



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Modificación del Plan de Reforma Interior del PGOU
Enclave 7 “Las Maravillas ”



INDICE

1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN Y DE CADA UNA DE SUS FASES, SUS ANTECEDENTES Y OBJETIVOS.....	1
2. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS, INCLUIDA LA ALTERNATIVA CERO.....	1
3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.....	4
4. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIO Y PROYECTOS EN TRÁMITE, O EJECUCIÓN EN EL MISMO ÁMBITO DE ESTUDIO.....	8
5. 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.....	8
6. 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 E COMPOSICIÓN DE LAS MISMA Y LOS EFECTOS SOBRE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE EXISTENTE.....	14
7. 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.....	23
8. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL, JUSTIFICADOS MEDIANTE	



TÉCNICAS GRÁFICAS DE REPRESENTACIÓN Y SIMULACIÓN VISUAL DEL PAISAJE QUE MUESTRE LA SITUACIÓN.....	28
9. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN QUE DEFINA, PARA CADA UNA DE LAS MEDIDAS, SUS HORIZONTES TEMPORALES, VALORACIÓN ECONÓMICA, DESTALLES DE REALIZACIÓN, CRONOGRAMA Y PARTES RESPONSABLES DE PONERLAS EN PRÁCTICA.....	30
10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y EL COSTE DEL PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN SE INCORPORARÁN AL PLAN O PROYECTO COMO PARTE DEL MISMO.....	30



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA AL AMPARO DEL ANEXO II DEL TRLOTUP

1. Descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos.

La modificación tiene por objeto adaptar los parámetros de edificación de la parcela dotacional del enclave 7 con el fin de ajustarse al programa de usos que requiere un edificio deportivo.

2. Análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero.

- a) **Alternativa 0.** Parámetros urbanísticos vigentes de la parcela calificada como dotacional deportivo.

Alternativa 0	
Ocupación máxima	90%
Altura máxima cornisa	12,00 m
Retranqueo linde sobre cota +0,00	2,00 m
Retranqueo linde bajo cota +0,00	0,00 m
Retranqueo fachado sobre cota +0,00	0,00 m
Retranqueo fachada bajo cota +0,00	0,00 m

- b) **Alternativa 1.** Modificación de los parámetros urbanísticos que permitan la implantación del programa según propuesta del DGUPIS con CSV AH2GFT9TFWSS47JG7XQLMT3D.





Altura máxima cornisa.	15,50 m
Cálculo de la altura máxima de cornisa (cara inferior del forjado de cubierta)	15,50 m
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	5,00 m
Forjado	0,50 m
Planta primera, pista deportiva	7,50 m
Estructura	2,50 m
Altura máxima de coronación*.	17,00 m
* Se ha redondeado respecto a la calculada para evitar que las instalaciones sobresalgan de la misma.	
Cálculo de la altura que de coronación que se requiere para la construcción de un pabellón deportivo	16,70 m
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	5,00 m
Forjado	0,5 m
Planta primera, pista deportiva	7,50 m
Estructura	2,50 m
Altura parapeto parapeto+forjado+formación pendiente	1,20 m
Retranqueos mínimo.	
Retranqueo mínimo fachada sobre cota +0,00	
Todas las plantas	0,00 m
Retranqueo linde sobre cota +0,00	
Todas las plantas	0,00 m
Retranqueo linde bajo cota +0,00	
Retranqueo fachada sobre cota +0,00	0,00 m
Vuelo máximo.	
Vuelo calle prolongación calle Delfín	
Planta primera, pista deportiva	1,00 m
Vuelo calle prolongación avenida Daneses	
Planta primera, pista deportiva	1,80 m
Ocupación máxima	100%

- c) **Alternativa 2.** Parámetros urbanísticos de la alternativa 2 incluyendo parámetros de integración paisajística.





Altura máxima cornisa.	15,50 m
Cálculo de la altura máxima de cornisa (cara inferior del forjado de cubierta)	15,50 m
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	5,00 m
Forjado	0,50 m
Planta primera, pista deportiva	7,50 m
Estructura	2,50 m
Altura máxima de coronación*.	17,00 m
* Se ha redondeado respecto a la calculada para evitar que las instalaciones sobresalga de la misma.	
Cálculo de la altura que de coronación que se requiere para la construcción de un pabellón deportivo	16,70 m
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	5,00 m
Forjado	0,5 m
Planta primera, pista deportiva	7,50 m
Estructura	2,50 m
Altura parapeto parapeto+forjado+formación pendiente	1,20 m
Retranqueos mínimo.	
Retranqueo mínimo fachada sobre cota +0,00	
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	1,80 m
La fachada de la planta baja se retranquea con el fin de ensanchar la acera existente de 1,80m y crear una entrada de 3,60m (mínimo)	
Planta primera, pista deportiva	0,00 m
Retranqueo linde sobre cota +0,00	
Todas las plantas	0,00 m
Retranqueo linde bajo cota +0,00	0,00 m
Retranqueo fachada sobre cota +0,00	
Vuelo máximo.	
2.4.1. Vuelo calle prolongación calle Delfín	
Planta primera, pista deportiva	1,00 m
El vuelo está condicionado por la zona de limitación de la edificación de la CN-332.Plano I.02	
2.4.2. Vuelo calle prolongación avenida Daneses	
Planta primera, pista deportiva	1,80 m
Ocupación máxima	100%



3. Caracterización del paisaje del ámbito de estudio.

- 3.1. Ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I. Definición de las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual.

La ordenación debe preservar y potenciar la calidad del paisaje y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

- a) Adaptación de la actuación al medio en el que se sitúa.

