

Documento Inicial Estratégico para la modificación del  
Estudio de Detalle de la manzana R-2 del Sector S-27 “La  
Coronelita” del PGOU de Torrevieja.

Promotor:  
Samaguil S.L.

Arquitectos:  
Julia Alcocer Hernández  
José María García Zarco, por Balzar Proyectos, S.L.  
José María García Ballester, por Balzar Proyectos, S.L.

julio de 2022

## Índice de contenido

1.	Introducción	4
1.1.	El Sector S-27	9
1.2.	Objeto del documento	10
1.3.	Marco Legal de Aplicación	11
1.4.	Contenido del Documento Inicial Estratégico	13
2.	Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa	14
3.	Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone	15
3.1.	Alcance	15
3.2.	Ámbito	16
3.3.	Contenido de las alternativas	19
3.4.	Análisis de las alternativas	27
4.	Desarrollo previsible del plan	31
5.	Diagnóstico de la situación de medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado	31
5.1.	Recursos y riesgos potenciales. Cartografías temáticas	31
5.2.	Afecciones territoriales	39
5.3.	Conclusión	41
6.	Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático	42
6.1.	Ambientales	42
6.2.	Urbanísticos-Territoriales	43
7.	Incardinación en la estrategia territorial de la comunidad valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial	44
8.	Justificación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.	44
8.1.	Motivación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica	44
8.2.	Resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas	46
8.3.	Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo	

	importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.	46
8.4.	Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan	48

**NOTA ACLARATORIA:**

El presente documento reproduce, en cuanto a los criterios, consideraciones y justificaciones, el Documento Inicial Estratégico original redactado por Pilar Morilla Manresa, que obtuvo informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del estudio de detalle de la manzana R2 del sector 27, La Coronelita, de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación conforme a su normativa sectorial, informe favorable que mantiene su vigencia.

Las modificaciones introducidas afectan fundamentalmente a la introducción (antecedentes), el actor o promotor de la modificación y los tiempos verbales, sin que ello suponga la modificación de los criterios y consideraciones del Documento Inicial Estratégico original.

## 1. Introducción

El Estudio de Detalle de la manzana R2 del Sector 27, "La Coronelita", se tramitó conforme a la establecido en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante "LOTUP") y se aprobó en sesión del ayuntamiento pleno celebrada el 29 de agosto de 2019, en la que se adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar el referido Estudio de Detalle promovido por la mercantil Strait Value, S.L., redactado por Pilar Morilla Manresa, arquitecta, tramitado bajo número de expediente municipal 2018/2.

El documento aprobado se tramitó como borrador junto al Documento Inicial Estratégico y, posteriormente, el Estudio de Detalle final se tramitó conforme a la normativa junto al Estudio de Integración Paisajística y Plan de Participación Ciudadana, acompañando ficha de datos para el planeamiento general y ficha de desarrollo.

Previamente a su aprobación, el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torrevieja, por Decreto de Alcaldía de fecha 24 de septiembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

*"1º. Emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del estudio de detalle de la manzana R2 del sector 27, La Coronelita, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación conforme a su normativa sectorial.*

*2º. Conforme al artículo 51.7 de la LOTUP, el presente informe ambiental y territorial estratégico favorable perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.*

*3º. Publicar el presente acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*

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

5.º *Comunicar este acuerdo al Servicio de Urbanismo de este ayuntamiento para la continuación del procedimiento de aprobación del plan conforme al procedimiento simplificado.”*

Dicho Decreto de Alcaldía de informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica fue publicado en el DOGV nº 8403 de 16 de octubre de 2018.

Todos los criterios y consideraciones realizadas en el Documento Inicial Estratégico (en adelante “**DIE**”) original, que concluyó con la aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica siguen vigentes, en tanto la modificación del Estudio de Detalle sólo afecta a la forma de los volúmenes de la Alternativa 1 elegida, mejorando la disposición de los mismos en la parcela R-4 para generar espacios libres de edificación en dos vértices de la parcela que permiten una mejor interrelación entre el espacio público (dotacional) y el espacio común privado interior de la parcela, generando la abertura de visuales desde el espacio público al espacio privado.

Asimismo, se amplía el volumen contenedor definido en la parcela TBE-3, en aras a posibilitar parcelaciones y proyectos futuros independientes, sin verse obligados a modificar nuevamente el Estudio de Detalle.

Por otro lado, los cuatro volúmenes redefinidos de la parcela R-4 se adaptan y ajustan perfectamente a la topografía real de la parcela y rasantes de calles, generando mayor soleamiento del espacio interior común destinado a piscina comunitaria y jardines, y abriendo mejores cuencas visuales hacia la Laguna de las Salinas de Torrevieja.

No se propone la modificación del concepto general de la Alternativa 1 elegida en el Documento Inicial Estratégico, se propone una mejora en el sentido indicado.

Para justificar lo manifestado, sobra con reproducir aquí el párrafo dedicado en el DIE, apartado 3.4. "Análisis de las Alternativas", a la parcela R-4, descrita de la siguiente forma en la Alternativa 1 elegida:

*"En el caso de la parcela R-4, ocurre algo parecido, se prefiere dejar el máximo espacio libre para uso comunitario de tal forma que es preferible la concentración de la edificación de manera perimetral en varios bloques orientados hacia las salinas."*

También se expone en el mismo apartado del DIE lo siguiente:

*"En el caso de la parcela R-4, se proponen cuatro bloques de apartamentos, donde se concentra toda la edificación en dos plantas en el perímetro, de tal forma que toda la edificación rodea la zona verde común a todas ellas."*

Pues bien, la remodelación y ordenación de volúmenes propuesta va en la misma línea expuesta en el DIE: (1) generar el máximo espacio libre para uso comunitario, ampliando el espacio central definido en el Estudio de Detalle que se modifica, (2) concentrando la edificación de manera perimetral en cuatro bloques de viviendas, de forma que todas las edificaciones vuelquen al espacio central evitando en la medida de lo posible las vistas frontales a los testeros de los bloques, y (3) buscando una disposición de los volúmenes adaptada a la topografía y rasantes que genere mejores visuales a la Laguna de Las Salinas.

En relación a la parcela TBE-3, la modificación propuesta no reconsidera la "teórica" inundabilidad de la parcela en su fachada Este definida en el DIE original, al estar dentro de una zona con riesgo de peligrosidad geomorfológica "teórico". La reconsideración de esa afección obligaría a la elaboración de un Estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitase, a la vista de la realidad orográfica tras las obras de urbanización, el trazado real del barranco que discurre exterior al Sector, así como sus secciones longitudinales y transversales, para determinar su capacidad de caudal de evacuación, así como las obras de drenaje y pasos de agua bajo la carretera San Miguel de Salinas-Torrevieja y su capacidad de evacuación en caso de avenidas, todo ello para delimitar la afección real sobre dicha parcela.

El Estudio de Detalle que se modifica plantea la ordenación de un volumen en forma de ortoedro situado a 5 m. (retranqueo mínimo a linderos de fachada) de los lindes Sur y Oeste (con la parcela R-4), siendo su base equivalente a la ocupación

máxima de parcela (2.075 m<sup>2</sup> – 40%) y su altura de dos plantas, lo que a simple vista establece unos condicionantes que encorsetan la futura edificación. Sólo para el supuesto de desarrollo del uso terciario en dos plantas admitiría la configuración de distintas opciones de volúmenes dentro del volumen contenedor definido, no siendo así para el supuesto de usos terciarios que por funcionalidad se deben desarrollar en una planta, en cuyo caso la edificación tendría que ocupar la total huella del volumen contenedor definido, quedando un 25% restante de dicha huella para definir el volumen de la segunda planta si se pretende agotar la edificabilidad.

Para permitir una necesaria flexibilidad a la hora de diseñar el futuro edificio o edificios destinados a uso terciario, se define un mayor volumen contenedor en forma de ortoedro que permita opciones de distintos volúmenes de planta baja incluidos en el volumen contenedor o área de movimiento, aunque de huella distinta a la de éste, incluso permitiendo separaciones mayores de 5 m. respecto al lindero con la parcela R-4.

En relación con la parcela TBE-3, la propuesta planteada no es contraria a lo indicado en el DIE original, manteniendo los conceptos expresados.

