protegerán y ordenarán las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función de la cuenca visual de las ciudades infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.



4. Integrar paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente en el marco de la estrategia territorial.
5. Preservar las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación. Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.
6. Ubicar las áreas para actividades económicas, de forma preferente, en zonas de sombra visual. Se priorizará la ubicación de estas áreas en las zonas de menor exposición visual y, en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos respetando franjas de afección visual de al menos 100 metros en estas áreas, y dotándolas de un adecuado tratamiento paisajístico.
7. Potenciar el paisaje del municipio zonificando de manera adecuada el suelo no urbanizable. Se limitarán las actividades que puedan alterar la percepción del paisaje, y se propondrán medidas que incentiven el mantenimiento del mismo. Se valorarán, para su inclusión en la infraestructura verde, las áreas que se deban preservar para proteger el patrón ecológico, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

5.2. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE EL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA (PATRICOVA).

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre el riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), fue aprobado mediante Decreto 201/2015, de 29 de octubre y tiene como objeto orientar los desarrollos urbanísticos y territoriales hacia las áreas no inundables, o en su caso, hacia las de menor peligrosidad de inundación, siempre que permitan el asentamiento, otorgando preferencia a los modelos urbanos territoriales más eficientes. Además, pretende gestionar las zonas inundables dentro del sistema territorial de la infraestructura verde, favoreciendo la producción de servicios ambientales y la conservación y mejora de los paisajes naturales y culturales entorno al agua.

Así, el PATRICOVA distingue entre varios niveles de peligrosidad basados en la probabilidad de sufrir inundaciones durante un cierto periodo de retorno y el nivel del agua de dichas inundaciones, aunque la novedad más importante respecto a la anterior versión del PATRICOVA (2003), es la introducción del concepto de peligrosidad geomorfológica. En este nivel de peligrosidad de inundación se identifican los diferentes procesos geomorfológicos que, por sus características, actúan como indicadores de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos y, en su caso, los efectos susceptibles de generarse. En cuanto a la zona de estudio, ésta no se encuentra afectada por ninguna de las zonas definidas con niveles de peligrosidad de inundación o con peligrosidad geomorfológica, tal y como se comprueba en la siguiente imagen. Se observan zonas en las proximidades con nivel de peligrosidad geomorfológica (vaguadas y barrancos de fondo plano), pero no afectan a la zona de estudio.



En la actualidad, las zonas con riesgo de inundación geomorfológica han sido ocupadas por edificaciones, convirtiéndose en áreas totalmente urbanas consolidadas.

Por otra parte, cabe considerar el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales, (BOE 29.12.2016), y que regula los riesgos de inundación, de conformidad con la Directiva europea, estableciendo los mapas de peligrosidad y riesgos de inundación. En esta cartografía, y para la zona de estudio, no se definen áreas con riesgo de inundación, así como tampoco en ninguna de las áreas colindantes con ella.

5.3. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATIVEL).

Mediante Decreto 58/2018, de 4 de mayo, se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana. Entre sus objetivos destaca la definición y ordenación de la infraestructura verde supramunicipal del litoral, protegiendo sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a los riesgos naturales e inducidos y del cambio climático. Se garantiza igualmente, la conectividad ecológica y funcional entre los espacios del litoral y el interior, y se evita la fragmentación de la infraestructura verde. Por su parte, se potencia el mantenimiento de espacios libres de edificación y urbanización en la franja litoral, evitando los continuos edificados y barreras urbanas que afectan al litoral, garantizándose además la efectividad de la protección de las servidumbres del dominio público marítimo-terrestre y de sus zonas de protección.

El Plan regula los suelos en situación básica de suelo rural, distinguiendo tres ámbitos fundamentalmente: Un primer ámbito estricto que comprende los suelos situados en la franja de 500 metros desde el mar; un ámbito ampliado que comprende los suelos situados en la franja entre los 500 y los 1.000 metros desde el mar, garantizándose la amortiguación de impactos sobre los terrenos anteriormente definidos; y un ámbito de conexión que comprende los suelos situados en la franja entre los 1.000 metros y los 2.000 metros de amplitud, donde se analizará, ordenará y garantizará la conectividad ecológica y funcional del espacio litoral con el resto del territorio.

El PAT también define y categoriza diferentes zonas de protección, entendidas como ámbitos territoriales homogéneos del litoral, delimitados por sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos naturales e inducidos y del cambio climático.

Así, se definen las siguientes categorías de protección: Suelos litorales de protección ambiental, suelos litorales regulado por otros planes de acción territorial, suelos no urbanizables de protección litoral (suelo tipo 1), suelos no urbanizables de refuerzo del litoral (suelos tipo 2) y corredores ecológicos.



Como se aprecia en la imagen anterior, la zona de estudio se encuentra dentro del ámbito ampliado al encontrarse en la franja entre los 500 y 1.000 metros desde la línea de costa, así como fuera de cualquiera de las zonas de protección establecidas. Además, la parcela es totalmente urbana, por lo que no se encuentra afectada por las determinaciones emanadas del PATIVEL.

5.4. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATFOR).

Desde su aprobación mediante Decreto 58/2013, de 3 de mayo, el PATFOR pasa a convertirse en el instrumento de gestión y planificación de los montes de la Comunitat Valenciana. El PATFOR incluye cartografía de suelos forestales de carácter estratégico y ordinario. Consultada esta cartografía, se puede afirmar que la zona no se encuentra afectada por ninguno de estos suelos de carácter forestal dado su carácter urbano.

5.5. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y EL PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

El PAT de la Infraestructura Verde y el Paisaje de la Comunitat Valenciana (pendiente de aprobación definitiva) asume los principios establecidos en el Convenio Europeo de Paisaje, partiendo de la finalidad de establecer unos objetivos, estrategias, principios rectores y criterios tales que permitan compatibilizar la protección y puesta en valor del paisaje, con el desarrollo sostenible. La caracterización del paisaje es uno de los primeros trabajos que se acometen previos a la redacción del PAT. Como consecuencia, se desarrolla el Atlas de los Paisajes de la Comunitat Valenciana que contiene la definición de las unidades de paisaje delimitadas de acuerdo a criterios paisajísticos, naturales y/o humanos.

Según este Atlas, la zona de estudio se encuentra incluida en la unidad de paisaje regional UPR-14.99. Salinas de La Mata –Torrevieja, en el Ambiente Paisajístico Plana de Alicante y Bajo Segura y el tipo de paisaje de áreas urbanas y marjales litorales del sur de Alicante.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
 EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
 MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C./JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
 Versión: 01
 Revisión: 04
 Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.



Uno de los principales objetivos del PAT de la Infraestructura Verde y el Paisaje de la Comunitat Valenciana es la delimitación de la Infraestructura Verde regional. Esta red debe convertirse en la estructura territorial básica del territorio valenciano, por lo que el PAT define, a escala regional, una Infraestructura Verde básica y estructural que está integrada por los espacios de mayor valor ambiental, cultural y visual. También forman parte de ella las áreas críticas del territorio que deben quedar al margen del proceso urbanizador y la red de corredores ecológicos y funcionales que ponen en relación los espacios señalados favoreciendo su uso y disfrute público.

La zona de actuación no se encuentra dentro de ninguna de las zonas definidas en el PAT como idónea para formar parte de la Infraestructura Verde, posiblemente debido al hecho de que se trata de una zona urbana totalmente consolidada y edificada en la que no se encuentran especiales valores de interés paisajístico que aconsejen su inclusión dentro de esta red. Tan sólo aparecen como elementos reseñables en su entorno, el parque natural de las lagunas de la Mata y Torre Vieja.

Infraestructura Verde Básica definida en el PAT de la Infraestructura Verde y el Paisaje de la Comunitat Valenciana.



Sin embargo, esta definición de la IV regional no tiene en consideración otros elementos de importancia, y que la TRLOTUP si incluye, como son las zonas afectadas por riesgos de inundación, la red hidrológica principal (cauces y barrancos), las vías pecuarias o los senderos. Por ello, cabría tener en consideración, a la hora de establecer la infraestructura verde, estudios paisajísticos más detallados como los estudios de paisaje a nivel municipal o, en su defecto, establecer las áreas que la TRLOTUP define como integrantes de la Infraestructura Verde y que si tienen en cuenta los elementos anteriormente mencionados. En este caso, tampoco se incluye la parcela de estudio en ninguna de las zonas susceptibles de ser incluidas dentro de la Infraestructura Verde.



Finalmente, el PAT identifica los paisajes de relevancia regional (PRR) que deben ser objeto de protección y ordenación específica, sin embargo, la zona de estudio no se localiza dentro de ninguna de estas áreas de especial protección dentro del PAT de la Infraestructura Verde y el Paisaje de la Comunitat Valenciana. El más próximo se sitúa sobre las lagunas de La Mata y Torrevieja, incluyéndolas únicamente a ellas y a las zonas naturales inmediatas junto a ellas.



5.6. PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Actualmente no existe ningún instrumento de planeamiento general en tramitación. No obstante, el año 2016 se elaboró el Texto Refundido del PGOU de Torrevieja, elaborado por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, como documento de trabajo que sirva de ayuda a efectos informativos. El Plan General recoge las determinaciones del Plan Parcial nº 15 "Calas Blancas" del siguiente modo:

- Superficie: 217.284 m².
- Planeamiento: Plan Parcial.
- Fecha de aprobación definitiva: 20 de septiembre de 1974.
- Proyecto de Urbanización: Aprobado.
- Proyecto de Compensación: Aprobado.
- Aprovechamiento tipo: 0,75 m²/m² u.c.
- Urbanización consolidada en más de las dos terceras partes, respetando todas las determinaciones del correspondiente Plan Parcial.
- Otras condiciones particulares: Urbanización consolidada tanto por la edificación como por la urbanización cumpliendo todos los requisitos del artículo 78 de la Ley de Suelo.

El planeamiento local vigente viene conformado por el mencionado Texto Refundido del Plan General de Torrevieja, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el 12 de junio de 2000.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 04
Fecha: Junio 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Por otra parte, la Comisión Municipal Permanente acordó en sesiones de fechas 03/20/1984 y 17/02/1984 la aprobación de Proyecto de Compensación y las condiciones de aprovechamiento del Plan Parcial "Calas Blancas", respectivamente. El Plan Parcial calificaba el ámbito de actuación propuesto como suelo dotacional privado de uso deportivo (zona 3 de las ordenanzas del Plan Parcial) y lo reconocía como una única parcela con una superficie asignada de 11.706,47 m².

Previamente, el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja fue aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1986 modificándose con su promulgación la ordenación que había sido establecida por el Plan Parcial. Se eliminó cualquier referencia a la calificación dotacional deportiva privada y se trazó un nuevo vial que dividía la parcela original en dos partes, prolongando la calle Los Emilios con el fin de establecer una mejor conexión viaria en la zona. Además, el Plan General alteró el límite oeste del sector Calas Blancas superándose una franja de terreno que ocupó una superficie aproximada de 1.952,64 m² destinada a uso y aprovechamiento residencial y una superficie aproximada de 155.61 m² destinados al vial de prolongación.