La actuación se centra en una parcela que forma parte de una manzana cuyo uso predominante es el residencial. Dicha manzana se caracteriza por la tipología edificatoria implantada, bloque abierto, que permite la apertura visual desde la avenida Francia.

A nivel paisajístico, la parcela dotacional deportiva presenta la peculiaridad en su linde oeste, de tener visual hacia el Parque Natural de La Mata , espacio natural que tiene la categoría de LIC y ZEPA a la vez que visibilidad desde el mismo .





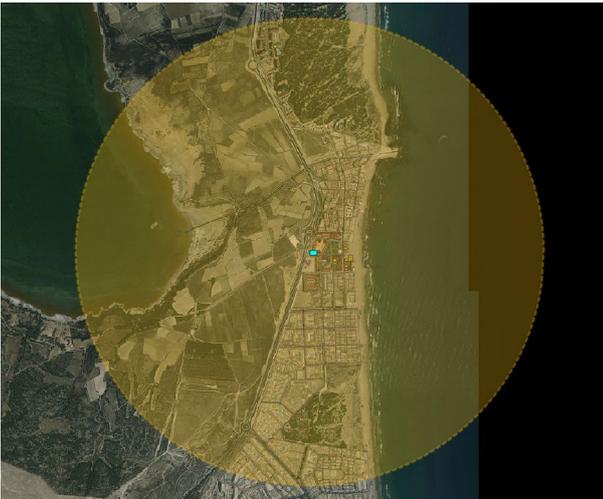
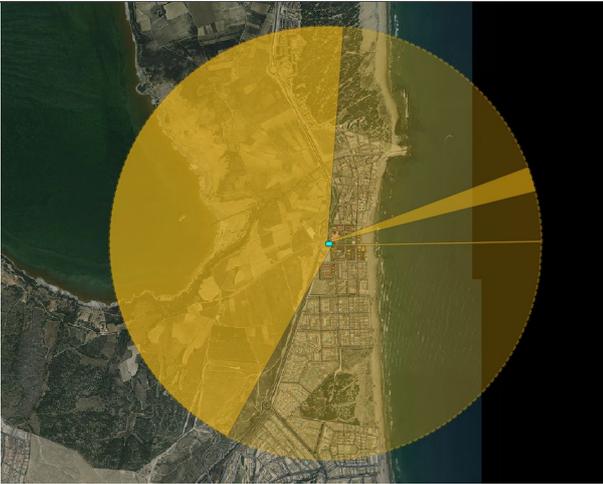
	1	Parque Natural
	2	Zona amortiguación Parque Natural. Zona de predominio B
	UNIDAD DE PAISAJE 1, UP1. Unidad conformada por el parque natural y zona de amortiguación.	

El resto de lindes tienen la categoría de espacio urbano, caracterizándose el linde este por tener frente con el parque de Doña Perfecta.

	3	Parque urbano denominado Doña Perfecta.
	UNIDAD DE PAISAJE 2, UP2. Espacio urbano que se caracteriza por la presencia del parque Doña Perfecta.	



3.2. Cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual la actuación es visible, hasta una distancia máxima de 3.000m.

	<p>Visual 3000m (diámetro)</p>
	<p>Visibilidad de la actuación.</p>

3.3. Valor y la fragilidad del paisaje conforme al apartado b.4 del anexo I del TRLOTUP.

Valoración del paisaje





b.4, anexo I, TRLOTUP	UP1	UP2
Valoración paisajística (VP)	Alta	Baja-Media Baja. Edificaciones circundantes a la actuación que presenta un componente paisajístico bajo. Media. parque urbano doña Perfecta
Visibilidad (v)	ma (muy alta)	b (baja)
VP: es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización.		
Fragilidad del paisaje (FP)	Baja	Baja
FP: parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debido a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.		
Fragilidad visual (FV)	Media	Baja
	Reflejos y proyección lumínica que puede afectar a la UP1.	
FV: parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.		

4. Relación de la actuación con otros planes, estudio y proyectos en trámite, o ejecución en el mismo ámbito de estudio.

No existe planes, estudios y proyectos en trámite en el mismo ámbito de estudio.



5. 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.

a) Análisis del paisaje existente. Punto de vista 1 y 2



Punto Vista 1





Punto Vista 2

El ámbito de actuación es visible desde los dos puntos de vistas.
La actuación desde el PV1 es visible pero existen numeros elementos urbanos que interfieren para tener una visión directa.

La actuación desde el PV2 tiene una visibilidad más directa.

b) Análisis del paisaje existente. Punto de vista 3 y 4.