Para justificar lo manifestado, sobra con reproducir aquí el párrafo dedicado en el DIE original, apartado 3.4. “Análisis de las Alternativas”, a la parcela TBE-3, descrita de la siguiente forma en la Alternativa 1 elegida:

*“La parcela TBE-3, por su uso y por sus condicionantes concretos se plantea como un solo volumen edificatorio alineado al retranqueo con la parcela R-4, generando una zona perimetral de aparcamiento en superficie por calle B, D y J. Además, por Calle J se crea un retranqueo de 16,00m, que no podrá ser edificado, debido a la peligrosidad por Inundabilidad.”*

Incluso para la Alternativa 2 descartada, en el DIE se expone: “La parcela TBE-3, por su uso y por sus condicionantes se plantea como la Alternativa 1.”, siendo que en el plano O-2, sobre la alternativa 2 del estudio de alternativas, el volumen definido es distinto.

Dicho todo lo anterior, consideramos que las modificaciones planteadas no son contrarias al DIE original y podían haber surgido en trámite posterior hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, sin que ello hubiese obligado el inicio de nuevo del expediente con aportación de nuevo Documento Inicial Estratégico.

El órgano ambiental emitió **informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica** del estudio de detalle de la manzana R2 del sector 27, La Coronelita, publicado en el DOGV nº 8403 de 16 de octubre de 2018, que **mantiene su vigencia**.

Es por ello que junto a este documento se acompaña solicitud al órgano ambiental para que a la vista de las modificaciones propuestas declare la vigencia del referido informe favorable por considerar que no han cambiado los condicionantes y se cumplen criterios del anexo VIII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje, al considerar que la modificación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan conforme al capítulo III del Título III o a su normativa sectorial.

A efectos de informar lo solicitado, es de considerar que el Tribunal Constitucional, en sentencia STC 123-21 de 3 de junio de 2021, desestima de cuestión de inconstitucionalidad del TSJ de Andalucía del precepto que exime de evaluación ambiental estratégica a los estudios detalle y su modificación a la luz de la Ley 21/2013; dada la naturaleza de los estudios de detalle en tanto instrumentos complementarios y subordinados a planes urbanísticos que sí están sometidos a evaluación y que, en ningún caso, pueden alterar el uso urbanístico ni establecer el marco para la futura instalación de proyectos que deban someterse a evaluación o que tengan impacto en el medio ambiente. La sentencia del TC concluye que la regulación autonómica controvertida no entra en contradicción efectiva con los arts. 6 y 8.1 de la Ley de evaluación ambiental ni vulnera de forma mediata el art. 149.1.23 CE.

En la misma línea de la STC 123-21 de 3 de junio, las sentencias del Tribunal Supremo STS de 16 de diciembre de 2021, recurso 2442/2020; STS de 10 de febrero de 2022, recurso 253/2021; y de 16 de marzo de 2022, recurso 95/2021, aceptan que los Estudios de Detalle pueden excluirse del trámite de evaluación ambiental afirmando que la interpretación del precepto establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, no puede realizarse de manera aislada y en su dicción literal, sino de manera sistemática y teniendo en cuenta los principios que informan la legislación de transposición de la Directiva 2001/42/CE.



Para el caso de que el órgano ambiental considere el referido informe favorable debe ser renovado, si procede, emita dicho informe ambiental y territorial estratégico considerando que de acuerdo con los criterios del anexo VIII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje la modificación del Estudio de Detalle propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan conforme al capítulo III del Título III o a su normativa sectorial, concluyendo que no existe problema alguno para que los Estudios de Detalle puedan excluirse de todo tipo de evaluación ambiental.

#### **1.1. El Sector S-27**

La revisión del PGOU de Torrevejea fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del 22 de diciembre de 1.986 y publicada el 16 de enero de 1987, en la que el futuro Sector S-27 se definía como un Suelo No Urbanizable Normal.

Con posterioridad, el 12 de junio de 2000, la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, aprueba el texto refundido del PGOU de Torrevejea, en el cual el S-27 sigue siendo un Suelo No Urbanizable.

El Texto Refundido del Plan Parcial y las Normas Urbanísticas del S.U.P. "Sector La Coronelita" fueron aprobados por acuerdo del Pleno municipal del Ayuntamiento de Torrevejea de fecha 18 de enero de 2006, con fecha de publicación en el B.O.P. 13 de mayo de 2006.

Posteriormente, con fecha 12 de septiembre de 2008, se aprueba el proyecto de Urbanización publicándose en el DOCV el 18 de noviembre de 2008.

Y el 27 de marzo de 2009 se aprueba el Proyecto de Reparcelación, publicándose en el B.O.P el 29 de abril de 2009,

## 1.2. Objeto del documento

Por encargo de la mercantil SAMAGUIL, S.A., con CIF nº B03923273, y domicilio social en Avenida de la Vega, nº 44 – Entresuelo, 03300-Orihuela, representada por D. Enrique Sánchez López, mayor de edad, con DNI 74.163.108-E, en su condición de propietaria de dos de las tres parcelas que conforman la manzana R-2/TBE-3, del Plan Parcial del Sector S27, “La Coronelita”, procede la elaboración del presente documento justificativo de que se mantienen los condicionantes de DIE original y lo reproduce a esos efectos, todo ello con objeto de tramitar la aprobación de la modificación del Estudio de Detalle que acompaña este DIE, en base al cumplimiento de la Normativa del Plan Parcial “Sector 27” de Torrevieja.

El proyecto de Reparcelación se aprobó el 27 de marzo de 2009, publicándose en el B.O.P el 29 de abril de 2009, dividiendo la parcela R-2 en las parcelas R-3 y R-4.

Siendo los siguientes propietarios:

- Propietario Parcela R-3: STRAIT VALUE S.L.,
- Propietario Parcela R-4 y TBE-3: SAMAGUIL, S.A.

Como tal, la propietaria de las parcelas R4 y TBE-3 tiene la intención de desarrollar un proyecto de viviendas en dicha parcela R-4, para lo cual, según el artículo 55.3.3 del PGOU de Torrevieja y el artículo 2.6 de las Ordenanzas del Plan Parcial S-27 La Coronelita, se hace necesaria la aprobación previa de una modificación del Estudio de Detalle aprobado que ordene la manzana (manteniendo la ordenación de la R-3) previo el inicio de las obras de edificación.

Como paso previo y necesario según 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 (en adelante “**TRLOTUP**”) sería necesario, en principio, la presentación por parte del órgano promotor ante el órgano sustantivo de una solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada por un Documento Inicial Estratégico y un borrador del Plan. Por dicho motivo se presenta ante el Órgano Sustantivo este Documento Inicial Estratégico que, junto al documento de modificación del Estudio de Detalle, constituye la solicitud de inicio de la evaluación Territorial y Ambiental estratégica para la aprobación de dicha modificación.

### 1.3. Marco Legal de Aplicación

La evaluación ambiental y territorial estratégica es un instrumento de prevención que permite integrar los aspectos ambientales y territoriales en la toma de decisiones de planes y programas públicos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente. A diferencia de los estudios de impacto ambiental, la evaluación ambiental y territorial estratégica no es un documento o un estudio independiente, sino que es un proceso reglado y obligado que posibilita la integración de los aspectos ambientales desde el inicio y a lo largo de todo el procedimiento de elaboración del plan.

Tras la entrada en vigor de la legislación de evaluación ambiental estratégica, se aprobó la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (hoy TRLOTUP) que reguló todas las actuaciones urbanísticas y previó la simultánea evaluación ambiental y territorial de los planes y programas.

Así pues, el marco legal a observar está compuesto básicamente por:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- 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).
- Normas Urbanísticas del PGOU de Torrevieja
- Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 27 del PGOU de Torrevieja.

Desde el punto de vista documental el proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica se traduce en un documento inicial regulado en el artículo 52 del TRLOTUP que dice:

*“Artículo 52. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.*

*1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:*

*a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*

*b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*

*c) El desarrollo previsible del plan.*

*d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*

*e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*

*f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

*2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:*

*a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

*b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*

*c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*

*d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

*3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.*

*4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al órgano promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición de la persona interesada o a iniciativa del órgano ambiental, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.*

*Asimismo, si el órgano ambiental estimara de modo inequívoco que el plan es manifiestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho*

*órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de treinta días. Previamente, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor, por un plazo de diez días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará sus razones, y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.”*

#### **1.4. Contenido del Documento Inicial Estratégico**

Así pues, el contenido del documento inicial estratégico será el señalado en el epígrafe 1 del artículo 52 señalado, además, por tratarse de una modificación de un Estudio de Detalle aprobado, se considera que no es un Plan sujeto al procedimiento Ordinario sino al Simplificado de evaluación ambiental y Territorial Estratégica por considerar que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP referentes a si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial.