Por tanto, la situación urbanística de la parcela no ha quedado clara ya que los parámetros urbanísticos del Plan Parcial se mantienen en las normas urbanísticas, pero a nivel de cartografía las parcelas tienen tratamiento residencial.

Plan Parcial nº15 "Calas Blancas"



Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja "(1986).





6. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.

Tal y como se desprende de la legislación en materia de paisaje actualmente vigente (TRLOTUP), en su Anexo I (Contenido del Estudio de Paisaje) al que deriva el apartado c.1) del Anexo II (Contenido del Estudio de Integración Paisajística), el ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.

Por otra parte, se indica que las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.

Considerando que el municipio todavía no cuenta con un estudio de paisaje definitivamente aprobado, se opta por tomar como referencia en materia de definición de las unidades de paisaje, la primera aproximación a estas unidades incluida en el Documento Inicial Estratégico, así como las unidades de paisaje definidas en otros Estudios de Integración Paisajística realizados en el término municipal.

De acuerdo con el Inventario Nacional de Paisajes, la zona se localiza fundamentalmente sobre una única unidad paisajística denominada Llanos y Salinas del Sur de Alicante. Los llanos del sureste ibérico integran un subtipo característico por sus rasgos de mayor aridez, alternancia de estepas, secanos leñosos y nuevos regadíos, y un poblamiento decreciente hacia el sur almeriense. Agua, riego y turismo, unidos al desarrollo industrial en el sector alicantino han propiciado el cambio paisajístico más sobresaliente por su intensidad y extensión de los que se han dado en España en los últimos años. Estepas, eriales y magros labradíos leñosos y herbáceos han sido sustituidos por regadíos innovadores, a cielo abierto o de ciclo manipulado. La costa está conociendo también importantes y acelerados procesos de urbanización turística.

UNIDAD DE PAISAJE	GRUPO EN SUBTIPOS	SUBTIPO DE PAISAJE	TIPO DE PAISAJE	ASOCIACIÓN
Llanos y Salinas del sur de Alicante	-	Mediterráneos	Llanos y Glacis Litorales y Pre-litorales	Llanos litorales peninsulares

En la actualidad, la zona se encuentra dentro de suelo urbano, fundamentalmente de carácter residencial, con varias tipologías edificatorias entre las que destacan las construcciones en bloque abierto retranqueado de la alineación a vial, tanto de viviendas unifamiliares adosadas como de plurifamiliares, que van desde la planta baja hasta las 5 alturas. En la siguiente imagen se pueden distinguir fácilmente aquellas edificaciones del casco urbano que igualan o superan las 7 alturas, en tonalidades más rojizas.

Así, se puede comprobar que las edificaciones en altura se distribuyen de forma más uniforme al suroeste de la zona de actuación, aunque también existen edificaciones de altura considerable al oeste en la urbanización Nueva Torre Vieja. Al este, aparecen los tres edificios de la Avenida Roentgen, más próximos a la costa y que llegan a alcanzar las 15 plantas, rodeados de edificaciones de menor altura.





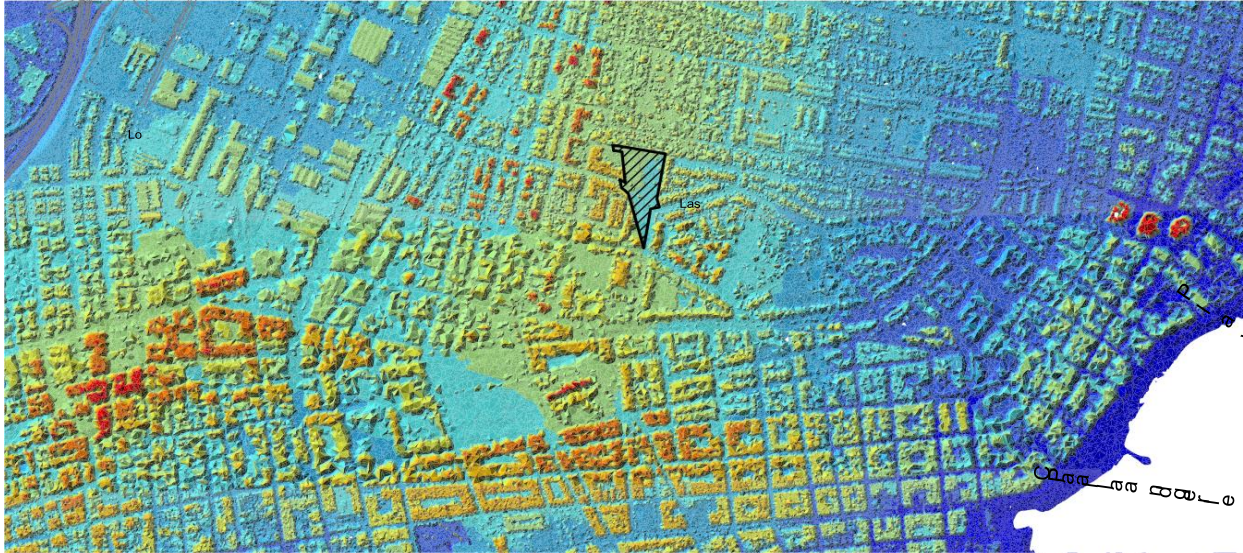
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Análisis de alturas de las edificaciones colindantes a la zona de estudio.



La zona como tal carece de interés paisajístico dado su carácter urbano, aunque la unidad paisajística en la que se asienta el casco urbano de Torrevieja adquiere cierta significación por la proximidad del mar Mediterráneo, por el este, y las Lagunas de La Mata y Torrevieja por el oeste y noroeste. Son, evidentemente las características naturales de la zona las que atraen a numerosos turistas durante el año y que explican la expansión demográfica del municipio durante gran parte de su historia reciente.

Desde el punto de vista ambiental, la parcela de estudio también carece de significación dado su carácter urbano y la inexistencia de especies vegetales o animales de interés o dignos de mención. El entorno que rodea a esta parcela se encuentra profundamente transformado y su uso residencial intensivo hace que todos los posibles valores ambientales se localicen fuera del paisaje urbano dominante. Como se ha comentado, son las Lagunas de la Mata y Torrevieja, así como las playas y calas próximas al casco urbano, las que dominan el paisaje natural en la zona.

La definición de cuenca visual que se realiza en la legislación de referencia, establece que ésta es el área o porción del territorio desde el cuál es visible la actuación, hasta una distancia máxima de 3.000 metros, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar las vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su definición será necesario un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo. Este hecho se analizará en el apartado 9 "Valoración de la integración visual", analizándose varias alternativas en referencia a los nuevos volúmenes a instalar en la parcela tras el aumento de la edificabilidad propuesto en el Borrador del Plan.

La cuenca visual de la zona de estudio queda caracterizada por la presencia de un importante desarrollo urbanístico muy consolidado y que ya forma parte del casco urbano de Torrevieja, pese a que la zona pueda considerarse incluida como zona de expansión del casco antiguo de Torrevieja. La presencia de relieves muy suaves en la zona entre el mar Mediterráneo y las Lagunas ha condicionado su rápido desarrollo urbanístico, lo que se ha visto acrecentado por los valores paisajísticos de la zona con la presencia de espacios naturales de interés y el mar Mediterráneo como referente del paisaje.

Con la finalidad de determinar la cuenca visual potencial, se ha realizado un análisis teórico de la visibilidad desde la zona de actuación, tomando como puntos de análisis varias localizaciones dentro de la parcela y, por otra parte, se han realizado batidas de campo con el fin de comprobar y ajustar los análisis teóricos realizados. El principio tomado como base a la hora de calcular la cuenca visual es el de la reciprocidad de las observaciones.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR

EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA

MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Cuenca visual preoperacional



Se han marcado además, los umbrales de nitidez visual a 500, 1.500 y 3.000 metros, tal y como se establece en la legislación de referencia. Se marcan además, los puntos focales desde los que se realizan las visuales hacia el entorno. El resultado del análisis visual en este caso indica que la cuenca visual teórica es muy cerrada y se limita al ámbito más inmediato de la actuación; hecho que se contrasta en las visitas a la zona.

Por otra parte, se analiza la situación postoperacional en la alternativa de ordenación consensuada, con el establecimiento de puntos focales situados en las edificaciones previstas, con su altura final una vez se haya desarrollado completamente la actuación. En este caso, la cuenca visual potencial se abre algo más respecto a la situación preoperacional, especialmente a media y larga distancia, pudiéndose observar la línea del horizonte del Mar Mediterráneo o la lámina de agua de la Laguna de Torrevieja. También las vistas se amplían en el entorno más inmediato de la zona de actuación, viéndose limitadas tan sólo por las edificaciones de mayor altura que la rodean, especialmente al oeste, suroeste y sur dentro del casco urbano de Torrevieja, abriéndose hacia el norte, donde las edificaciones son de menor altura.

Vista aérea en dirección oeste en la que se aprecian las edificaciones de mayor altura. Fuente: Google Earth.





ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Cuenca visual postoperacional.





7. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE UNIDADES Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

El objeto de este estudio de integración paisajística es el análisis paisajístico de la parcela objeto de estudio, no existiendo para el término municipal de Torrevieja ningún Estudio de Paisaje de carácter municipal aprobado o en tramitación. Sin embargo, existen una serie de Estudios de Integración Paisajística de diversas actuaciones propuestas tanto dentro del casco urbano de Torrevieja como fuera de éste. Por tanto, este estudio se basará en las unidades paisajísticas y tomará como referencia los recursos paisajísticos definidos en alguno de ellos (además de los propios detectados en las batidas de campo) para la redacción de este apartado. De esta forma, se consigue unificar criterios paisajísticos en referencia a las unidades de paisaje y mejorar y aumentar la red de recursos paisajísticos detectados, en vistas y a la espera de un Estudio de Paisaje municipal que, además, incluya un análisis de la Infraestructura Verde y los conectores necesarios entre los espacios definidos.

7.1. UNIDADES DE PAISAJE.

El artículo 8, punto 3.d 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, define las unidades de paisaje como *"las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos."*

Por su parte, la ley indica que las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.

UP.1. Núcleo Urbano de Torrevieja.-

Se trata de un paisaje eminentemente urbano resultado del desarrollo del núcleo urbano de Torrevieja. El núcleo urbano se caracteriza por la regularidad de su trama ortogonal que conforma manzanas sensiblemente rectangulares ocupadas por edificaciones con diversa tipología (manzanas compactas, manzanas cerradas, bloques abiertos, viviendas unifamiliares adosadas o exentas, etc.).

Por su parte, el Plan Parcial Calas Blancas, al que pertenece el ámbito de estudio, presenta una ordenación particular, con un trazado de calles irregulares que dan como resultado manzanas poligonales igualmente irregulares, lo que le otorga cierta identidad dentro de la trama mayoritariamente regular del casco urbano.