Punto Vista 3

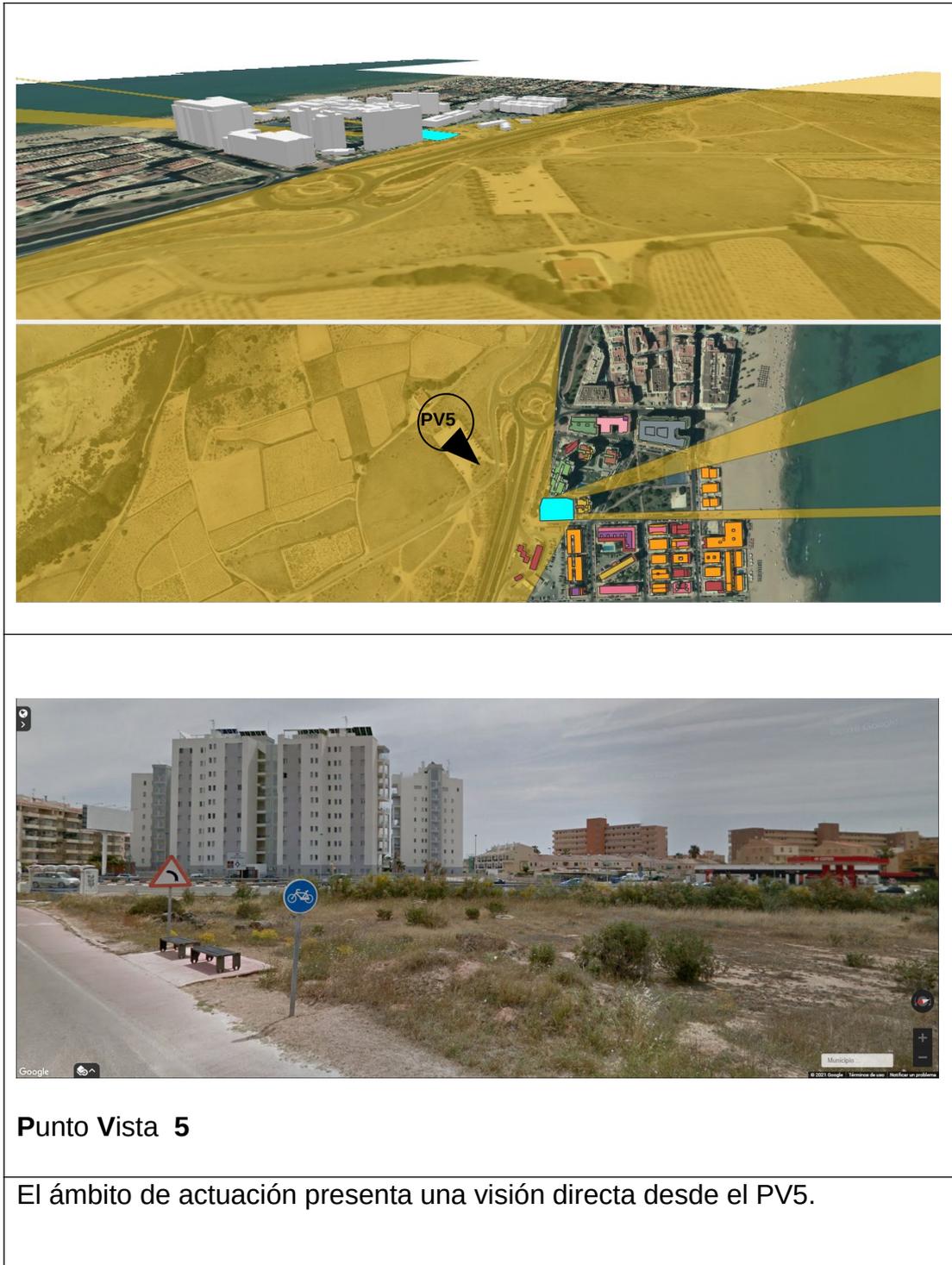


Punto Vista 4

El ámbito de actuación es visible desde los dos puntos de vistas, permitiendo una visión directa de la misma.



c) Análisis del paisaje existente. Punto de vista 5.



d) Análisis del paisaje existente. Punto de vista 6.

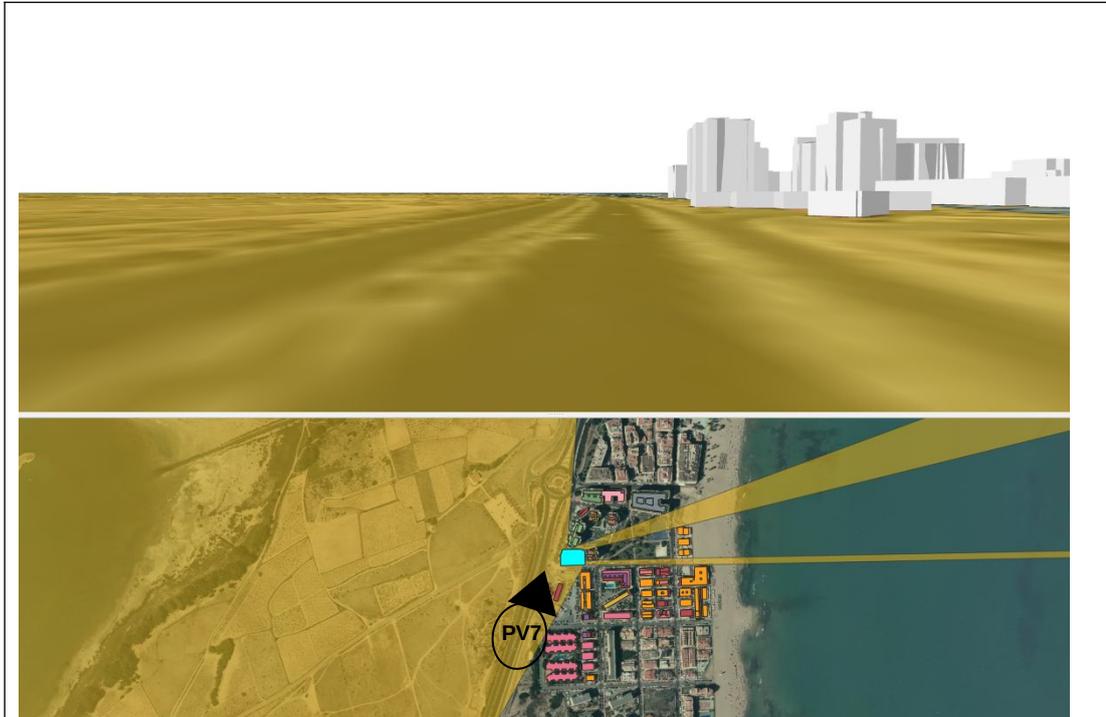


Punto Vista 6

El ámbito de actuación presenta una visión directa desde el PV6.



d) Análisis del paisaje existente. Punto de vista 7.