Por tanto, se justificarán también los apartados del epígrafe 2 del mencionado artículo 52.

En consecuencia, se propone la estructura y contenido para que el documento consultivo pueda cumplir su función, que no es otra que el **órgano ambiental pueda declarar la vigencia del informe favorable ya emitido o emitir, en su caso, la resolución correspondiente que se plantea por el procedimiento simplificado, según se recoge en el artículo 61 del TRLOTUP.**

**2. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa**

El objetivo de la planificación es modificar la ordenación de volúmenes de las parcelas R-4 y TBE-3 del Estudio de Detalle original cumpliendo las previsiones del Plan Parcial del Sector S-27 del PGOU de Torreveija.

Dicho Plan califica la manzana formada por las parcelas R-2 y TBE-3 como residenciales, la R-2, compuesta posteriormente por las parcelas: R-3 y R-4, y como comercial la parcela TBE-3; pero para que la edificación se pueda materializar pone la condición contenida en el artículo 2.6 del texto refundido del plan parcial "SECTOR LA CORONELITA", que dice textualmente:

*"2.6.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.*

*Dada la superficie de la mayoría de las manzanas proyectadas en el presente Plan Parcial, se deberá aportar Estudio de Detalle para cada una de las manzanas del Sector. En la redacción de dichos Estudios de Detalle se estará a lo previsto en los arts. 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana."*

De la misma forma, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U) de Torreveija, en su Título VII: Normas de Edificación, Artículo 55.3.3, referente a las condiciones de composición, establecen la obligatoriedad de realizar el correspondiente Estudio de Detalle para aquellas manzanas que no se hallen consolidadas según la regla de las dos terceras partes, previo a dar comienzo a la edificación de las mismas.

Asimismo, determina que dicho Estudio de Detalle se someterá al conocimiento y aprobación por parte del Ayuntamiento de Torreveija, previamente a la concesión de cualquier licencia.

Así pues, es necesario para poder materializar el derecho a la edificación contenido en el Plan parcial que se redacte un proyecto unitario en las dos parcelas y se solicite la licencia en un solo acto, o que se apruebe un estudio de detalle que ordene de forma global los volúmenes a edificar en la manzana.

Dado que las parcelas pertenecen a propietarios distintos y que el propietario de la parcela R-3 ya está desarrollando la edificación conforme al Estudio de Detalle

original, se plantea la redacción de la modificación del Estudio de Detalle que haga posible materializar la edificación que el plan reconoce a las parcelas R-4 y TBE-3.

Así pues, el objetivo del presente documento inicial, según se recoge en el artículo 52 del TRLOTUP, es solicitar al órgano sustantivo la evaluación ambiental y territorial estratégica con la finalidad de poder proceder a la tramitación y aprobación de la modificación del Estudio de Detalle de la manzana compuesta por las parcelas R-3, R-4 y TBE-3 del Sector S-27 del PGOU de Torrevieja.

La problemática sobre la que actúa la planificación será analizada en el apartado previsible efectos sobre el medio ambiente, en concreto se analizarán todas las servidumbres y afecciones que ejercen algún tipo de influencia sobre el Plan.

No presenta ningún otro tipo de problemas el desarrollo del Plan.

### **3. Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone**

#### **3.1. Alcance**

Dado que el presente documento es el Documento Inicial Estratégico de un Plan que es una modificación de un Estudio de Detalle, el alcance de dicho Plan será el contenido en el artículo 41 del TRLOTUP, que dice textualmente:

*“Artículo 41. Estudios de detalle.*

*1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*

*2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*

*3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*

*4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”*

### 3.2. **Ámbito**

El ámbito del plan es la manzana compuesta por las parcelas identificadas con los nombres R-2 y TBE-3 del Plan Parcial del Sector S-27 "La Coronelita" de Torrevieja.

Los límites de dicha manzana son:

- Noreste: Calle B
- Sureste: Calle J
- Suroeste: Calle D
- Noroeste: Calle I

Tal como se muestra en los Planos de Información que acompañan la modificación del Estudio de Estudio de Detalle (I-1, I-2, I-3, I-4).

Dicha manzana del Plan Parcial del Sector 27, tras el Proyecto de Reparcelación, aprobado el 27 de marzo de 2009, se compone de tres parcelas: R-3, R-4 y TBE-3, la identificación catastral de las parcelas es:

**Parcela R-3:**

Propietario catastral: STRAIT VALUE, S.L.

Número de referencia catastral: 8844201XH9084S0001AY

**Parcela R-4:**

Propietario catastral: SAMAGUIL, S.A.

Número de referencia catastral: 8844202XH9084S0001BY

**Parcela TBE-3:**

Propietario catastral: SAMAGUIL, S.A.

Número de referencia catastral: 8844203XH9084S0001YY

La superficie afectada por el Plan es de 24.907 m<sup>2</sup> de suelo.

La manzana es de forma rectangular con una pendiente uniforme descendente de Sur a Norte.





Vista del ámbito desde el Sur



Vista del ámbito del Plan desde el Norte



Vista del ámbito del Plan desde el Este



Vista aérea de ámbito del Plan.

### **3.3. Contenido de las alternativas**

El contenido de las alternativas que se consideraron son las distintas opciones de ordenación de los volúmenes de las edificaciones que se estudiaron en la manzana dentro de los parámetros permitidos por las ordenanzas del Plan Parcial, para, en función de sus ventajas e inconvenientes, escoger aquella ordenación que resultase mejor para el interés público desde los puntos de vista ambiental y territorial.

En función de los parámetros urbanísticos de la manzana, se analizaron posteriormente la alternativa cero y dos alternativas más.

Las condiciones generales para todas las zonas definidas en las Normas Urbanísticas del Sector S-27 son las incluidas en el punto 4.3 del Plan Parcial:

#### **CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS.**

##### **A.- Tramitación y control**

Todos los Proyectos de Urbanización y Edificación se ajustarán a las disposiciones marcadas a estas Normas Urbanísticas y solicitarán del Ayuntamiento la oportuna licencia, de acuerdo con el trámite legal vigente en el momento de presentar la solicitud y con lo indicado en el P.G.O.U. de Torrevejeja

##### **B.- Condiciones de la edificación.**

Será libre la composición del volumen y fachada de los edificios, así como la distribución interior y cuantos elementos lo integran. Exigiéndose el empleo de materiales no desechables ni de rápido envejecimiento.

Su construcción deberá ajustarse a lo dictado en el P.G.O.U. y a lo que se indique en las presentes Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector La Coronelita.

##### **C.- Definiciones**

A los efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas se tendrán en cuenta las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Torrevejeja. Cualquier problema o duda de interpretación será resuelta por remisión a las normas del Plan General, Normas Complementarias de la Provincia de Alicante, T.R.L.R.S. y sus Reglamentos, y la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

#### **D.- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima admisible será de 0,30 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de superficie bruta del Sector de Planeamiento. Siendo la edificabilidad y el número de viviendas de cada parcela neta la asignada en los planos y cuadros de superficies del presente documento de Plan Parcial con ordenación pormenorizada, los cuales se transcriben en un cuadro del Plan Parcial.

#### **E.- Usos globales admitidos**

Como uso global o fundamental se admiten todos los usos residenciales.

Como usos complementarios se admiten los siguientes usos:

Usos Terciarios con una asignación máxima de edificabilidad del 15 % de la totalidad del Plan Parcial, habiéndose asignado en el presente Plan Parcial 11.211 m<sup>2</sup> de índice de techo, cantidad ligeramente inferior al mencionado 15 %.

Los usos terciarios serán en edificio específico. Los usos de oficinas igualmente en edificio específico, salvo los propios de las profesiones liberales que pueden integrarse en el de vivienda. Los usos industriales quedan expresamente prohibidos.