Es precisamente esta irregularidad del trazado la que ha provocado un encuentro complicado de resolver con la trama ortogonal colindante. Posiblemente resultado de esa complejidad, la zona objeto del PRI no ha sido completamente urbanizada desde el desarrollo del Plan hace ya más de 40 años, e incluso no ha sufrido modificaciones del viario que la conforma precisamente para intentar encajarla con el entorno de calles colindantes.

La tipología dominante en la zona del Plan Parcial Calas Blancas es la de bloque abierto retranqueado de la alineación a vial, tanto de viviendas unifamiliares adosadas como de plurifamiliares, que van desde la planta baja hasta las 5 alturas. En la zona urbana colindante hacia el oeste, se localizan gran variedad de tipologías, desde el bloque en manzana compacta alineado a vial de hasta 7 alturas, o unifamiliares en planta baja. Sin embargo, la zona situada al norte, presenta una mayor homogeneidad, con predominancia de viviendas unifamiliares adosadas y aisladas mayoritariamente.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR

EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA

MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Finalmente, el área delimitada por el PRI configura un espacio urbano vacante y carente de una urbanización completa, por lo que se percibe como un gran espacio degradado y visualmente no atractivo por los residentes de la zona.

Imágenes de la zona urbana colindante al ámbito de la actuación.



Imágenes de la zona urbana colindante al ámbito de la actuación.



Imágenes de la parcela de estudio.





UP.2. Urbanizaciones en zona costera y junto a las Lagunas.-

Tanto la zona costera (primeras líneas de costa), como ciertas áreas entorno a las Lagunas de La Mata y Torrevieja se encuentran urbanísticamente muy desarrolladas desde la década de 1970. Se trata de urbanizaciones de media densidad, próximas al casco urbano y al Mar Mediterráneo por el este y a las lagunas por el sur. El desarrollo residencial extensivo ha configurado una malla de grandes dimensiones en la que dominan las edificaciones tipo bungalow de una o dos alturas. Destaca en esta unidad la estacionalidad en el uso de estas urbanizaciones puesto que generalmente solo están ocupadas durante el periodo vacacional. El resto del año carecen prácticamente de población.

Calle típica de la unidad de urbanizaciones con bungalows con parcela y de baja altura.



UP.3. Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja.-

El Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja se localiza al oeste y norte del casco urbano de Torrevieja y se caracteriza por la presencia de hábitats lacustres salinos y medios terrestres afectados por los altos contenidos en sales. También se encuentran chaparrales, cursos de agua dulce y zonas agrícolas. Esta diversidad de hábitats, unido a la especial localización de las lagunas, en una zona de alta concentración antrópica y también muy especialmente el uso industrial (extracción de sal) que se ha hecho tradicionalmente de las salinas, ha generado un paisaje muy particular de excepcional belleza. Y es precisamente el mantenimiento de la actividad salinera la que ha hecho persistir la lámina de agua de las lagunas hasta nuestros días.

Ambas lagunas pertenecen al Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante en las que se incluyen las lagunas de Santa Pola y el Fondó d'Elx. Todas ellas presentan un paisaje que las diferencia de otros humedales vecinos. En primer lugar, el mantenimiento de la actividad extractiva salinera tradicional, en segundo lugar, la existencia de una restinga o cordón que aísla las lagunas del mar sobre la que se desarrollan formaciones vegetales adaptadas a estos medios, y en tercer lugar, actúan como espacios abiertos en una franja litoral urbanísticamente masificada.

Vistas hacia la Laguna de La Mata. Al fondo, casco urbano de Torrevieja.





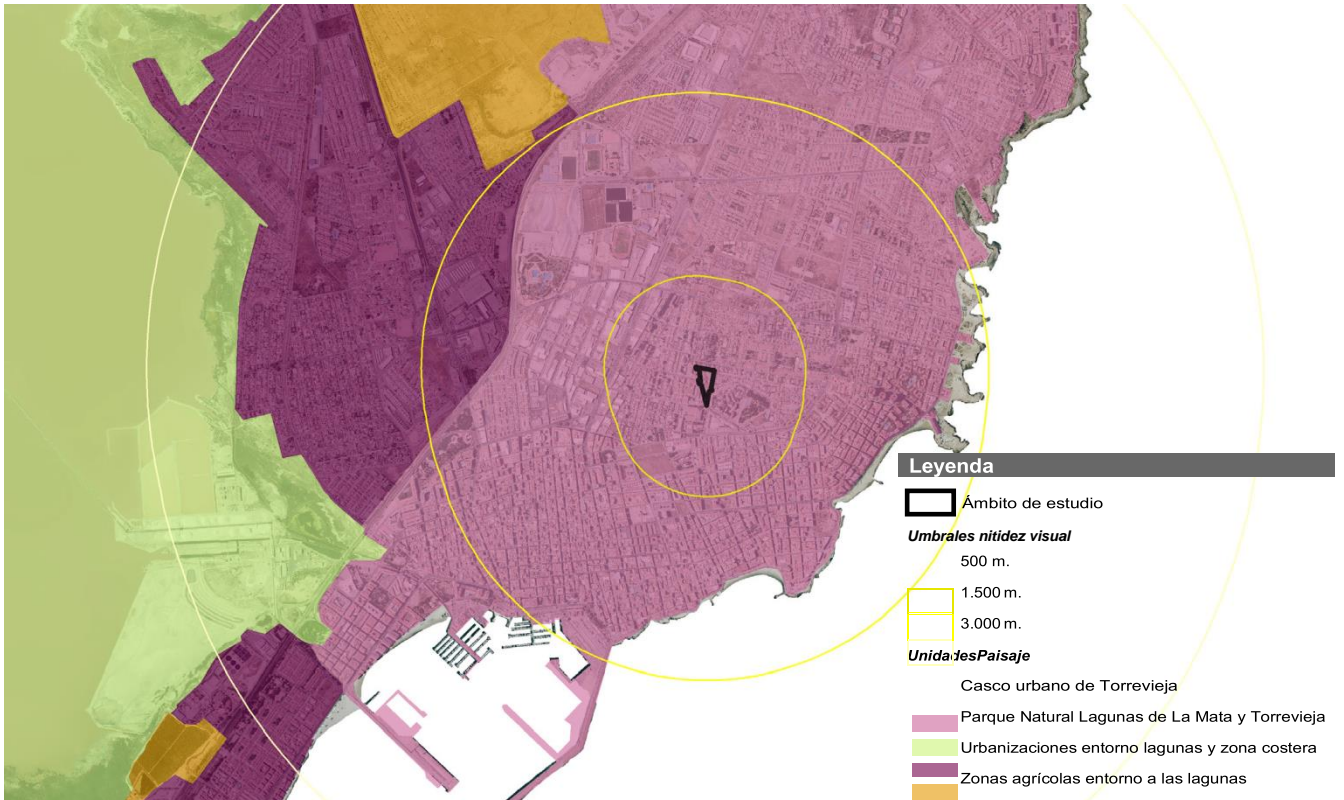
UP.4. Zonas agrícolas entorno a las lagunas.-

Esta unidad comprende las parcelas agrícolas, fundamentalmente de regadío, que rodean las lagunas de La Mata y Torrevieja, situadas tanto al suroeste como al norte del casco urbano de Torrevieja. El tipo de cultivo predominante es el de cítricos, destacando el desarrollo de especies nitrófilas tipo el agret en los bordes de camino y lindes de las parcelas. Sin embargo, algunas zonas del norte del caso urbano, urbanísticamente no desarrolladas se encuentran en claro abandono de la actividad agrícola. La estructura parcelaria destaca por su trazado ortogonal, favorecido también por la trama de caminos e infraestructuras de riego y sus tonalidades verdosas y de carácter intenso que destacan sobre la vegetación natural circundante. La orografía en estas zonas es prácticamente llana, suavemente basculada hacia el mar o hacia las propias lagunas.

Campos de cultivo de cítrico próximos a la Laguna de Torrevieja, por el sur.



Unidades de paisaje.





7.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

La Ley define recurso paisajístico como todo aquel 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, identificados según lo siguiente:

- Por su interés ambiental. Incluirán los elementos definidos en la Infraestructura Verde del territorio y las 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.

Uno de los espacios más singulares del territorio es, sin duda, la Laguna de Torre Vieja, que se localiza al oeste del ámbito de estudio. Sin embargo, este espacio de innegable valor ambiental se ha incluido en este documento como subunidad de paisaje. Por tanto, y con la finalidad de no duplicar contenido, no se incluye también como recurso paisajístico de interés ambiental.

FRENTE LITORAL COSTERO.-

La fachada costera corresponde a un medio de transición, de extensión variable, que constituye las playas, acantilados, calas y el mar Mediterráneo. Posee características perceptuales inherentes a estos medios, tanto cromáticas como textuales, aunque desde el ámbito de estudio su visibilidad es muy limitada debido, tanto a la morfología del ámbito costero, como a la presencia de barreras arquitectónicas que suponen las edificaciones que componen el casco urbano de Torre Vieja.

Las construcciones en esta zona más próxima a la costa alcanzan las primeras líneas del cantil y en ocasiones se separan del frente por un vial de acceso a las viviendas o por una pequeña zona verde o paseo marítimo, que en algunos casos, coincide simplemente con una calle.

Las vistas hacia el mar son de una calidad innegable, y es precisamente por la calidad de estas vistas, entre otros aspectos, por lo que los visitantes se desplazan al municipio.

Frente litoral. Paseo Juan Aparicio y paseo del dique de Levante del puerto de Torre Vieja.



- Por su interés patrimonial y/o cultural. Se corresponden con aquellas 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.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
 MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
 Versión: 01
 Revisión: 02
 Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

ELEMENTOS PATRIMONIALES.-

Se deberán incluir dentro de la Infraestructura Verde municipal definida en el futuro Estudio de Paisaje del municipio, todos los elementos identificados en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, entre los que se encuentran, entre otros, los siguientes elementos: El conjunto de muelles y eras de la sal, el canal del Acequión y puente viejo de las Salinas de Torrevieja, Torre nueva de La Mata y embarcadero, Torre del Moro, Muelle de Mínguez, Muelle de pescadores en el puerto de Torrevieja, el puente nuevo, Fortín y poblado de Cabo Cervera, la Iglesia Parroquial de la Inmaculada Concepción, oficinas de la Compañía Salinera, Estación de Ferrocarril, Ermita del Cerco de Casciaro, Casa y torre de los Balcones, y especialmente, por su proximidad, el palmeral y pinares de Ferrís, así como la finca Ferrís o los olivos de La Ceñuela. Estos últimos elementos se incluyen como elementos de interés científico-ambiental en el PGOU de Torrevieja. También se incluyen todos los ejemplares de palmera: *Phoenix dactylifera*, *Washintonia philifera* y *Phoenix canariensis*.

Destaca, por su proximidad, la ermita de la Blanca Paloma, al este de la zona de actuación, dentro de la zona verde del PP 15 "Calas Blancas". La ermita, acoge anualmente y durante la época de romería del Rocío, a multitud de fieles que realizan actos en su interior y en la zona verde que la rodea.