Punto Vista 7

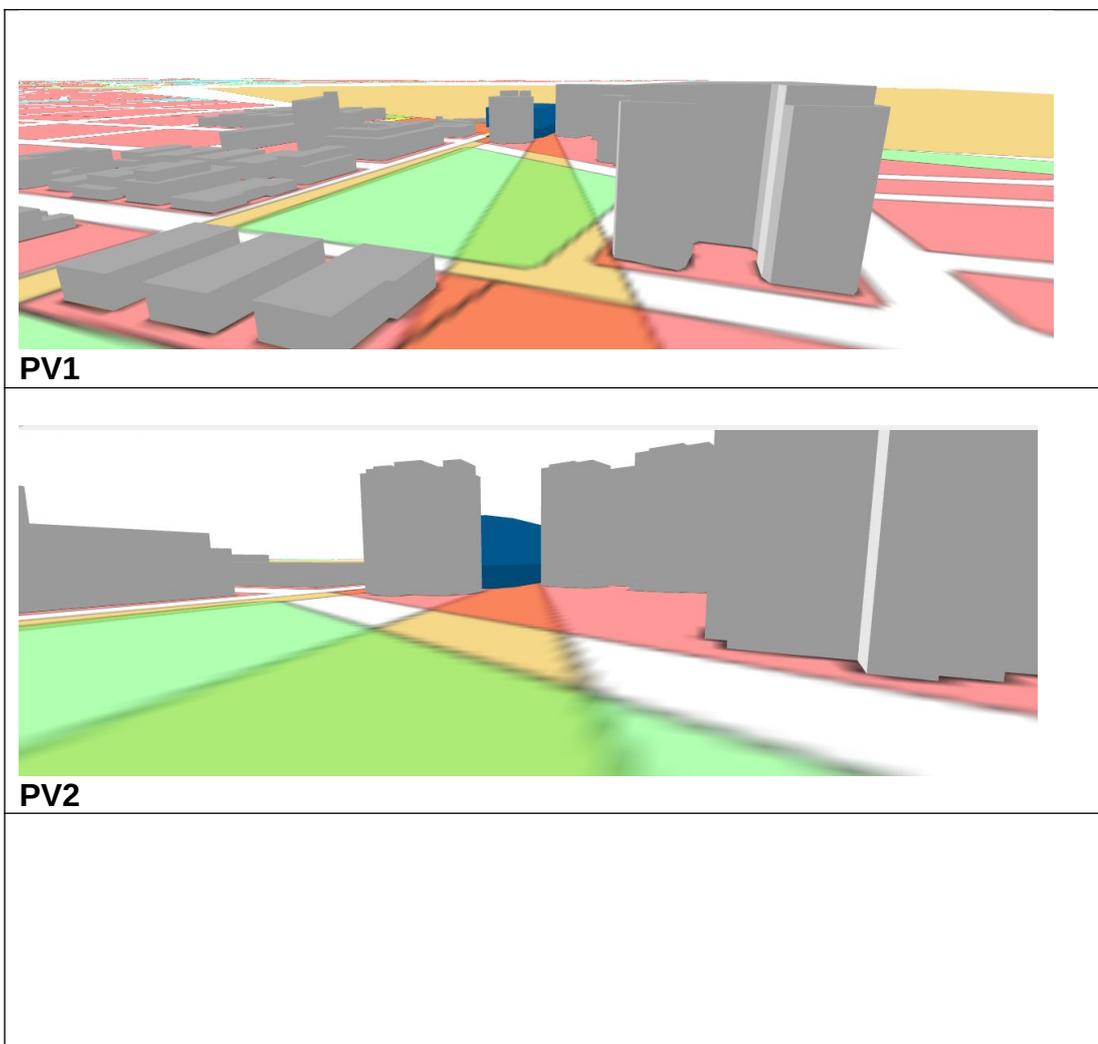
El ámbito de actuación presenta una visión directa desde el via CN-332.

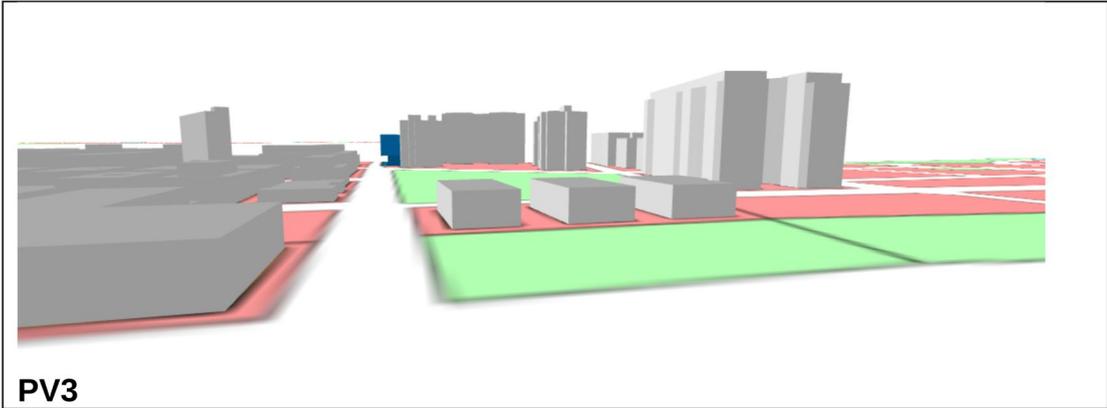


6. Valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios e composición de las misma y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