#### **F.- Tipología de la edificación**

La tipología edificatoria del uso global residencial que se desarrollará en el presente Sector "LA CORONELITA", será la de:

1.- Residencial Unitario Bloque Exento (RuBE): s/ Reglamento de Zonas. Aislada Simple o Elemental (AS): s/P.G.O.U. de Torrevieja.

- Parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>,
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.;
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1 (7,00 m).
- Ocupación máxima 30 %.

2.- Residencial Múltiple Bloque Adosado (RmBA): s/ Reglamento de Zonas. Agrupación Libre (AL): s/P.G.O.U. de Torrevieja.

Pueden realizarse en conjuntos de agrupación libre.

- Parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>,
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.;
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1.
- Ocupación máxima 40 %.

**3.- Residencial Múltiple Bloque Exento (RmBE):** s/ Reglamento de Zonas. Aislada Pareada (AP): s/ P.G.O.U. de Torrevieja.

Pueden realizarse en conjuntos de agrupación libre, adosadas o no entre ellas.

- Parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>,
- Retranqueo perimetral mínimo de 3 m.;
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1.
- Ocupación máxima 40 %.

**4.- Edificio Terciario (TBE):**

- Parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>,
- Retranqueo perimetral mínimo de 5 m.;
- Altura máxima será de 2 plantas, PB+1.
- Ocupación máxima 40 %.

#### **G.- Reparcelaciones.**

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el artículo 68 de la L.R.A.U., permitiéndose en todo el ámbito del Plan, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en los Artículos 68, 69, 70 y 71 de la L.R.A.U. y concordantes.

#### **H.- Proyectos de urbanización**

Los Proyectos de Urbanización que se redacten en el desarrollo del presente Plan Parcial Sector "LA CORONELITA", se ajustarán a lo dispuesto por los Artículos 34 y 35 de la L.R.A.U. y concordantes, así como a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento.

#### **I.- Aparcamientos.**

En el interior de todas las parcelas del Plan Parcial, destinadas a la edificación residencial, se preverán, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza más adicional, por cada 10 nuevas viviendas residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Según el plan se establecen en las zonas laterales de las vías de circulación, bandas de ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, tras haber dejado libres las vías de circulación y las zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos sólidos, con una previsión de aparcamiento sobre viales de 756 plazas y 52 unidades destinadas a minusválidos, que se complementan con las dotaciones de aparcamiento previstos por la ordenanza en el interior de las parcelas de uso residencial que asciende a 1.427 unid., más 447 plazas en el interior de las parcelas de uso residencial-terciario, con lo que queda sobradamente justificada la dotación

de aparcamientos exigible a esta actuación urbanística que asciende a 2.682 unid. número superior a las exigencias que marcan los arts. 10 y 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Y las condiciones particulares según el artículo 4.4 de la Normativa Urbanística es:

## **CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA**

### **Z.R. Zona Residencial**

Es la zona destinada a la edificación lucrativa dominante del Plan Parcial, en ella, se desarrollarán las edificaciones en las tipologías y con las condiciones edificatorias marcadas por el P.G.O.U. de Torrevieja, siempre que el presente Plan Parcial no regule condiciones más restrictivas para dichas tipologías.

### **Zona Residencial**

- UNITARIO BLOQUE EXENTO (RuBE).
- MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO (RmBA).
- MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO (RmBE).

**Tipología de la Edificación. Vivienda Unifamiliar Aislada (RuBE):** Aislada Simple o Elemental (AS): s/ P.G.O.U. de Torrevieja:

Vivienda unifamiliar aislada que ocupa una parcela independiente con cuatro fachadas retranqueadas de sus lindes de parcela y recayente al vial público o zona comunitaria recayente a vial público. Tipología edificatoria de bloque exento, uso global residencial en su modalidad de unitario.

**Tipología de Edificación. Viviendas Unifamiliares Adosadas (RmBA):** Agrupación Libre (AL): s/ P.G.O.U. de Torrevieja:

Agrupación semicompacta de módulos elementales, adosados total o parcialmente, formando unidad de proyecto sobre parcela indivisa. Tipología edificatoria de bloque adosado, uso global residencial en su modalidad de unitario.

**Tipología de la Edificación. Edificación Abierta (RmBE):** Aislada Pareada (AP): s/ P.G.O.U. de Torrevieja:

Asociación de dos módulos elementales adosados formando una sola unidad constructiva sobre una misma parcela indivisa. Tipología edificatoria de bloque exento, uso global residencial en su modalidad de múltiple.

La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40 m. lineales desde cada módulo a su aparcamiento.

Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 6 m. entre sí.

Sus características son:

**PARCELA MÍNIMA.**

Para RmBA de 400 m<sup>2</sup>.

Para RuBE y RmBE de 800 m<sup>2</sup>.

**INDICE DE TECHO.**

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial.

**OCUPACIÓN MÁXIMA.**

Para RuBE 30 %.

Para RmBA y RmBE 40 %.

**RETRANQUEOS.**

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a fachada y a testeros.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, PB + 1 (7,00 m.).

**APARCAMIENTOS.**

En los proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida. Si en la manzana se construyen más de 10 unidades de vivienda, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

#### URBANIZACIÓN INTERIOR.

Dada la gran superficie de la mayoría de las manzanas proyectadas, antes de dar comienzo a la edificación en las mismas se deberá aportar Estudio de Detalle de todas las manzanas, para su conocimiento por el Ayuntamiento de Torreveja.

#### TBE.- Zona Terciaria.

Es la zona destinada a la edificación lucrativa del Plan Parcial, con uso fundamental Terciario.

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- a.- Zonas comerciales en todo su volumen.
- b.- Bloques de edificación para servicios y equipamiento social.
- c.- Edificio de Oficinas.

#### PARCELA MÍNIMA.

Será de 800 m<sup>2</sup>

#### EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial.

#### RETRANQUEOS.

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 5 m. a fachada, y a testeros.

#### OCUPACIÓN MÁXIMA.

40 % de ocupación.

#### ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, incluida la planta baja, con una altura máxima de coronación de 7,00 m. medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del último forjado.

Los espacios de retranqueo a alineaciones oficiales deberán tratarse con elementos de jardinería, de tal forma que creen una pantalla arbórea con respecto a las restantes edificaciones, compatible con zonas destinadas a aparcamiento, prohibiéndose específicamente para uso de carga, descarga o almacenamiento.



Las fachadas de las edificaciones comerciales serán tratadas en todos sus parámetros exteriores como fachadas exteriores y tratamiento uniforme para todas ellas.

#### APARCAMIENTOS.

En el Proyecto de cada conjunto de edificación terciario, se preverán plazas de aparcamiento, de acuerdo con lo señalado por el P.G.O.U. para estos casos.

#### USOS.

Los usos admitidos se limitarán a los siguientes:

- Un área de supermercado dirigido a las necesidades propias del sector, con superficie de venta inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- Venta de carburantes para vehículos automóviles.
- Comercio minorista especializado de alimentación (carnicerías, pescaderías, y similares).
- Comercio especializado de muebles, textil-hogar y afines.
- Comercio especializado de ferretería, droguería, perfumería y afines.
- Comercio especializado de juguetes, deportes y artículos de regalo.
- Comercio especializado de vehículos a motor y náuticos
- Comercio especializado en artículos de vestir, ropa, zapatos y afines.
- Comercio especializado de material de construcción y decoración.
- Comercio especializado de hostelería.
- Hostelería en general, bares, restaurantes, pubs y discotecas.
- Ocio y entretenimiento, cines y salas de espectáculos.

Para el caso de implantación de cualquier instalación comercial, quedará obligada a obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización de la Consellería de Ocupación, Industria y Comercio, prevista en el art. 17 de la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales, desarrollada por Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano que requerirá en cada caso la elaboración de un informe técnico específico, en relación con los criterios recogidos en el art. 6 de la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y el art. 10 del Decreto 256/94.

La manzana que nos ocupa está constituida por dos parcelas las identificadas con los nombres R-3 y R-4, ambas de calificación residencial y la parcela TBE-3 de uso terciario.

Así pues, las magnitudes urbanísticas de cada parcela son:

**PARCELA R-3:**

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Parcela mínima: RuBE, RmBE: 800m<sup>2</sup>; RmBA:400m<sup>2</sup>

Superficie de la parcela: 13.014 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 7.315 m<sup>2</sup>.