VÍAS PECUARIAS Y SENDEROS.-

Según la Ley 3/2014, de 11 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por territorio valenciano son bienes de dominio público de la Generalitat y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Consultado el Catálogo de vías pecuarias de la Comunitat Valenciana, se evidencia el paso de la Cañada de la Costa de 75 metros de anchura legal, por la zona costera más próxima al mar Mediterráneo, coincidente en parte de su trazado por el Paseo Juan Aparicio, por lo que no se prevé ningún tipo de afección sobre ella, dado que discurre a un kilómetro de distancia del ámbito de actuación.

CÓDIGO	TIPOLOGÍA	DESLINDE	ANCHURA LEGAL (m)	ANCHURA NECESARIA (m)	LONGITUD (m)
031339_000000_001_000 Cañada Real de la Costa	Cañada	No	75.00	75.00	14.590



PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Localización de la Cañada Real de La Costa respecto a la zona de estudio.



- Por su interés visual. Se entiende como recurso de interés visual, aquellas 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 del 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.

CARRETERA N-332 Y SU ÁREA DE AFECCIÓN VISUAL.-

Las principales vías de comunicación, así como sus áreas de afección visual suelen ser, por lo general, espacios susceptibles de ser incluidos en la Infraestructura Verde municipal, definida en un estudio de paisaje a nivel local. En este caso concreto, la zona de análisis se encuentra dentro del casco urbano de Torrevieja, lejos de la principal vía de comunicación (la carretera N-332). Esta vía además, es considerada como carretera escénica dentro del PAT de la Infraestructura Verde y el Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Pese a la altura de las edificaciones previstas, la actuación se encontrará total o parcialmente oculta desde la carretera, tras edificaciones de similares características a las previstas localizadas entre la carretera y ella. En cualquier caso, será el análisis visual realizado en su apartado correspondiente (apartado 9 de este documento), donde se analizarán y valorarán estos aspectos.

Recursos paisajísticos.



7.3. VALOR UNIDADES Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

A continuación, se reflejan las valoraciones de las unidades y recursos paisajísticos más relevantes. En aquellos casos en los que se superpongan elementos, podrá optarse por una valoración conjunta y única. Por otra parte, aquellos elementos que estén regulados por algún instrumento de ordenación superior o bien se encuentren protegidos por normativa específica (espacios naturales, patrimonio, etc.), pasarán directamente al Catálogo de Paisaje, considerando su valoración paisajística como muy alta. Asimismo, en el caso de que se localice algún espacio no contemplado en las anteriores consideraciones, pero cuya valoración de calidad intrínseca sea muy elevada, se propone directamente su inclusión en dicho Catálogo.

Para la valoración de las unidades y recursos de este documento se toman en consideración las valoraciones realizadas por el equipo redactor, debiendo ser éstas ajustadas tras el proceso de participación pública a desarrollar, siempre y cuando el nivel de participación sea relevante.

Como se ha mencionado, para el caso de las Lagunas de La Mata y Torrevieja o los elementos patrimoniales definidos en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, se propone su inclusión directa en el Catálogo de Paisajes del municipio.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
 Versión: 01
 Revisión: 02
 Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

CASCO URBANO DE TORREVIEJA

VALOR PAISAJÍSTICO												
Caracterización												
Trazado	<input type="checkbox"/>	Tortuoso	<input type="checkbox"/>	Sinuso	<input type="checkbox"/>	Ondulado	<input checked="" type="checkbox"/>	Lineal	<input type="checkbox"/>	Estático		
Dirección trayecto predominante	<input type="checkbox"/>	Opuesta	<input checked="" type="checkbox"/>	Perpendicular	<input type="checkbox"/>	Angulado	<input type="checkbox"/>	En línea	<input type="checkbox"/>	Panorámico		
Profundidad y amplitud	<input type="checkbox"/>	100 m	<input checked="" type="checkbox"/>	500 m	<input type="checkbox"/>	1.500 m	<input type="checkbox"/>	3.000 m	<input type="checkbox"/>	Horizonte		
Tiempo de observación	<input type="checkbox"/>	Instantáneo	<input type="checkbox"/>	Corto	<input checked="" type="checkbox"/>	Amplo	<input type="checkbox"/>	Dilatado	<input type="checkbox"/>	Permanente		
Observadores												
Cantidad potencial de observadores	<input type="checkbox"/>	Aliadas	<input type="checkbox"/>	Ocasionales	<input type="checkbox"/>	Temporales	<input type="checkbox"/>	Periódicos	<input checked="" type="checkbox"/>	Continuos		
Observador potencial	<input type="checkbox"/>	Local	<input checked="" type="checkbox"/>	General	<input type="checkbox"/>	Turista	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
Total Ponderación Visual												
VISIBILIDAD DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN (VO)												
<input type="checkbox"/>	Zonas de sombra	<input type="checkbox"/>	Visibilidad Baja	<input type="checkbox"/>	Visibilidad Media	<input checked="" type="checkbox"/>	Máxima Visibilidad					
VALORACIÓN												
<input checked="" type="checkbox"/>	Valoración Equipo Técnico (C)				<input type="checkbox"/>	Valoración Pública (P)				<input checked="" type="checkbox"/>	No significativo (V=C x V)	
VALOR PAISAJÍSTICO (VP): [C+P]/2 x V										MEDIO		

FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA											
Calidad Intrínseca (CI)											
<input type="checkbox"/>	Muy Baja	<input type="checkbox"/>	Baja	<input checked="" type="checkbox"/>	Media	<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Muy Alta		
Orientación (O)											
<input type="checkbox"/>	Llano	<input type="checkbox"/>	Umbría	<input type="checkbox"/>	Media Umbría	<input checked="" type="checkbox"/>	Media Solana	<input type="checkbox"/>	Solana		
Pendiente (P)											
<input checked="" type="checkbox"/>	Llano	<input type="checkbox"/>	Suave	<input type="checkbox"/>	Media	<input type="checkbox"/>	Elevada	<input type="checkbox"/>	Muy elevada		
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA [FP= CI + O + 3P]=										BAJA	

FRAGILIDAD VISUAL										
<input type="checkbox"/>	MUY BAJA	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	MEDIA	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTA	<input type="checkbox"/>	MUY ALTA	

La introducción de cambios en el paisaje son mejor aceptados en este tipo de unidades ya transformadas, de ahí que se considere una fragilidad visual alta. La calidad paisajística media responde a criterios de presencia/ausencia de zonas verdes, servicios básicos, calidad de las edificaciones presentes o calidad de las mismas, presencia/ausencia de mobiliario urbano, accesibilidad, etc.

URBANIZACIONES EN ZONA COSTERA Y JUNTO A LAS LAGUNAS

VALOR PAISAJÍSTICO												
Caracterización												
Trazado	<input type="checkbox"/>	Tortuoso	<input type="checkbox"/>	Sinuso	<input type="checkbox"/>	Ondulado	<input checked="" type="checkbox"/>	Lineal	<input type="checkbox"/>	Estático		
Dirección trayecto predominante	<input type="checkbox"/>	Opuesta	<input checked="" type="checkbox"/>	Perpendicular	<input type="checkbox"/>	Angulado	<input type="checkbox"/>	En línea	<input type="checkbox"/>	Panorámico		
Profundidad y amplitud	<input type="checkbox"/>	100 m	<input checked="" type="checkbox"/>	500 m	<input type="checkbox"/>	1.500 m	<input type="checkbox"/>	3.000 m	<input type="checkbox"/>	Horizonte		
Tiempo de observación	<input type="checkbox"/>	Instantáneo	<input type="checkbox"/>	Corto	<input checked="" type="checkbox"/>	Amplo	<input type="checkbox"/>	Dilatado	<input type="checkbox"/>	Permanente		
Observadores												
Cantidad potencial de observadores	<input type="checkbox"/>	Aliadas	<input type="checkbox"/>	Ocasionales	<input type="checkbox"/>	Temporales	<input type="checkbox"/>	Periódicos	<input checked="" type="checkbox"/>	Continuos		
Observador potencial	<input type="checkbox"/>	Local	<input checked="" type="checkbox"/>	General	<input type="checkbox"/>	Turista	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
Total Ponderación Visual												
VISIBILIDAD DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN (VO)												
<input type="checkbox"/>	Zonas de sombra	<input type="checkbox"/>	Visibilidad Baja	<input type="checkbox"/>	Visibilidad Media	<input checked="" type="checkbox"/>	Máxima Visibilidad					
VALORACIÓN												
<input checked="" type="checkbox"/>	Valoración Equipo Técnico (C)				<input type="checkbox"/>	Valoración Pública (P)				<input checked="" type="checkbox"/>	No significativo (V=C x V)	
VALOR PAISAJÍSTICO (VP): [C+P]/2 x V										MEDIO		

FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA											
Calidad Intrínseca (CI)											
<input type="checkbox"/>	Muy Baja	<input checked="" type="checkbox"/>	Baja	<input type="checkbox"/>	Media	<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Muy Alta		
Orientación (O)											
<input type="checkbox"/>	Llano	<input type="checkbox"/>	Umbría	<input type="checkbox"/>	Media Umbría	<input checked="" type="checkbox"/>	Media Solana	<input type="checkbox"/>	Solana		
Pendiente (P)											
<input checked="" type="checkbox"/>	Llano	<input type="checkbox"/>	Suave	<input type="checkbox"/>	Media	<input type="checkbox"/>	Elevada	<input type="checkbox"/>	Muy elevada		
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA [FP= CI + O + 3P]=										BAJA	

FRAGILIDAD VISUAL										
<input type="checkbox"/>	MUY BAJA	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	MEDIA	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTA	<input type="checkbox"/>	MUY ALTA	

La introducción de cambios en el paisaje son mejor aceptados en este tipo de unidades ya transformadas, por lo que se considera que la zona tiene una fragilidad visual alta. El valor paisajístico medio, como en el caso anterior, responde a criterios de presencia/ausencia de zonas verdes, servicios básicos, calidad de las edificaciones presentes o calidad de las mismas, presencia/ausencia de mobiliario urbano, accesibilidad, etc.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
 Versión: 01
 Revisión: 02
 Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

AGRÍCOLA ENTORNO A LAS LAGUNAS

VALOR PAISAJÍSTICO											
Caracterización											
Trazado	<input type="checkbox"/> Tortuoso	<input type="checkbox"/> Sinuoso	<input type="checkbox"/> Ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal	<input type="checkbox"/> Estático	Fundación					
Dirección trayecto predominante	<input type="checkbox"/> Opuesta	<input type="checkbox"/> Perpendicular	<input type="checkbox"/> Angulado	<input checked="" type="checkbox"/> En línea	<input type="checkbox"/> Panorámico						
Profundidad y amplitud	<input type="checkbox"/> 100 m	<input checked="" type="checkbox"/> 500 m	<input type="checkbox"/> 1.500 m	<input type="checkbox"/> 3.000 m	<input type="checkbox"/> Horizontal						
Tiempo de observación	<input type="checkbox"/> Instantáneo	<input type="checkbox"/> Corto	<input checked="" type="checkbox"/> Amplio	<input type="checkbox"/> Dilatado	<input type="checkbox"/> Permanente						
Observaciones											
Cantidad potencial de observadores	<input type="checkbox"/> Aliados	<input type="checkbox"/> Ocasionales	<input type="checkbox"/> Temporales	<input type="checkbox"/> Periódicos	<input checked="" type="checkbox"/> Continuos						
Observador potencial	<input type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> General	<input type="checkbox"/> Tufino								
Total Fundación Visual											
										129	Alto
VISIBILIDAD DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN (VO)										Coefficiente de Visibilidad (V)	
<input type="checkbox"/> Zonas de sombra	<input type="checkbox"/> Visibilidad Baja	<input checked="" type="checkbox"/> Visibilidad Media	<input type="checkbox"/> Máxima Visibilidad							0,8	
VALORACIÓN											
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Valoración Equipo Técnico (C)			<input type="checkbox"/>	Valoración Público (P)			<input checked="" type="checkbox"/> X	No significativo (V ² =C x V)		
VALOR PAISAJÍSTICO (VP): [C+P]/2 x V										MEDIO	

FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA													
Calidad Intrínseca (CI)			Orientación (O)			Pendiente (P)							
<input type="checkbox"/> Muy Baja	<input type="checkbox"/> Baja	<input checked="" type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Muy Alta	<input type="checkbox"/> Llano	<input type="checkbox"/> Umbría	<input checked="" type="checkbox"/> Medio Umbría	<input type="checkbox"/> Medio Solana	<input type="checkbox"/> Solana	<input checked="" type="checkbox"/> Llano	<input type="checkbox"/> Suave	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Elevada	<input type="checkbox"/> Muy elevada
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA (FP= 4CI + O + 3P)=										MEDIA			

FRAGILIDAD VISUAL									
<input type="checkbox"/> MUY BAJA	<input checked="" type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> MEDIA	<input type="checkbox"/> ALTA	<input type="checkbox"/> MUY ALTA					

El relieve prácticamente llano de estas zonas agrícolas provoca que la fragilidad visual se considere baja, es decir, cualquier cambio en el paisaje en estas zonas supondrá un impacto paisajístico importante. El valor paisajístico medio se motiva por el hecho de que los ambientes rurales se consideran escasos en el municipio, pero ampliamente representados en el resto de la comarca.

RP_Cañada de La Costa

VALOR PAISAJÍSTICO											
Caracterización											
Trazado	<input type="checkbox"/> Tortuoso	<input type="checkbox"/> Sinuoso	<input checked="" type="checkbox"/> Ondulado	<input type="checkbox"/> Lineal	<input type="checkbox"/> Estático	Fundación					
Dirección trayecto predominante	<input type="checkbox"/> Opuesta	<input type="checkbox"/> Perpendicular	<input type="checkbox"/> Angulado	<input checked="" type="checkbox"/> En línea	<input type="checkbox"/> Panorámico						
Profundidad y amplitud	<input type="checkbox"/> 100 m	<input checked="" type="checkbox"/> 500 m	<input type="checkbox"/> 1.500 m	<input type="checkbox"/> 3.000 m	<input type="checkbox"/> Horizontal						
Tiempo de observación	<input type="checkbox"/> Instantáneo	<input type="checkbox"/> Corto	<input type="checkbox"/> Amplio	<input checked="" type="checkbox"/> Dilatado	<input type="checkbox"/> Permanente						
Observaciones											
Cantidad potencial de observadores	<input type="checkbox"/> Aliados	<input type="checkbox"/> Ocasionales	<input type="checkbox"/> Temporales	<input type="checkbox"/> Periódicos	<input checked="" type="checkbox"/> Continuos						
Observador potencial	<input type="checkbox"/> Local	<input type="checkbox"/> General	<input checked="" type="checkbox"/> Tufino								
Total Fundación Visual										148	Alto
VISIBILIDAD DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN (VO)										Coefficiente de Visibilidad (V)	
<input type="checkbox"/> Zonas de sombra	<input type="checkbox"/> Visibilidad Baja	<input type="checkbox"/> Visibilidad Media	<input checked="" type="checkbox"/> Máxima Visibilidad							1	
VALORACIÓN											
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Valoración Equipo Técnico (C)			<input type="checkbox"/>	Valoración Público (P)			<input checked="" type="checkbox"/> X	No significativo (V ² =C x V)		
VALOR PAISAJÍSTICO (VP): [C+P]/2 x V										ALTO	

FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA													
Calidad Intrínseca (CI)			Orientación (O)			Pendiente (P)							
<input type="checkbox"/> Muy Baja	<input type="checkbox"/> Baja	<input checked="" type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Muy Alta	<input type="checkbox"/> Llano	<input type="checkbox"/> Umbría	<input type="checkbox"/> Medio Umbría	<input type="checkbox"/> Medio Solana	<input checked="" type="checkbox"/> Solana	<input checked="" type="checkbox"/> Llano	<input type="checkbox"/> Suave	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Elevada	<input type="checkbox"/> Muy elevada
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA (FP= 4CI + O + 3P)=										MEDIA			

FRAGILIDAD VISUAL									
<input type="checkbox"/> MUY BAJA	<input type="checkbox"/> BAJA	<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA	<input type="checkbox"/> ALTA	<input type="checkbox"/> MUY ALTA					

Se considera un valor paisajístico alto debido a su trayecto por zonas conlleva de alto valor paisajístico.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
 Versión: 01
 Revisión: 02
 Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

RP_N-332 y su área de afección visual												
VALOR PAISAJÍSTICO												
Caracterización Tratado: <input type="checkbox"/> Tortuoso <input type="checkbox"/> Situoso <input type="checkbox"/> Ondulado <input checked="" type="checkbox"/> Uneal <input type="checkbox"/> Estático Dirección trazo predominante: <input type="checkbox"/> Opuesta <input checked="" type="checkbox"/> Perpendicular <input type="checkbox"/> Angulado <input type="checkbox"/> En línea <input type="checkbox"/> Panorámico Profundidad y amplitud: <input type="checkbox"/> 100 m <input checked="" type="checkbox"/> 500 m <input type="checkbox"/> 1.500 m <input type="checkbox"/> 3.000 m <input type="checkbox"/> Horizonte Tiempo de observación: <input type="checkbox"/> Instantáneo <input checked="" type="checkbox"/> Corto <input type="checkbox"/> Amplo <input type="checkbox"/> Dilatado <input type="checkbox"/> Permanente Observaciones: Cantidad potencial de observadores: <input type="checkbox"/> Aislados <input type="checkbox"/> Coalescentes <input checked="" type="checkbox"/> Temporales <input type="checkbox"/> Periódicos <input type="checkbox"/> Continuos Observador potencial: <input type="checkbox"/> Local <input checked="" type="checkbox"/> General <input type="checkbox"/> Tutuma <input type="checkbox"/>								Fondación 				
Total Fondación Visual								70	Bajo			
VISIBILIDAD DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN (VO) <input type="checkbox"/> Zonas de sombra <input type="checkbox"/> Visibilidad Baja <input type="checkbox"/> Visibilidad Media <input checked="" type="checkbox"/> Máxima Visibilidad								Coefficiente de Visibilidad (V) 0,4				
VALORACIÓN												
2		Valoración Equipo Técnico (C)			Valoración Pública (P)			X			No significativa (V=C x V)	
VALOR PAISAJÍSTICO (VP): (C+P)/2 + V												
BAJO												
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA												
Calidad Intrínseca (CI) <input type="checkbox"/> Muy Baja <input checked="" type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Muy Alta			Orientación (O) <input type="checkbox"/> Llana <input type="checkbox"/> Umbría <input type="checkbox"/> Media Umbría <input type="checkbox"/> Media Solana <input checked="" type="checkbox"/> Solana			Pendiente (P) <input checked="" type="checkbox"/> Llana <input type="checkbox"/> Suave <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Elevada <input type="checkbox"/> Muy elevada						
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA (FP= 4CI + O + 3P)										BAJA		
FRAGILIDAD VISUAL												
<input type="checkbox"/> MUY BAJA		<input type="checkbox"/> BAJA		<input checked="" type="checkbox"/> MEDIA		<input type="checkbox"/> ALTA		<input type="checkbox"/> MUY ALTA				



8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El ámbito de actuación se encuentra incluido en su totalidad en la unidad de paisaje definida en el Inventario Nacional de Paisajes, denominada Llanos y Salinas del Sur de Alicante, correspondiente con el espacio situado próximo a las Salinas de La Mata y Torrevieja, en los que se combinan los usos urbanos (casco urbano de Torrevieja y urbanizaciones próximas), los usos agrícolas (especialmente al sur, este y entre las dos lagunas) y los espacios naturales de gran interés ambiental, ecológico, cultural y paisajístico (lagunas de La Mata y Torrevieja).

No se tiene constancia, en el momento de redacción de este documento, de que el municipio cuente con un Estudio de Paisaje a nivel municipal, aprobado, ni en tramitación, por tanto, las unidades y recursos definidos en este documento han sido elaborados por el equipo redactor, pudiendo ser ampliados o modificados tras el proceso de participación ciudadana, gracias a las posibles aportaciones realizadas por ellos.

El entorno, completamente urbano consolidado, en el que se pretende desarrollar la actuación, se caracteriza por los desarrollos urbanos, tanto del Plan Parcial 15 "Calas Blancas", como de otros desarrollos que han ido dejando libre un solar sin aprovechamiento desde la aprobación del Plan Parcial. Se trata de un solar muy degradado en el que no se han realizado actuaciones de ningún tipo y que ha tenido que ser cercado para evitar aún más su degradación y que se pudiera convertir en zona de acumulación de residuos e insalubre. Las edificaciones que lo rodean se caracterizan, al norte, por viviendas unifamiliares aisladas, con parcela de, aproximadamente 800 m². Al oeste y sureste, las edificaciones son plurifamiliares de dos alturas y planta baja, sin jardín o zonas comunes o con pequeños patios privados en la planta baja, también bloques de viviendas plurifamiliares de mayor altura (planta baja y tres o cuatro alturas), aunque éstos se limitan a la zona oeste. También pueden encontrarse en la zona este, viviendas unifamiliares pareadas con pequeños jardines privados. En cualquier caso, la altura máxima de las edificaciones en la zona de estudio es de 4 plantas.

La actuación prevé edificaciones un tanto más elevadas (6 plantas), aunque la diferencia, respecto a las viviendas colindantes no será significativa desde el punto de vista de su integración paisajística, por varias razones. La primera de estas razones es el tipo de subunidad en la que ubicará la actuación, la subunidad "Casco Urbano de Torrevieja". La actuación no prevé usos ni tipologías de edificación discordantes con las actualmente presentes, tanto en su entorno más inmediato, como en la subunidad en la que se inserta, por tanto, el grado de integración paisajística será alto.

Por otra parte, pese a que el Plan prevé un aumento del aprovechamiento de la parcela, pasando de 0,5 a 0,75 m²/ m²s y de la ocupación (de 5% al 40%), establece grandes espacios libres, tanto entre las edificaciones planteadas, como al sur de la parcela, donde se acumularán las zonas verdes asociadas al desarrollo. La ocupación de la parcela incluirá además, zonas para la realización de deporte y amplios espacios abiertos, por lo que la sensación será de una gran zona abierta.