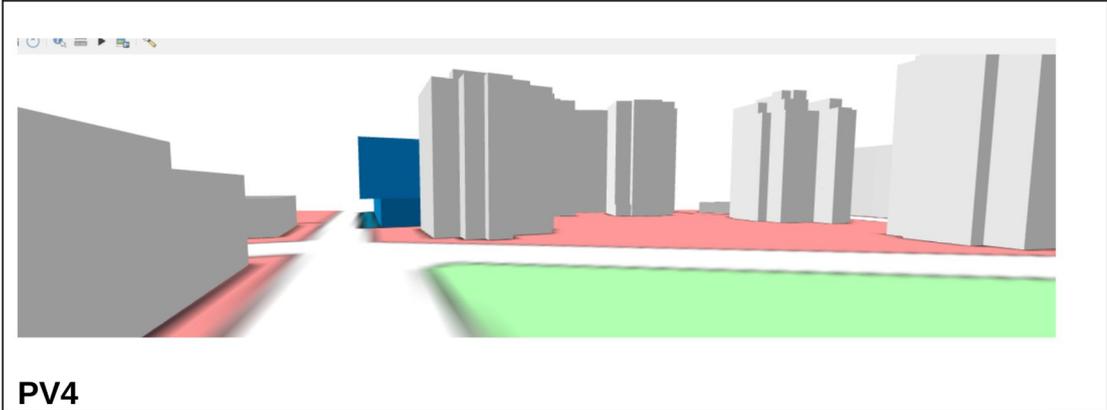
6.1. Identificación y valoración de los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual de la alternativa 2. Modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación.

a) Análisis del paisaje existente.

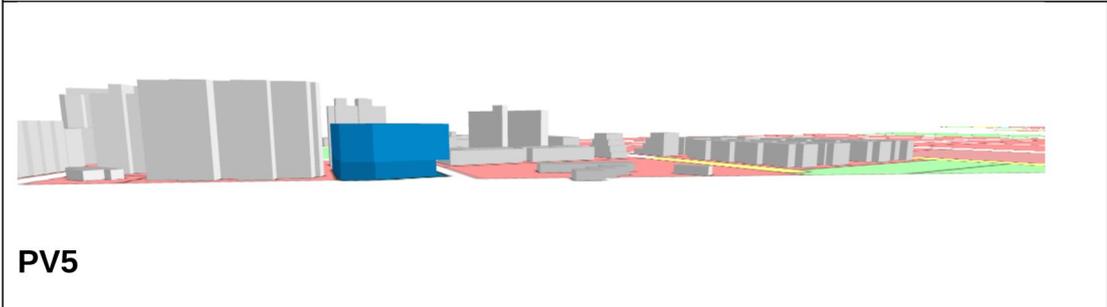




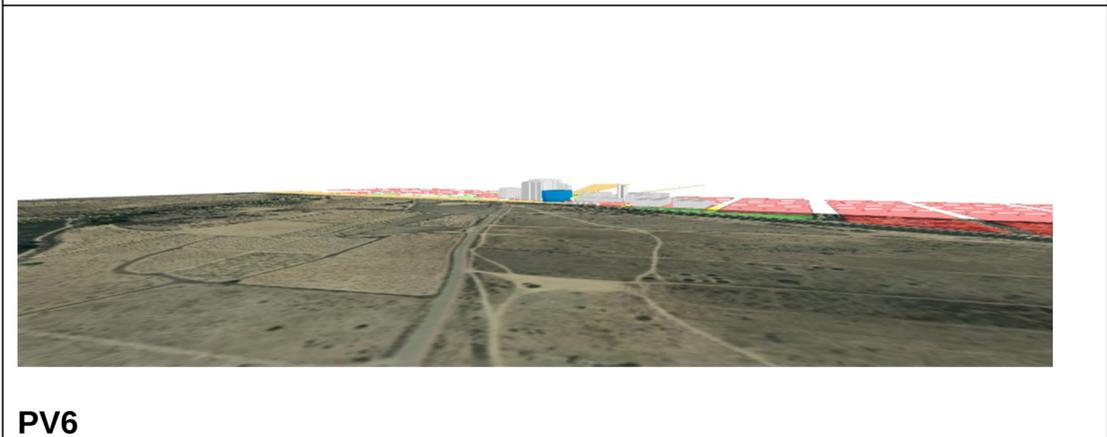
PV3



PV4

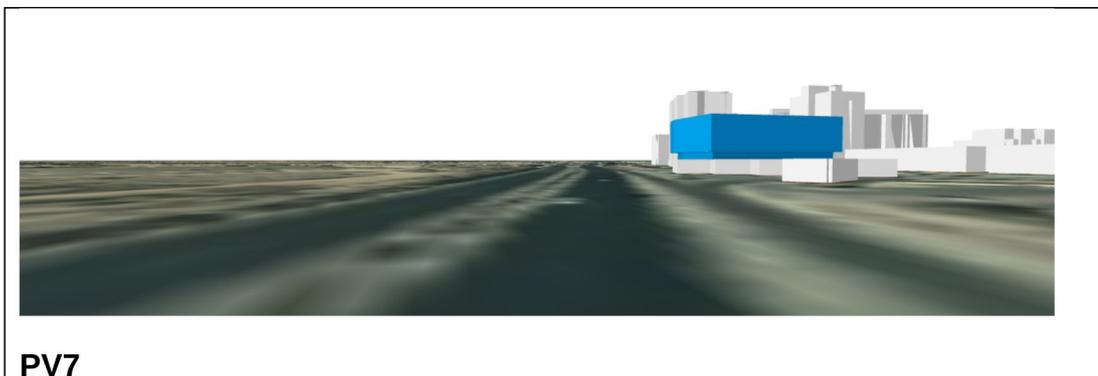


PV5



PV6





b) Análisis del paisaje con la actuación.