Índice Edificabilidad Neta: 0,56 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Ocupación máxima: RuBE: 30%; RmBA, RmBE: 40%.

Nº Viviendas: 128 viviendas.

Retranqueos: 3m

Altura: 7m (PB+1)

**PARCELA R-4:**

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Parcela mínima: RuBE, RmBE: 800m<sup>2</sup>; RmBA:400m<sup>2</sup>

Superficie de la parcela: 6.701 m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad: 3.904 m<sup>2</sup>t.

Índice Edificabilidad Neta: 0,58 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Ocupación máxima: RuBE: 30%; RmBA, RmBE: 40%.

Nº Viviendas: 70 viviendas.

Retranqueos: 3m

Altura: 7m (PB+1)

**PARCELA TBE-3:**

Tipo de edificación: Zona Terciaria.

Parcela mínima: 800m<sup>2</sup>

Superficie de la parcela: 5.198 m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad: 2.596 m<sup>2</sup>t.

Índice Edificabilidad Neta: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Ocupación máxima 40%: 2.079,20 m<sup>2</sup>s.

Retranqueos: 5m

Altura: 7m (PB+1)

### **3.4. Análisis de las alternativas**

#### **3.4.1. Alternativa 0: No realización del Plan.**

La alternativa cero propuesta en el DIE original consistía en no desarrollar el plan, en no crecer.

Con dicha alternativa cero, se propondría un no desarrollo del plan, por tanto, se estarían incumpliendo las prescripciones que marca el PGOU y el plan parcial para este suelo.

Además, dado que el municipio de Torrevieja es un municipio que tiene encaminada su actividad económica hacia el turismo y el sector servicios, por tanto, es necesaria la consolidación de aquellos suelos donde estén previstas estas actividades, para mantener la actividad y el crecimiento económico del municipio.

Por otro lado, esta manzana ya ha sido objeto de análisis y estudio en su momento y se concluyó que era una manzana de uso residencial y como tal se programó en su momento.

Ahora simplemente se trata de desarrollar los planes aprobados, porque lo contrario, no poderlo desarrollar supondría un quebranto económico para la administración pública puesto que se vería en la obligación de indemnizar los derechos edificatorios de los propietarios de las manzanas.

Por todo lo expuesto se propuso descartar la alternativa 0, es decir, descartar no poder ejercer los derechos de edificación de los propietarios de las parcelas.

Así pues, se valoraron las posibles alternativas para ordenar la edificación en la manzana.

#### **3.4.2. Alternativa 1**

En el DIE original, se propuso como Alternativa 1 ordenar con distinto criterio las edificaciones de las parcelas residenciales y la parcela de uso terciario, puesto que los condicionantes y aprovechamientos urbanísticos son ligeramente distintos, en

el caso de las parcelas residenciales la edificabilidad es 0,56 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s o 0,58 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con unos retranqueos de 3m en todos sus lindes, sin embargo, la parcela terciaria tiene un índice de edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, respetando unos retranqueos de 5m perimetralmente.

Así pues, las propuestas de ordenación diferían como difieren sus condiciones de partida.

Como principal elemento a destacar es la presencia de las Salinas de Torrevieja al Norte, caracterizadas por su color rosáceo y su valor paisajístico.

Para las parcelas residenciales R-3 y R-4, se propuso una primera alternativa donde la edificación se distribuía perimetralmente a las parcelas, generando un espacio comunitario central que permitiese su uso colectivo. Además, con esta ordenación y aprovechando la topografía, se potencian los bloques paralelos a las Salinas, permitiendo mantener las visuales a las Salinas incluso desde la franja de viviendas más a Sur, que al encontrarse más elevadas pueden mirar sobre las viviendas Norte.

Más precisamente, la ordenación para la parcela R-3, por tanto, propuso bloques de apartamentos de dos alturas, con viviendas en planta baja y planta primera, alrededor de la zona común central y dos franjas a derecha e izquierda de viviendas adosadas de dos alturas, con una parcela propia, separadas por una calle interior de acceso a los garajes que se ubican bajo rasante de tal forma que se libera el máximo espacio para el uso y disfrute de las viviendas.

Los cuatro bloques de apartamentos alrededor de la zona de piscina construyen un total de 64 viviendas, distribuidas en dos bloques, uno al Norte y otro al Sur con 24 viviendas cada uno y dos bloques perpendiculares, uno al Este y otro al Oeste con 8 viviendas cada uno.

En cuanto a las viviendas laterales, se ordenan 8 grupos de dos y cuatro viviendas, separados por esa calle de acceso a los garajes que están en planta sótano, totalizando en total 20 viviendas.

En el caso de la parcela R-4, se proponían cuatro bloques de apartamentos, donde se concentra toda la edificación en dos plantas en el perímetro, de tal forma que toda la edificación rodea la zona verde común a todas ellas.

La parcela TEB-3, por su uso y por sus condicionantes concretos, se planteaba como un solo volumen edificatorio alineado al retranqueo con la parcela R-4, generando una zona perimetral de aparcamiento en superficie por calle B, D y J. Además, por Calle J se crea un retranqueo de 16,00m, que no podrá ser edificado, debido a la peligrosidad por inundabilidad.

#### 3.4.3. Alternativa 2

Como alternativa 2, el DIE original propuso:

En la parcela R-3 se mantiene el espacio central para la piscina y zonas comunes y se distribuyen las viviendas perimetralmente a éste.

Se generaliza en la tipología de vivienda, apostando por los bloques de viviendas, que concentra edificabilidad y libera ocupación.

En la R-4, se agrupan las viviendas en tres franjas orientadas Norte-Sur de tal forma que todas ellas se orientan de Este a Oeste, vinculándose a espacios ajardinados privados en hilera.

La parcela TEB-3, por su uso y por sus condicionantes se planteó como la Alternativa 1.

#### 3.4.4. Alternativa elegida

El DIE original propuso como alternativa elegida la 1 por las siguientes consideraciones:

Desde el punto de vista ambiental parece más aconsejable generar una serie de espacios comunitarios de uso y disfrute colectivo además de plantear una ordenación que integre el valor paisajístico que tiene la zona circundante en su diseño.

Por ello se apuesta por la propuesta que reorganiza los volúmenes paralelos y aterrizados en dirección a las salinas, apostando por su potencial ambiental.

Por tanto, la alternativa 1, aunque ocupa más superficie que la alternativa 2, es la elegida ya que la orientación y las visuales juegan un papel muy importante en esta localización.

Además, se plantean dos tipologías de edificación, tanto el bloque con vivienda en planta baja y primera, como villas independientes. Apostando también la diversidad.

En el caso de la parcela R-4, ocurre algo parecido, se prefiere dejar el máximo espacio libre para uso comunitario de tal forma que es preferible la concentración de la edificación de manera perimetral en varios bloques orientados hacia las salinas.

Por todo lo expuesto la alternativa elegida en la identificada como alternativa 1.

Se aporta junto a este documento Estudio de Detalle modificado que contiene plano de información topográfico ajustado a la realidad orográfica de la manzana y planos de secciones considerando la ordenación propuesta como alternativa 1 modificada.

Se justifica el cumplimiento del artículo 47.2.d) del PGOU *“Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 8 m entre sí, permitiendo un paso para vehículos y personas de ancho igual o superior a 3,00 metros”*.

Las medianeras entre urbanizaciones deben cumplir con el artículo 55.3.3. del PGOU: *“De efectuarse el vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 1,20 m.”*

El vallado entre las parcelas R3, R4 y TBE3 debe cumplir con el artículo 55.3.3. del PGOU.

A la vista de todas las consideraciones tenidas en cuenta para la alternativa elegida (Alternativa 1), se puede afirmar que la modificación propuesta del Estudio de Detalle es conforme con dichas consideraciones y mejora la ordenación de volúmenes original, adaptándolos a la realidad topográfica de la parcela R-4.

#### **4. Desarrollo previsible del plan**

Dada la magnitud del plan, que se compone de tres parcelas, cada una de ellas de un propietario distinto, el desarrollo del mismo está previsto que se realice en etapas diferenciadas en el tiempo en función de las perspectivas de desarrollo y de oportunidad de cada uno de los propietarios.

Para el desarrollo efectivo del plan se presentarán proyectos básicos y de ejecución de cada parcela, o subparcela en que pueda dividir la manzana y tras la correspondiente licencia de obra se procederá a la ejecución de las obras de urbanización interior de cada parcela y de las obras de edificación.