Finalmente, la ocupación del degradado solar que actualmente es la zona de estudio va a llevar asociadas varias mejoras desde el punto de vista paisajístico, pero también desde el punto de vista social y ambiental. El desarrollo de la actuación va a suponer la creación de un asentamiento compacto, minimizándose la ocupación de nuevos suelos, siendo el suelo un recurso escaso en el ámbito del término municipal. También supone una mejora del espacio urbano, convirtiendo un solar de muy baja calidad y de carácter insalubre, en espacios públicos urbanos adecuados al ambiente en el que se ubican. Ocupando este tipo de solares se favorece además, de forma indirecta, la preservación de espacios naturales protegidos, el paisaje o fauna y flora silvestres que, de ubicarse en otro lugar, podrían verse afectados.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Sin embargo, se plantean una serie de medidas de integración paisajísticas definidas, en parte, en las ordenanzas municipales, en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torre Vieja. Estas medidas serán complementadas con medidas específicas desde el punto de vista paisajístico, así como desde la perspectiva de género.



9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

A la hora de valorar la integración visual de la actuación propuesta se han utilizado, básicamente, dos criterios de análisis. Por una parte, se ha analizado la visibilidad desde varios puntos de observación. Hay que decir, que en ambientes urbanos, los puntos de observación suelen corresponderse con viales, avenidas o calles singulares, con una gran afluencia de personas, desde las es posible observar la actuación. Así, se establecen como puntos de observación, la Calle París (al sur), la Calle Los Emilios (atraviesa la zona) y la Avenida de las Gaviotas (al norte) como principales puntos de observación hacia la actuación. Los análisis desde viales como la N-332 o desde miradores situados en primera línea costera, debido a la densidad de viviendas y distancia respecto a la actuación provocarán efectos visuales de conjunto, no distinguiéndose las edificaciones previstas entre las ya existentes.

Sobre estas calles se han marcado varios puntos de observación con la finalidad de realizar el cálculo de visibilidad potencial mediante herramientas infográficas (Sistemas de Información Geográfica) tomando como base del análisis del territorio la información contenida en archivos LiDAR del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA). Al modelo resultante, tras el tratamiento de los datos LiDAR, se añaden los volúmenes de los edificios previstos en la zona, lo que, tras el análisis visual potencial desde los itinerarios definidos, permite averiguarse si los edificios serán visibles o no desde ellos. Los resultados obtenidos mediante este análisis han de ser considerados como potenciales puesto que, a pesar de que la información contenida en la capa base utilizada es muy detallada (nube de puntos LiDAR) e incluye elementos tales como edificación y arbolado, ésta se encuentra actualizada al año 2016 (2ª cobertura 2016-actualidad), pudiendo haberse visto modificada por la introducción de nuevas edificaciones en el territorio o incluso el desarrollo del arbolado o su eliminación por la acción humana.

En ambientes urbanos, siempre cabe la consideración de proponer crecimientos en alturas, lo que no supone, a priori, un aumento del impacto paisajístico. De hecho, este tipo de edificaciones se pueden considerar, y así lo refuerzan diferentes expertos en la materia, ambientalmente viables al concentrar los recursos necesarios para su desarrollo y minimizar, tanto el uso de recursos como de materiales en su fase de construcción y funcionamiento. Además, con la edificación en altura, se preserva gran cantidad de recurso suelo (recurso no renovable), que en la zona ya empieza a escasear. Sin embargo, pese a no crearse impactos paisajísticos importantes, estos desarrollos en altura han de ser paisajísticamente aceptables, de ahí que sea necesario un análisis del grado de visibilidad potencial de estas edificaciones, realizado específicamente en el apartado 6 de este documento. En el análisis de la cuenca visual, se analiza el estado postoperacional dotando a los puntos focales, las alturas que tendrán las edificaciones planteadas.

Es, precisamente, la integración paisajística de los nuevos volúmenes, uno de los principales aspectos a analizar a la hora de plantear edificaciones en altura, especialmente en esta zona en la que la altura máxima de las edificaciones colindantes no supera las cuatro plantas. En este sentido, son los estudios de visibilidad y, en especial, las simulaciones realizadas a partir de Sistemas de Información Geográfica, las herramientas más relevantes a la hora de valorar posibles implantaciones de edificaciones en altura.

CALLE PARÍS-AVENIDA JOSÉ ZORRILLA.-

La calle París discurre al sur de la actuación, a aproximadamente dos manzanas, y se constituye como una de las principales arterias de entrada al casco urbano de Torre Vieja desde la N-332. Se trata de una calle con dos carriles por sentido de circulación, lo que la convierte en una de las más transitadas del casco urbano. Además, se aprecia cómo esta calle separa los crecimientos urbanos compuestos por manzanas más irregulares al norte, correspondientes con urbanizaciones más o menos recientes y manzanas de tipo ortogonal, al sur, con más presencia de bloques de viviendas en altura (unas tres o cuatro alturas, aunque depende de la zona).



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR

EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA

MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Cuando la calle o Avenida de París intersecta con la Avenida de La Mancha, pasa a denominarse Avenida José Zorrilla y más adelante, Ronda José Samper García, hasta alcanzar la rotonda de la N-332.

A la altura de la Calle José Pérez Gómez, la calle se bifurca en la Calle Salinero, dirección oeste, y Calle de la Calera, en dirección este o de acceso a la Calle París. La calle Salinero desemboca finalmente en la Avenida de las Cortes Valencianas.

En su recorrido desde la carretera N-332, la calle París tan sólo discurre cercana a la Ermita de la Blanca Paloma, en el PP-15 "Calas Blancas". No discurre próxima a ningún otro recurso paisajístico de los definidos en este Estudio.

La distancia de observación se considera corta o muy corta dada la proximidad de las viviendas, extendiéndose apenas unos metros, aunque en aquellas calles perpendiculares puede ampliarse un poco.

La intensidad de tráfico en esta calle es intermedia-alta, debido a sus características como vial de acceso al casco urbano desde la N-332, aunque también depende de las horas del día consideradas y los días de la semana, siendo ésta más intensa durante las horas punta y los días laborables. Entre los usuarios de esta calle destacan tanto los turistas durante el verano y meses de temporada alta, como los residentes habituales.

La duración de las vistas se considera media-baja, puesto que la velocidad de la vía es baja, no mayor de 50 km/h al discurrir por zona urbana.

Vistas de la zona de estudio desde la calle París.





Visibilidad potencial desde la calle Paris



AVENIDA DE LAS GAVIOTAS.-

La avenida de las Gaviotas discurre al norte de la actuación a apenas una manzana de ella, mediando entre ambas una serie de viviendas unifamiliares aisladas con parcela de 800 m², siendo las edificaciones de tan sólo una altura, en la mayor parte de las viviendas. Destaca en los jardines la gran cantidad de palmeras datileras (*Phoenix dactylifera*), además de otras especies de arbolado y especies arbustivas. Desde su inicio en la intersección con la Calle París, este tipo de edificaciones y también de tipo pareado o adosado, caracterizan esta calle estrecha pero más común en urbanizaciones exteriores al casco urbano. La calle finaliza con un giro de 90°, a partir del cual pasa a denominarse Calle Martín Pescador. En su recorrido no discurre próxima a ningún recurso paisajístico de los definidos en este estudio.

La distancia de observación se considera corta o muy corta dada la proximidad de las viviendas, extendiéndose apenas unos metros, y pese a que la mayor parte de las viviendas que la circundan es de una altura, actuaciones como la prevista apenas son visibles, lo que se demuestra en los análisis visuales potenciales realizados. Este resultado se justifica por el hecho de que el bloque previsto en la zona norte de la parcela se retranquea varios metros respecto al límite con las viviendas situadas al norte, lo que unido a la presencia de vegetación en los jardines de estas viviendas puede justificar cierta ocultación de la futura edificación.

La intensidad de tráfico en esta calle se considera baja o muy baja, tan sólo utilizada por los residentes habituales en las viviendas así como otros de viviendas próximas.

La duración de las vistas se considera media, puesto que la velocidad de la vía es baja, igual o inferior a los 30 km/h, al discurrir por zona urbana residencial.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR

EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA

MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Vistas desde la Avenida de Las Gaviotas.



Visibilidad potencial desde la Avenida de las Gaviotas





CALLE LOS EMILIOS - CALLE LONDRES.-

La Calle de los Emilios parte de la Avenida de las Cortes Valencianas en dirección este (interior del casco urbano), atravesando varias manzanas de distinta tipología constructiva (viviendas pareadas o adosadas de tipo unifamiliar, bloques de viviendas de altura variable entre las 6 y las 8 alturas, e incluso diferentes usos, como los terciarios que se encuentran en la fachada con la Avenida de las Cortes Valencianas). Esta calle atraviesa el ámbito de estudio en dos y define la zona norte como de desarrollo urbanístico y la zona sur, dedicada a zonas verdes. Cambia su denominación en la intersección con la calle José Pérez Gómez, para pasar a denominarse Calle Londres, hasta su llegada a la Calle París, donde termina su recorrido.

Desde estas calles es posible observar la Ermita de la Blanca Paloma definida como recurso de interés patrimonialo cultural del municipio.

La distancia de observación se considera corta o muy corta dada la proximidad de las viviendas, extendiéndose apenas unos metros, aunque al discurrir más próximos a la parcela de estudio, las vistas se abren y las edificaciones planteadas son, evidentemente, visibles.

La intensidad de tráfico en esta calle se considera baja o muy baja, tan sólo utilizada por los residentes habituales en las viviendas, así como otros de viviendas próximas.

La duración de las vistas se considera media, puesto que la velocidad de la vía es baja, igual o inferior a los 30 km/h, al discurrir por zona urbana residencial.

Visibilidad potencial desde la Calle Los Emilios.





ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR

EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA

MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Se completa además, la cuenca visual potencial calculada en el apartado 6 de este documento al introducir nuevos volúmenes en el espacio correspondientes a la edificación en altura. Se ha trabajado con diferentes alternativas respecto a la altura máxima de las edificaciones, abarcando una horquilla entre las 6 y las 10 alturas. Esto permite predecir el efecto paisajístico que las edificaciones tendrán en el territorio. Así, en un primer análisis se ha considerado una altura máxima de edificación de aproximadamente 33 metros, lo que corresponde con un bloque de 10 alturas. En este caso, la mayor altura de la edificación, unido al hecho de que las viviendas y bloques circundantes poseen de tres a cuatro alturas, hacen que las visuales no encuentren mayores obstáculos y que la cuenca visual se abra de forma importante respecto a los resultados obtenidos en la fase preoperacional (previa al establecimiento de los edificios, o lo que es lo mismo, la situación actual o de partida).