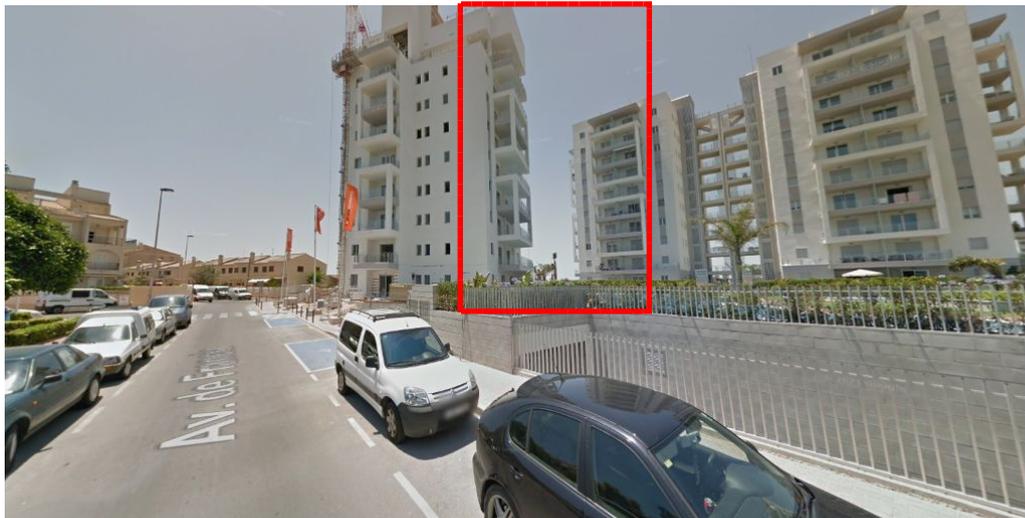
b).1. Impacto visual de la actuación desde PV1.





La visión del pabellón está interrumpida por distintos elementos urbanos que no permiten tener una visión directa del mismo.

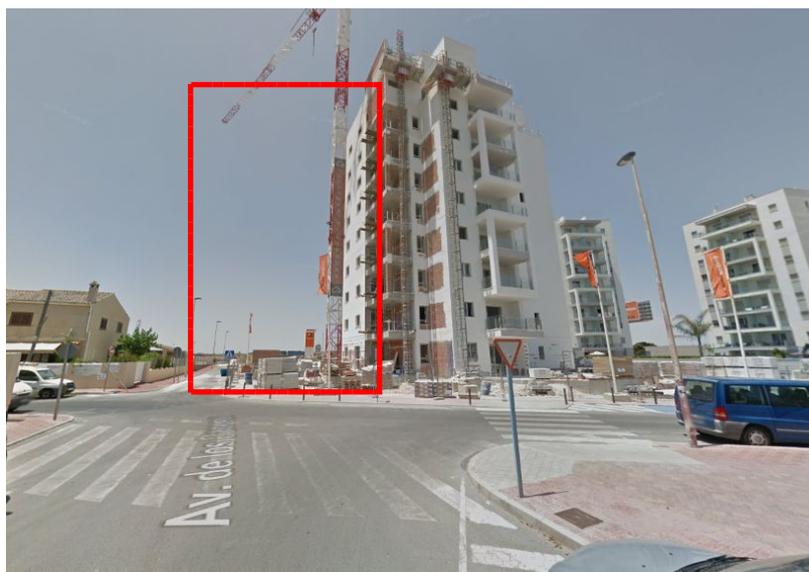
b).2. Impacto visual de la actuación desde PV2.





La visión del pabellón es parcial y directa desde la avenida de Francia a la altura de la entrada al parking del residencial.

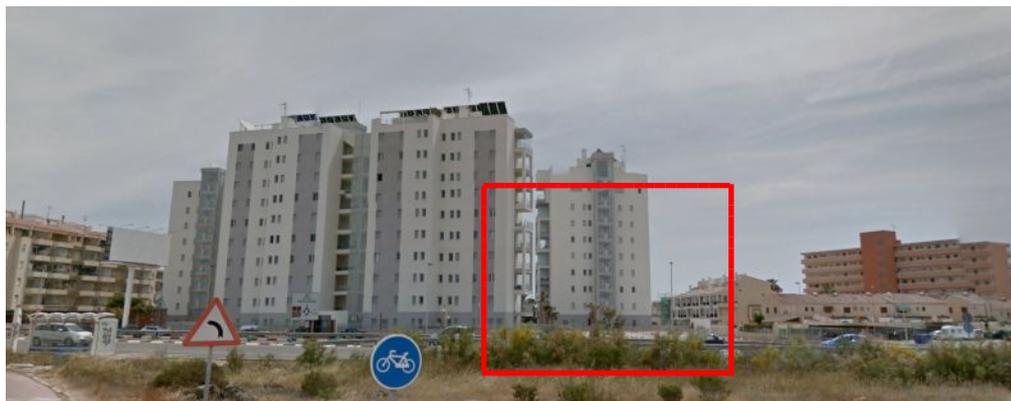
b).3. Impacto visual de la actuación desde PV4.