#### **5. Diagnóstico de la situación de medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado**

##### **5.1. Recursos y riesgos potenciales. Cartografías temáticas**

Mediante Orden de 8 de marzo de 1999 de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se declararon de necesaria observancia en la redacción de planes urbanísticos o territoriales que se formularan en la Comunidad Valenciana determinadas Cartografías Temáticas integrantes del Sistema de Información Territorial. Estas cartografías analizan, a escala regional (1:50.000), la presencia de los diferentes recursos (hídricos, geológicos, suelo) y la existencia de determinados riesgos naturales (de inundación, contaminación de acuíferos, deslizamiento y desprendimiento, erosión) en las distintas partes del territorio.

En el Plan que nos afecta, modificación de Estudio de Detalle de la manzana compuesta por las parcelas R-2 y TBE-3 del S-27 del PGOU de Torrevieja, de acuerdo con estas cartografías, están presentes los siguientes recursos y riesgos.

**Recursos:**

**ACCESIBILIDAD POTENCIAL A LOS RECURSOS HÍDRICOS.**

La Cartografía Temática nº 3 sobre “Accesibilidad potencial a los recursos hídricos en la Comunidad Valenciana” (COPUT, 1998) analiza la presencia del recurso agua.

El objeto de esta cartografía es identificar el grado de disponibilidad física del recurso agua en las diferentes zonas del territorio, diferenciando las áreas en las que no existen problemas de accesibilidad de las que sí que los tienen.

Al tratarse de un Plan Parcial ya aprobado y urbanizado no es necesario realizar el estudio de abastecimiento de agua al sector, ya que dicha planificación ya fue realizada en el momento de la aprobación del PGOU y de la aprobación del Plan Parcial.

**CAPACIDAD DE USO DEL SUELO.**

La capacidad de uso expresa, en cada porción del territorio, la matriz de acogida ante usos agrarios muy generales (agrícola, forestal y pastizal), evalúa las características que ofrece el suelo de forma natural y cuáles son las limitaciones que restringen su utilización.

En el libro sobre “El suelo como recurso natural en la Comunidad Valenciana” se analiza la capacidad de uso del suelo en toda la Comunidad, diferenciándose 5 categorías: muy elevada, elevada, moderada, baja y muy baja.

En el caso que nos ocupa, al tratarse de un suelo ya urbanizado, claramente el uso del suelo es el residencial, porque así lo dice las Normas Urbanísticas.



**Riesgos naturales:**

**VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.**

Al tratarse de un suelo ya urbanizado no existe vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas.

**RIESGO DE INUNDACIÓN.**

La Cartografía Temática nº 1 sobre “Delimitación del riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana” (COPUT, 1997) estableció una primera delimitación de las zonas inundables. Estas delimitaciones fueron concretadas posteriormente por el PATRICOVA1.

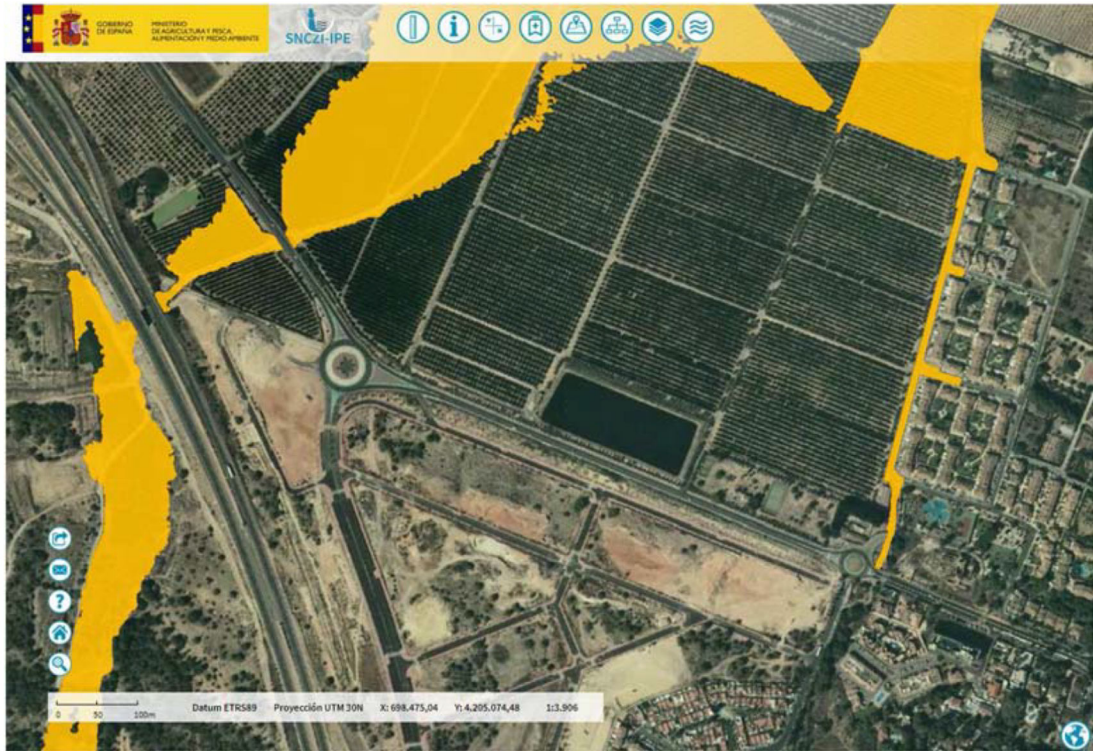
**1. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.**

**1.1. Inundabilidad. Sistema nacional de zonas inundables.**

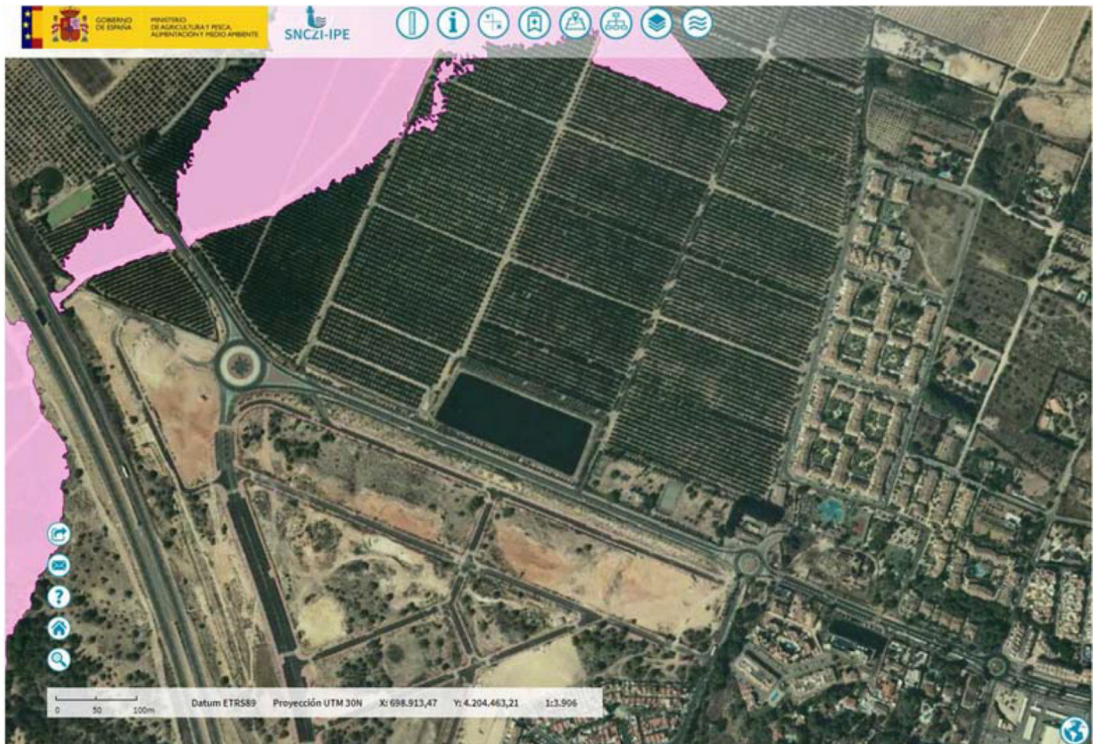
**a) Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T=500 AÑOS)**



b) Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T=100 AÑOS)



c) Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T=50 AÑOS)



d) Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T=10 AÑOS)



1.2. Inundabilidad. PATRICOVA. Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana.



Nivel 7: Peligrosidad geomorfológica: vaguadas y barrancos.