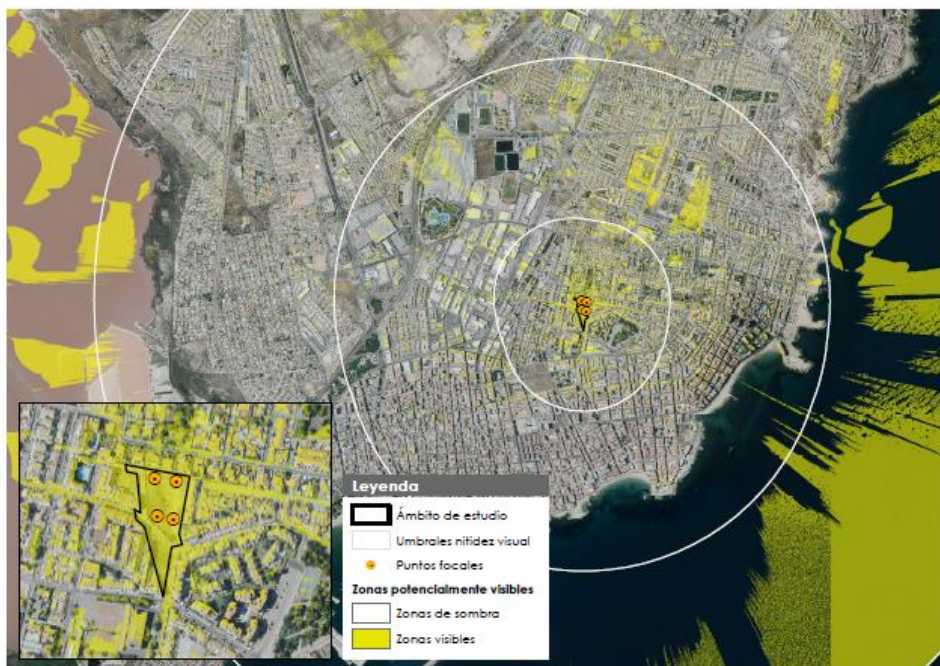
Destacan así, las vistas hacia la zona costera de Torrevieja, especialmente hacia el horizonte del Mar Mediterráneo, puesto que las playas y acantilados quedan ocultos tras las edificaciones de primera línea de costa. También se avista la lámina de agua de la Laguna de Torrevieja.

Por otra parte, se han realizado el análisis considerando un altura máxima de edificación de 21 metros o lo que es lo mismo, una edificación de 6 alturas. En este caso, pese a que la cuenca visual potencial es relativamente más abierta que en el caso de la situación preoperacional, no existen grandes diferencias respecto al caso anterior (ver imágenes página siguiente) con edificaciones de 10 alturas, puesto que la falta de obstáculos determina igualmente que la actuación sea vista desde un gran número de ubicaciones.

Por ello, cabe concluir que la altura de la edificación no influye en el grado de integración visual, quedando esta valoración influenciada por unidad paisajística en la que se ubica y no en el elemento a introducir. Sin embargo, si la edificación se planteara fuera del casco urbano de Torrevieja, el impacto paisajístico de la misma hubiera sido significativamente mayor, aumentando proporcionalmente con la altura de la edificación a implantar.

En un contexto urbano, en el que la presencia de edificios de varias plantas es una constante, la altura de la edificación no será tan relevante, pudiéndose construir edificaciones dentro de la horquilla considerada, sin introducirse elementos disruptivos en el paisaje.

Cuenca visual en edificaciones de 10 alturas. Situación postoperacional 1.





ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.
Cuenca visual en edificaciones de 6 alturas. Situación postoperacional 2.





10. NORMAS Y DIRECTRICES DE APLICACIÓN.

El art. 8 de la TRLOTUP, criterios generales de ordenación e integración paisajística, determina que la planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

- a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.
- b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.
- c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:
 - 1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.
 - 2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.
 - 3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.
- d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.
- e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.
- f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.



11. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Las medidas de integración paisajística son aquellas medidas que se incorporan al estudio después de la caracterización y valoración del paisaje, establecidas con la finalidad de evitar, reducir o compensar el efecto de proyecto en el paisaje y facilitar su integración.

De este modo, se aplicarán medidas preventivas (las aplicadas en la concepción del proyecto y en la fase de ejecución de las obras para evitar la generación de impactos paisajísticos), medidas correctoras (que se incorporan al proyecto con la finalidad de reducir el alcance y la intensidad de los impactos en el paisaje) y medidas compensatorias (establecidas para los casos en los que no es posible la corrección de los impactos y se contempla compensar sus efectos).

Por tanto, considerando el análisis realizado, se estima conveniente la introducción de propuestas de integración orientadas a facilitar el diseño de la actuación. Estas medidas serán adoptadas por el Proyecto que desarrolle finalmente la actuación de dotación.

Además, se realizará una propuesta de medidas de integración paisajística analizadas según las perspectivas de igualdad de género, que pasarán a formar parte de la parte con eficacia normativa del instrumento que desarrolle el Plan.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CARÁCTER GENÉRICO.-

El aumento de la edificabilidad de la parcela propuesta supone el establecimiento de dos bloques de edificaciones en altura. Por ello, una de las medidas de integración más importantes a adoptar durante a fase de concepción del proyecto de edificación ha de ser la utilización de materiales paisajísticamente armónicos con el entorno, así como el uso de tonalidades no discordantes con los ya presentes en edificaciones similares próximas.

Se debe evitar el uso de materiales metálicos brillantes que puedan provocar brillos o efectos espejo. Este tipo de materiales provoca que la actuación sea más llamativa para los posibles observadores, lo que no es el objetivo de las medidas de integración paisajística a implantar. Se propone además, que ambos bloques alberguen entre ellos, grandes zonas verdes comunes que incluyan, tanto arbolado como vegetación arbustiva, de carácter autóctono, tanto para favorecer la integración paisajística de la actuación como para la mejora de la calidad urbana de la zona y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

En este sentido, se considera que la mejor opción, para la mejora de la integración paisajística de las actuaciones urbanísticas, siempre, es la de la plantación de especies arboladas y la introducción de elementos verdes siempre que sea posible. Para ello, se propone la plantación de especies arboladas autóctonas en las áreas libres de edificación. El Borrador del Plan establece que la parcela permanecerá en un 60% de su superficie libre de edificación y además prevé destinar la zona al sur de la Calle Los Emilios, a una gran zona verde de 1.559,73 m², por lo que será esta zona y el área entre las edificaciones, al norte de la Calle Los Emilios, las más adecuadas para la instalación de elementos arbolados y arbustivos. La distribución y características de estas zonas verdes ha de ser abordada desde la perspectiva de igualdad de género, por lo que se detallan algunas cuestiones en el apartado siguiente.

En cualquier caso, se debe optar por la utilización de especies vegetales propias del especto corológico de la zona en la que se van a implantar, por lo que para su determinación, es adecuado utilizar especies que, de forma natural se encuentren presentes en zonas próximas. También es adecuado el uso de especies agrícolas tradicionalmente presentes en la zona.



MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE IGUALDAD DE GÉNERO.-

La Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre hombres y mujeres, artículo 4 bis, dispone lo siguiente: Informes de impacto de género. Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de Ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.

En el ámbito de la Comunitat Valenciana, el Anexo XII de la LOTUP establece los criterios y reglas para desarrollar una planificación con perspectiva de género y en base a ello, la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, redactó el SET para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano.

Se considera que la actuación propuesta ya supone una mejora considerable respecto a la condición previa del solar actual, con muchos elementos que reducen la sensación de seguridad tales como muros, callejones sin salida y puntos ciegos.

Las medidas aquí expuestas, dentro de las posibilidades de actuación en una única manzana de suelo urbano, se han definido fundamentalmente desde el aspecto de percepción de seguridad en el espacio público y participación ciudadana, estableciéndose las siguientes:

1. La iluminación será adecuada y suficiente, tanto en la zona norte de la parcela en la que se ubican las edificaciones como en la zona sur correspondiente al área verde. En la definición de este aspecto también es importante no aumentar la contaminación lumínica ya existente, por lo que se proponen varias medidas:

- a) Utilizar sólo el número de luminarias necesarias para crear condiciones de seguridad y sólo en aquellos lugares en los que sean necesarias.
- b) Utilizar luminarias sin emisión hacia el hemisferio norte, es decir, evitar que la luz se escape hacia el cielo. La iluminación en fachadas se realizará exclusivamente de arriba hacia abajo.
- c) Considerar los niveles de iluminación de seguridad recomendados por los organismos luminotécnicos internacionales como máximos (Comisión Internacional de Iluminación - CIE) y con la mayor uniformidad posible. Los factores de mantenimiento y de utilización de las luminarias deben ser los máximos posibles.
- d) Utilizar lámparas de máxima eficiencia luminosa, menor impacto ambiental por su rango espectral y con una potencia adecuada a su uso. El uso de lámparas tipo LED se aconseja en este caso al evitar la dispersión de la luz y la polución lumínica. Existen en el mercado modelos que integran un dispositivo de control autónomo para gestionar la potencia de la luz durante las horas de uso. El sistema calcula el momento en el que el nivel de la luz puede ser reducido hasta un 50%, reduciendo la potencia de la luminaria automáticamente y favoreciendo el ahorro energético.

2. Se evitará la creación de puntos ciegos tales como callejones sin salida, rincones, etc., asegurándose, en todo caso, una buena visibilidad, cuando estos espacios sean inevitables. La mejora de la visibilidad puede implementarse mediante la inclusión de caminos, salidas alternativas o colocación de espejos, entre otras opciones.

3. En el caso de optarse por el cerramiento de la parcela norte, tanto si se opta por cerramientos naturales (seto) como por verjados de obra o metálicos, éstos no tendrán una altura opaca superior a 1,60 m, evitándose la creación de barreras visuales.

4. La zona verde al sur de la parcela favorece la mezcla de usos en el territorio, asegurándose la concurrencia de personas a cualquier hora del día y fomentándose el uso social del espacio público.



5. En lo que respecta al desarrollo del Plan de Participación Pública, se realiza una propuesta de espacios y tiempos adecuados para que las mujeres puedan participar y estar presentes, por ejemplo las presentaciones online o las encuestas vía telemática. Además, se realizará un análisis de los datos disgregados por sexos para conocer de forma más concreta las necesidades y aportaciones del colectivo femenino.

11.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS MEDIANTE TÉCNICAS DE REPRESENTACIÓN Y SIMULACIÓN VISUAL.

A continuación, se muestra, a falta de parámetros concretos, de lo que podría suponer la ejecución de la propuesta presentada, algunas medidas de integración paisajística cuyo objetivo es facilitar la comprensión del alcance de la propuesta.

Situación actual.



Situación futura.





ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Situación actual.



Situación futura.





ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL 15 "CALAS BLANCAS" DEL PGOU DE TORREVIEJA
MANZANA DELIMITADA POR LA C/EMBARCACIÓN CARMEN FLORES, PROLONGACIÓN C/LOS EMILIOS Y C/JOSÉ PÉREZ

Referencia: HE_AMB_2001
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Mayo 2022

PROMOTORES: NUEVO MADRID, S.A. E INNOVATEC ML CONSULTORÍA Y GESTIÓN, S.L.