La visión del pabellón es parcial y directa desde la prolongación de la avenida de los Daneses.

b).4. Impacto visual de la actuación desde PV5.

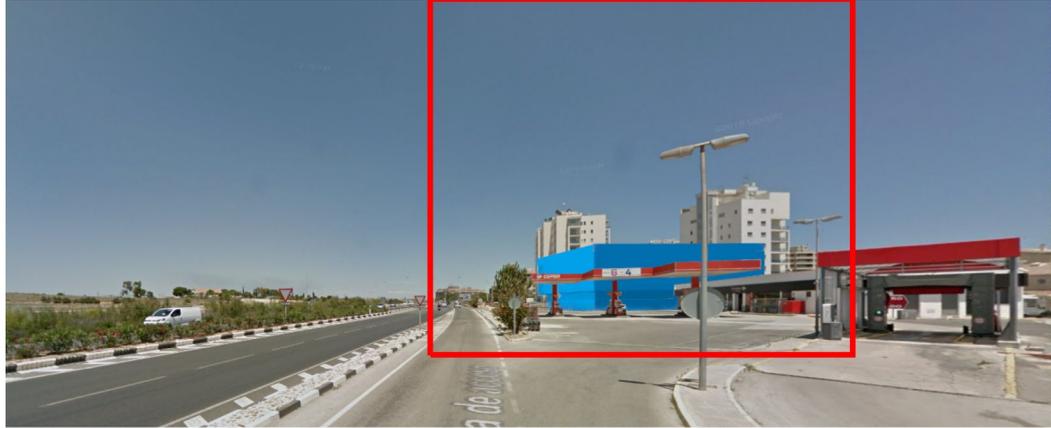




La visión del pabellón es total y directa desde el Parque Natural de la Laguna de La Mata.

b).5. Impacto visual de la actuación desde PV7.

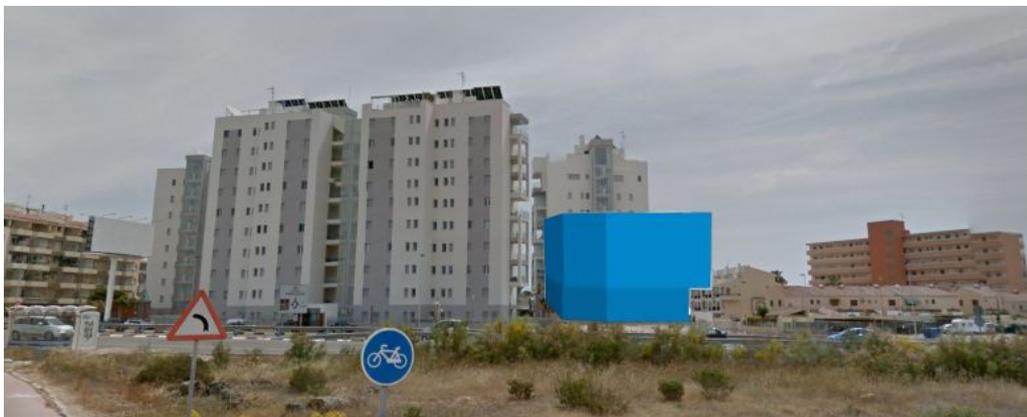




La visión del pabellón es total y directa desde la CN-332.

7. 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.

7.1. 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.

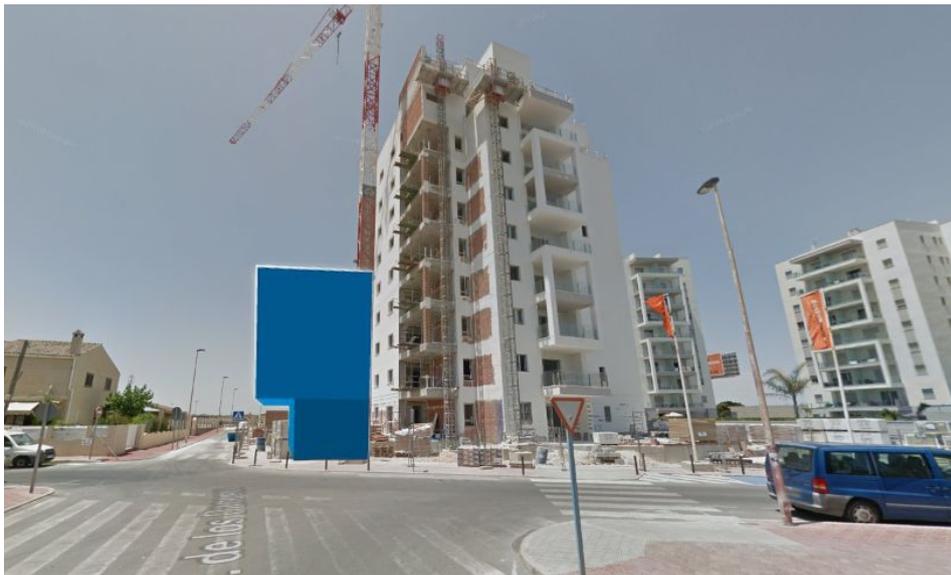


V1. Visual de la actuación desde el Parque de la Laguna de La Mata





donde la incidencia es mayor.



V2. Visual de la actuación desde el casco urbano con mayor incidencia.





V3. Visual de la actuación desde la infraestructura viaria CN-332.

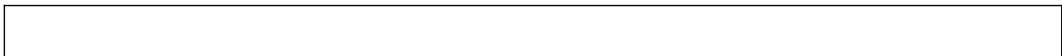
7.2. La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

El municipio carece de instrumentos de ordenación del paisaje. Dicha

7.3. 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.