El linde Este del ámbito, parcela terciaria TEB-3, en parte se encuentra dentro de una zona con nivel de peligrosidad geomorfológica.

balzar arquitectos.

### 1.3. Inundabilidad. Cartografía de la Confederación Hidrográfica del Segura.



1.4. Plan de Ordenación de recursos naturales. PORN



RIESGO DE EROSIÓN.

Al tratarse de un suelo ya urbanizado no existe riesgo de erosión en el mismo.

Riesgo de deslizamiento y de desprendimientos.

Al tratarse de un suelo con una pendiente no excesiva, y tratándose de un terrero compuesto por limos y arenas, por sus características no existe riesgo ni de deslizamiento ni de desprendimientos.

En conclusión, el riesgo de deslizamiento o desprendimiento no supone un riesgo para el desarrollo del Plan.

## 5.2. Afecciones territoriales

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

### AFECCIONES EN MATERIA DE CARRETERAS.

Al tratarse de un suelo urbanizable ya desarrollado, las afecciones en materia de carreteras ya fueron analizadas en el momento de la aprobación del Plan Parcial del Sector, no obstante, se puede volver a afirmar que no existen afecciones derivadas de la existencia de la carretera CV-95.

### AFECCIONES EN MATERIA DE FERROCARRILES.

No existen en el ámbito del Plan.

### AFECCIONES EN MATERIA DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

No existen en el ámbito del Plan.

### AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS.

No existen en el ámbito del Plan.

### AFECCIONES EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS.

No existen en el ámbito del Plan.

### AFECCIONES EN MATERIA DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

Las afecciones en materia de espacios naturales protegidos tienen su origen en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

### BIODIVERSIDAD

En el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los Hábitats naturales y de la Fauna y Flora Silvestres (Directiva de Hábitats). Según la cartografía temática de la CV en el ámbito del Plan no existen

hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación.

No existen microreservas dentro del ámbito del Plan.

Tampoco existen para el ámbito del Plan programas LIFE, Planes de Recuperación ni Reservas de fauna.

El ámbito del Plan no está afectado por el Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja, espacios incluidos en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunitat Valenciana.

Como se puede ver en el plano adjunto:



#### OTRAS FIGURAS DE PROTECCIÓN

Queda claro, pues, que dentro de los lindes que delimitan el ámbito del Plan no existe ninguna otra figura de protección, en concreto no existen Monumentos naturales, parques naturales, parajes naturales municipales, paisajes protegidos, solo el sector está lindando con el parque natural de las lagunas de La Mata Torrevieja, aunque no le afecta ni el PRUG ni el PORN de dicho parque natural.



balzar arquitectos.

En materia de espacios naturales protegidos no existen pues, limitaciones al desarrollo del sector, ni por el PORN, el PRUG, ni por las zonas LIC o ZEPA.

#### AFECCIONES EN MATERIA DE COSTAS.

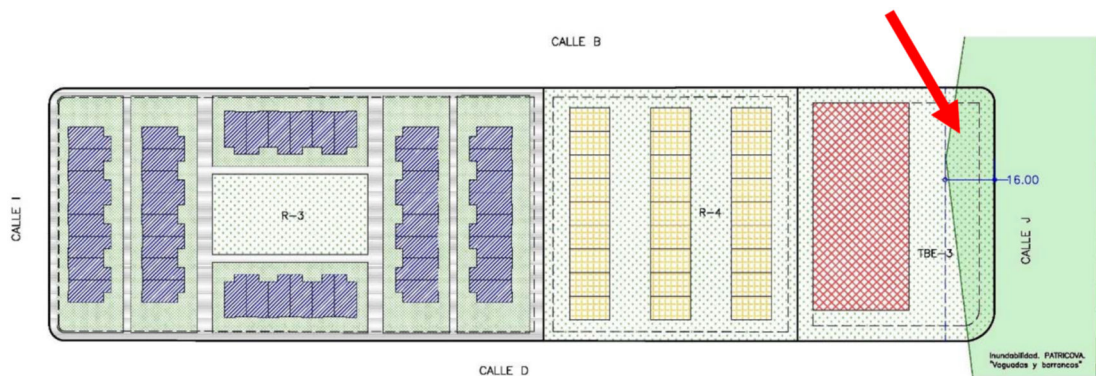
No existen en el ámbito del Plan.

#### AFECCIONES EN MATERIA DE PATRIMONIO

No existen en el ámbito del Plan.

### 5.3. Conclusión

El linde Este del ámbito, parcela terciaria TBE-3, en parte se encuentra dentro de una zona con nivel de peligrosidad geomorfológica. Para este hecho se aplica norma de mantener un retranqueo de 16,00m desde calle J, por peligrosidad de inundación (O-2). No se podrá edificar dentro de dicho retranqueo, se destinará a zona de aparcamiento privado.



Después de tener presente el Riesgo por Inundabilidad en parte de la parcela terciaria TBE-3, como se ha indicado anteriormente, el análisis ambiental y territorial realizado se puede concluir que no existe ningún otro tipo de afecciones que puedan impedir el desarrollo del Plan, por tanto, el Plan es viable desde el punto de vista ambiental y territorial.

## **6. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático**

### **6.1. Ambientales**

En principio, cualquier actuación que se produce en el territorio tiene unos efectos en el medio ambiente, que pueden ser positivos o negativos. En su conjunto, el modelo planteado en el Documento Inicial Estratégico plantea más acciones positivas que negativas.

Es evidente que este Plan supone el desarrollo de un Sector aprobado y con todas las obras de urbanización ya finalizadas, por lo cual las parcelas que desarrolla tienen la condición de solares por tener todos los servicios urbanísticos necesarios para ello.

Por otra parte, es evidente que no existen afecciones territoriales derivadas de ninguna ley o norma sobre las parcelas en que actúa el Plan.

Otro efecto importante es la cantidad de zona verde privada que se propone en la ordenación, dadas las características de las magnitudes urbanísticas contenidas en las ordenanzas del Sector, que dicen que el 60% de la parcela deberá quedar libre de edificación, el estándar de ocupación es el 40%.

A lo largo del documento se ha justificado cual es la mejor ordenación del Plan y su modificación. En síntesis, se debe desarrollar el Plan porque los propietarios tienen el derecho de materializar la edificación sobre sus parcelas que son solares, por poseer todos los servicios urbanísticos necesarios para ello.

En consecuencia, no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente debidos al desarrollo del Plan, si tan siquiera tomando en consideración el cambio climático.

## 6.2. Urbanísticos-Territoriales

El Plan cumple todos los parámetros urbanísticos aplicables a las parcelas por tanto no se preverán efectos urbanísticos territoriales distintos a los previstos en el desarrollo del Sector S-27.

Las magnitudes urbanísticas de cada parcela son las que se reflejan a continuación:

### **PARCELA R-3:**

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Parcela mínima: RmBA:400m<sup>2</sup>

Superficie de la parcela: 13.014 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 7.315 m<sup>2</sup>.

Índice Edificabilidad Neta: 0,56 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Ocupación máxima: RmBA: 40%.

Nº Viviendas: 128 viviendas.

Retranqueos: 3m

Altura: 7m (PB+1)

Superficie media Parcela/vivienda: 101,67 m<sup>2</sup>

Edificabilidad media de cada vivienda: 57,14 m<sup>2</sup>

### **PARCELA R-4:**

Tipo de edificación: Zona Residencial.

Parcela mínima: RmBA:400m<sup>2</sup>

Superficie de la parcela: 6.701 m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad: 3.904 m<sup>2</sup>t.

Índice Edificabilidad Neta: 0,58 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Ocupación máxima: RmBA: 40%.

Nº Viviendas: 70 viviendas.

Retranqueos: 3m

Altura: 7m (PB+1)

Superficie media Parcela/vivienda: 95,72 m<sup>2</sup>

Edificabilidad media de cada vivienda: 55,77 m<sup>2</sup>

**PARCELA TBE-3:**

Tipo de edificación: Zona Terciaria.