Situación actual



Situación futura





12. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

El Programa de Implementación será definido en el futuro Proyecto que desarrolle la actuación, definiéndose en él y para cada una de las medidas de integración paisajística a realizar, los horizontes temporales y económicos e incluirá una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

El nivel exigible de detalle en la consideración de aspectos tales como materiales a utilizar, elementos vegetales a introducir o ubicación exacta de los volúmenes previstos se limita a la determinación de aspectos generales que serán concretados en fases posteriores de desarrollo, así como a la redacción del proyecto de edificación.

Deberá ser el mencionado proyecto de ejecución el que incluya un apartado de medidas correctoras a implantar, tomando como referencia las aquí propuestas, así como la valoración económica de las mismas y sus plazos de ejecución, con carácter previo a su aprobación, siendo el Ayuntamiento de Torrevieja quien deberá comprobar que las medidas que se dictaminen con la posible aprobación del planeamiento, sean recogidas y ejecutadas.



13. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Y ANEXOS.

13.1. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

13.1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

La aprobación de 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), supone la derogación de, entre otras la Ley 5/2014, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado mediante Decreto 120/2006, de 11 de agosto del Consell. Era este Reglamento el que regulaba el enfoque y contenido mínimo de los Planes de Participación Pública a desarrollar en los instrumentos de paisaje definidos en él.

La LOTUP no incluyó esta regulación en su aprobación, ni tampoco la necesidad de realización de planes de participación pública en los instrumentos de paisaje. Este es el caso que con la modificación de la LOTUP aprobada mediante Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, cuando se vuelve a tener en consideración la participación pública en estos documentos.

El artículo 6, *El paisaje: definición, objetivos e instrumentos.* de la Ley 1/2019, introduce modificaciones respecto a la ley anterior que siguen vigente en la TRLOTUP. Así pues, añadiendo un apartado 5 en referencia a los planes de participación pública:

5. Los instrumentos de paisaje a que se refiere el apartado anterior se someterán en todo caso a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento del documento al que acompañe. Cuando estén vinculados a un plan o proyecto, lo harán dentro del procedimiento en el que se aprueban estos. La participación pública de tales instrumentos tendrá por objeto:

- a) Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las acciones previstas por el plan o proyecto al que acompañe, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.*
- b) Obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.*
- c) En los estudios de paisaje y de integración paisajística, conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en los planes o proyectos a que acompañen, y en el caso de los programas, participar en la definición de sus objetivos concretos*

Así, en base a estos objetivos se redacta el presente Plan de Participación Pública. Este tipo de documentos queda regulado a nivel estatal por la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente. Esta normativa tiene también transcripción a la normativa autonómica en el Decreto 97/2010, de 11 de junio, del Consell, por el que se regula el ejercicio del derecho a la información ambiental y de participación pública en materia de medio ambiente de la Comunitat Valenciana, que recientemente ha sido modificada en parte por el Decreto 49/2017, de 31 de marzo, del Consell. Por tanto, esta será también la normativa que rija la redacción de este documento de participación pública.



13.1.2. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PÚBLICO INTERESADO.

Según el artículo 2 del Decreto 97/2010, de 11 de junio, del Consell, por el que se regula el ejercicio del derecho de acceso a la información ambiental y de participación pública en materia de medio ambiente de la Comunitat Valenciana, se consideran:

- **AUTORIDADES PÚBLICAS:**

La administración de la Generalitat, sus organismos consultivos y entidades de derecho público que sean dependientes o estén vinculadas a ésta, así como aquellas personas físicas o jurídicas que asuman responsabilidades públicas, ejerzan funciones públicas o presten servicios públicos relacionados con el medio ambiente bajo la autoridad de aquéllas.

Igualmente, tendrán la consideración de autoridades públicas, a los efectos de lo dispuesto en el presente Decreto, las corporaciones de derecho público y demás personas físicas o jurídicas cuando ejerzan en la Comunitat Valenciana, con arreglo a la legislación vigente, funciones públicas, incluidos Notarios y Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

Quedan excluidos, del concepto de autoridades públicas las entidades, órganos o instituciones cuando actúen en el ejercicio de funciones legislativas o judiciales.

Se entenderá también por autoridades públicas a:

1. Los Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales y las entidades de derecho público que sean dependientes o estén vinculadas a estos entes territoriales
2. Los órganos de la Administración General del Estado implantados territorialmente en la Comunitat Valenciana.
3. Aquellas personas físicas o jurídicas que asuman responsabilidades públicas, ejerzan funciones públicas o presten servicios públicos relacionados con el medio ambiente.

- **SOLICITANTE, PÚBLICO Y PERSONA INTERESADA:**

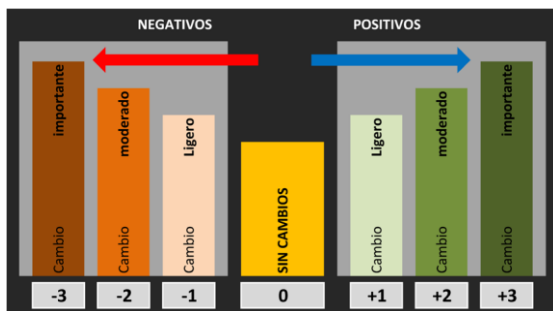
Solicitante, público y persona interesada: se entiende por solicitante, público y persona interesada a quienes aparecen así definidos en la Ley 27/2006, de 18 de julio, o en la normativa que la sustituya. Las personas jurídicas sin ánimo de lucro que deseen ser reconocidas como interesadas, a los efectos de lo establecido en el capítulo III, que según sus estatutos puedan desarrollar su actividad en la Comunitat Valenciana.

Dadas las características del proyecto que se propone, se considera suficiente contar como público interesado a las asociaciones locales del municipio de Torreveja. Podrá contarse con otros grupos además de los considerados que el Ayuntamiento de Torreveja considere oportuno, así como los residentes en la zona.



13.1.3. METODOLOGÍA.

La encuesta de valoración visual (anexa a este documento), se realizará a partir del método de preferencia visual (MPV) que consiste en valorar determinadas escenas (fotografías) a partir de 5 grados de calidad (Muy Alta, Alta, Media, Baja o Muy Baja). Una vez valorada la escena original, al usuario se le muestra posteriormente una serie de escenarios potenciales sobre los que tendrá que re-evaluar su aceptabilidad mediante un intervalo numérico que refleje su opinión. La valoración e interpretación se describen en la siguiente tabla.



Valor	Intensidad	Interpretación
Negativo	-3	En ningún caso debería realizarse actuaciones como ésta.
	-2	Reduce la calidad visual, pero sería admisible si se integrara con el entorno.
	-1	Reduce la calidad visual, pero sería admisible que se realizara algo similar.
Neutro	0	La propuesta no modifica mi valoración inicial.
Positivo	+1	Mejora la calidad visual, pero podría pasar desapercibido.
	+2	Mejora la calidad visual, y es interesante que se analice una propuesta en detalle para su implantación.
	+3	Considero prioritario que se realicen actuaciones de este tipo.

13.1.4. ACTIVIDADES A REALIZAR Y PROGRAMAS DE TRABAJO PARA ASEGURAR EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN Y CONSULTA.

FASE I. INICIO DEL PROCESO, COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN.

El contenido y tramitación de la participación pública no viene especificado en el articulado de la LOTUP o de su modificación posterior mediante la Ley 1/2019, de 2 de febrero. Sin embargo, se procederá a la información pública, mediante anuncio o bando municipal, en el que se indicará, como mínimo que la documentación estará a disposición del público interesado en las dependencias del Ayuntamiento de Torre Vieja para su consulta, y plazos para la presentación de las encuestas de valoración visual.

FASE II. CONSULTAS A LA POBLACIÓN LOCAL.

Desde el mismo día de inicio de esta fase y durante 30 días estará disponible la información relativa al Estudio de Integración Paisajística, para su consulta en el Ayuntamiento de Torre Vieja, así como en el siguiente enlace:

<http://ambartec.com/participa/>

, quedando abiertas las encuestas de Valoración de Preferencia Visual para su votación por parte del público interesado, para lo cual, se dispondrá de un conjunto de fotografías que deberán ser valoradas con diferentes intervalos de calidad.

Las encuestas podrán ser remitidas, bien en formato papel y depositadas en dependencias del Ayuntamiento de Torre Vieja, bien al correo electrónico **info@ambartec.com**.

Con esta metodología de consultas a la población se facilita el acceso a la participación ciudadana, en especial a las mujeres que, de otro modo, no podrían asistir a charlas presenciales o a la entrega presencial en dependencias municipales.

Se analizarán tras el proceso de consulta pública, los resultados obtenidos, segregados por sexos para conocer las necesidades específicas de ambos sexos.



FASE IV. DIFUSIÓN DE RESULTADOS FINALES.

Realizado el tratamiento de datos, éstos será facilitados por el Ayuntamiento de Torrevieja, al que más tarde se le entregará el Documento de Seguimiento del proceso participativo en el que se detallarán dichos resultados y el número de participantes en este proceso.

FASE V. PROPUESTA DEL PROYECTO.

La propiedad adaptará la propuesta, en la medida de lo posible, tomando en consideración las alegaciones formuladas en la fase de consulta, siempre y cuando éstas sean consideradas relevantes.

13.1.5. EVALUACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

El calendario de actuaciones prevé un proceso de evaluación concreto así como de comunicación de resultados. Los mecanismos escogidos son los relativos a la comunicación ciudadana a través de los canales de participación considerados como los más apropiados dada la naturaleza del proyecto.

13.1.5.1. RESUMEN DE RESULTADOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Se realizará un informe de resultados (Documento de Seguimiento) para comunicación al Ayuntamiento de Torrevieja.

13.1.5.2. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS FORMULADAS.

Tal y como se ha descrito en apartados anteriores, la información pública es permanente durante un periodo mínimo de 30 días. En relación a las consultas formuladas, el protocolo de actuación prevé el envío del Estudio de Integración Paisajística con la propuesta de medidas a implantar para su consulta directa a los servicios técnicos municipales, y que será a base de información para iniciar el proceso de consulta pública. Este documento servirá de consulta y estará a disposición del público interesado.

13.1.5.3. CUESTIONARIO DE VALORACIÓN DE LA PREFERENCIA VISUAL.

Se facilita un cuestionario de valoración de preferencia visual en el que se valoran las diferentes opciones que se proponen en materia de integración paisajística de la vivienda respecto a su ubicación en la parcela de estudio, para su valoración por el público interesado.

13.1.5.4. SEGUIMIENTO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Una vez finalizado el plazo de participación pública y consultas, el promotor elaborará el documento de participación pública, que sintetizara sus resultados y justificará cómo se toman en consideración.

13.2. CUESTIONARIO SOBRE VALORACIÓN DE LA PREFERENCIA VISUAL.

Anexo a este documento se incluye el Cuestionario sobre la valoración de la preferencia visual que deberá ser cumplimentado y registrado en el Ayuntamiento de Torrevieja o bien, enviado por correo electrónico a: **info@ambartec.com**.