Parcela mínima: 800m<sup>2</sup>

Superficie de la parcela: 5.198 m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad: 2.596 m<sup>2</sup>t.

Índice Edificabilidad Neta: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Ocupación máxima 40%: 2.079,20 m<sup>2</sup>s.

Retranqueos: 5m

Altura: 7m (PB+1)

**7. Incardinación en la estrategia territorial de la comunidad valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial**

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana no supone ningún problema para el desarrollo del Plan.

Así mismo, no existen otros instrumentos de planificación territorial o sectorial que impidan el desarrollo del Plan.

**8. Justificación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.**

Dado que, en aplicación del artículo 46.3 del TRLOTUP, el órgano promotor considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, que ya obtuvo informe favorable manteniendo su vigencia, pasan a desarrollarse a continuación los siguientes apartados.

**8.1. Motivación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica**

Para evaluar si un Plan estará sometido al procedimiento ordinario o al simplificado se tendrán en consideración los criterios del anexo VIII del TRLOTUP, que dice:

*“ANEXO VIII. CRITERIOS PARA DETERMINAR SI UN PLAN O PROGRAMA DEBE SOMETERSE A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA ORDINARIA*

*1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:*

*a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en*

*relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*

*b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*

*c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*

*d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.*

*e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en*

*materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*

*f) La incidencia en el modelo territorial.*

*2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:*

*a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*

*b) El carácter acumulativo de los efectos.*

*c) El carácter transfronterizo de los efectos.*

*d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.*

*e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*

*f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:*

*1.º Las características naturales especiales.*

*2.º Los efectos en el patrimonio cultural.*

*3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.*

*4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.*

*5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional,*

*comunitario o internacional.*

*6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.”*

Analizados todos los criterios expuestos en el anexo VIII, se puede ver que no le afecta ninguno de los mismos al Plan que se pretende realizar, se trata de una modificación de Estudio de Detalle y no tiene ningún efecto sobre los puntos enumerados en el citado anexo.

Por lo dicho se puede concluir que el Plan ya fue sometido a Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica SIMPLIFICADA, por lo que procede declarar la vigencia del o emitir nuevo informe de evaluación ambiental y territorial estratégica favorable por el procedimiento simplificado.

## **8.2. Resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas**

La alternativa 0 se descarta por el motivo de que al ser un suelo ya urbanizado y con todos los servicios urbanísticos, es decir un solar y tener derecho a un aprovechamiento urbanístico, el propietario tiene el derecho a consolidar la edificabilidad adjudicada por el plan parcial, porque de lo contrario la administración se vería obligada a hacer frente a las indemnizaciones correspondientes.

Por todo lo expuesto la alternativa elegida es la identificada como alternativa 1 de la que se propone una mínima modificación.

## **8.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.**

La efectiva materialización de la edificabilidad a que tienen derecho los propietarios de las parcelas R-2 y TEB-3, provoca determinados efectos sobre el medio

ambiente, como son la producción de determinados tipos de residuos urbanos provocados por los usuarios de las viviendas y residuos de la construcción producidos durante la ejecución de las obras.

Los residuos urbanos ya han sido previstos en la elaboración del plan parcial ya que para la recogida y el tratamiento las aguas residuales ya se han previsto los sistemas de recogida y depuración de las aguas que se producen en las viviendas.

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

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

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

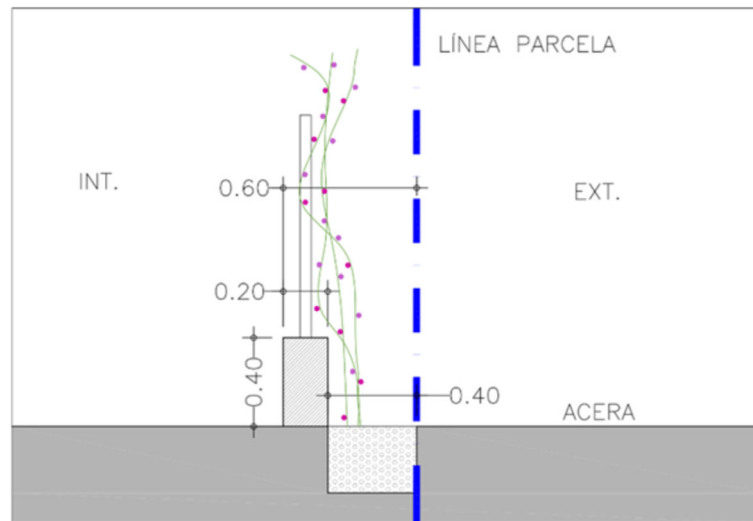
De la misma forma para proteger a los futuros usuarios de las viviendas de efectos nocivos derivados del ruido, las viviendas deberán cumplir las prescripciones contenidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación que correspondan, que en este caso es el CTE DB HR.

Todo ello además de que el Plan prevé la ubicación de las viviendas en el lugar que se considera más idóneo para que las mismas estén preservadas del ruido, es decir colocarlas en el lugar más alejado de la fuente de ruido y separadas de la misma por una zona verde.

La principal medida que se propone es el ajardinamiento y destinar a zonas verde privada la superficie libre de edificación.

Como medida correctora paisajística para pasar del espacio público, calles que delimitan las manzanas, al espacio privado, se propone una tipología de vallado que responda a la siguiente secuencia desde el interior al exterior:

Vallado metálico ligero sobre muro y franja perimetral para plantación de vegetación.



#### 8.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

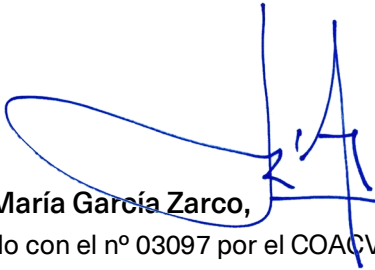
Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte de la Administración competente, que en este caso es la municipal, del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas en el Plan, al igual que deberán cumplirse todas las indicaciones dadas en el apartado 8.3 anterior, en especial las derivadas de la ejecución de las obras, además de cumplirse las siguientes medidas:

- La Ordenación se adecuará a la topografía.
- Durante el proceso de la obra se vigilará la aparición de escombreras incontroladas.
- Se prohíbe cualquier acto que pueda perjudicar, afear o ensuciar el arbolado, las plantaciones de toda clase y las instalaciones complementarias en la parcela, así como en vallas, protecciones, farolas y otros elementos que contribuyan a su embellecimiento.



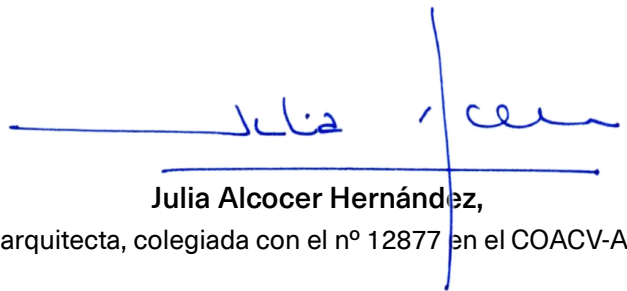
- Los elementos vegetales utilizados en el ajardinamiento de la manzana deben ser preferentemente autóctonos.
- El alumbrado de la urbanización interior de las parcelas debe promover la eficiencia energética y evitar la contaminación lumínica.

En Torrevieja, a 4 de julio de 2022



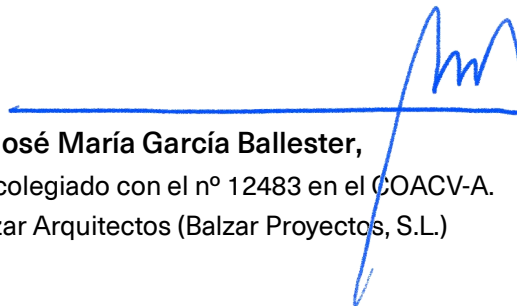
**José María García Zarco,**

Arquitecto, colegiado con el nº 03097 por el COACV-A  
Por Balzar Arquitectos (Balzar Proyectos, S.L.)



**Julia Alcocer Hernández,**

arquitecta, colegiada con el nº 12877 en el COACV-A.



**José María García Ballester,**

arquitecto, colegiado con el nº 12483 en el COACV-A.  
Por Balzar Arquitectos (Balzar Proyectos, S.L.)