Señalar que las imágenes que se recogen en el estudio de las visuales que se realiza a continuación, no tiene carácter vinculante al ser modelos cuyo objeto es la definición de las medidas de integración paisajística para la actuación.

a) Estudio visual V1.





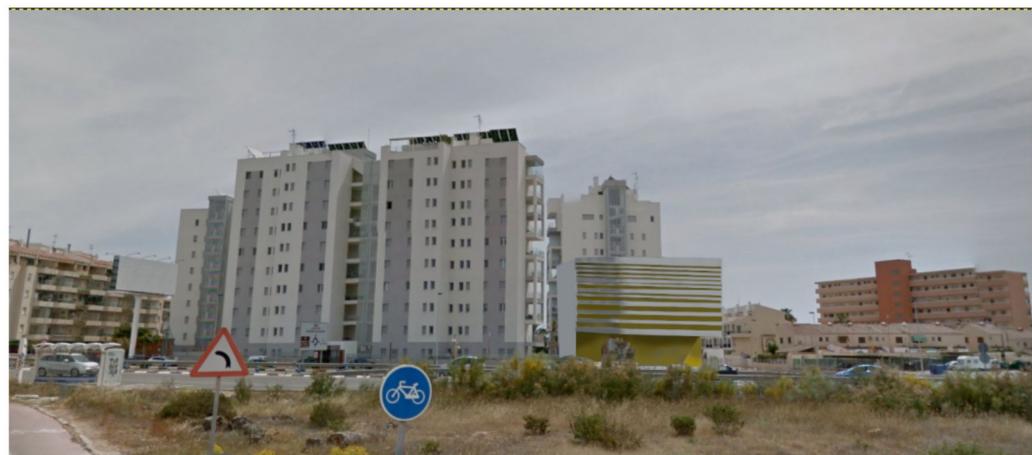
Medida correctora 1 (MC1)

Utilización de la gama del color predominante.



Medida correctora 2 (MC2)

La planta baja del edificio utilizar gama del color predominante del Parque Natural de "La Mata.



Medida correctora 3 (MC3)

En la composición de la fachada utilizar recursos donde predomine la horizontalidad para contrarrestar la altura del edificio.





Medida correctora 4 (MC4)

Tratamiento del muro medianero como medida compensatoria por la eliminación del retranqueo a linde.

En relación a este aspecto la fachada más afectada en la norte.

Se propone lo siguiente:

- **Propuesta 1.** Utilización un grafismo que imite al parque de la Laguna de Torre Vieja por ser la visual eliminada.
- **Propuesta 2.** Elementos vegetales .

Estos aspectos deberán ser estudiados en el proyecto de edificación que incluirán una previsión de las obras de mantenimiento a realizar por el Ayuntamiento.

b) Estudio visual V2.





Medida Correctora 1 (MC1)

Utilización de la gama del color predominante.

Medida Correctora 2 (MC2)

La planta baja del edificio utilizar gama del color predominante del Parque Natural de “La Mata

Medida Correctora 3 (MC3)

En la composición de la fachada se deben utilizar recursos donde predomine la horizontalidad para contrarrestar la altura del edificio.

Medida Correctora 5 (MC5)

Incluir elementos vegetales, preferentemente de porte vertical, que permitan el tránsito visual de la fachada residencia a la fachada deportiva.

c) Estudio visual V2.





Medida Correctora 1 (MC1)

Utilización de la gama del color predominante.

Medida Correctora 2 (MC2)

La planta baja del edificio utilizar gama del color predominante del Parque Natural de "La Mata

Medida Correctora 3 (MC3)

En la composición de la fachada se deben utilizar recursos donde predomine la horizontalidad para contrarrestar la altura del edificio.

Medida Correctora 6 (MC6)

Tratamiento de la valla separadora entre el vial del PRI y la gasolinera.

8. Resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestre la situación.



Las medidas de integración resultantes del estudio realizado en el punto 7 son las siguientes:

- **Medida Correctora 1 (MC1).** Utilización de la gama del color predominante de la zona.
- **Medida Correctora 2 (MC2).** En la fachada oeste, la planta baja del edificio debe utilizar la gama del color predominante del Parque Natural de “La Mata. Dicha determinación se hace extensible en las planta baja de las fachadas sur y este.
- **Medida Correctora 3 (MC3).** En la composición de la fachada no medianera, se deben utilizar recursos donde predomine la horizontalidad para contrarrestar la altura del edificio a excepción de lo muros medianeros con la propiedad privada colindante.
- **Medida correctora 4 (MC4) .** En la fachada norte y parte de la fachada oeste, el muro medianero requiere una medida compensatoria por la eliminación del retranqueo a linde. Se propone soluciones posibles en el punto 7 para incluir este parámetro debiendo ser el proyecto de edificación quien proponga otra solución y su coste de mantenimiento.
- **Medida Correctora 5 (MC5).** En la fachada este, incluir elementos vegetales, preferentemente de porte vertical, que permitan el tránsito visual de la fachada residencia a la fachada deportiva. El proyecto de edificación debe incluir una propuesta que justifique esta medida.
- **Medida Correctora 6 (MC6).** Tratamiento de la valla separadora entre el vial del PRI y la gasolinera que disminuya la visibilidad de la gasolinera.

A las medidas anteriores se deben incluir las siguientes:



- **Medida Correctora 8 (MC8).** La cubierta debe incluir medidas correctoras para evitar que las viviendas colindantes tengan visuales a las instalaciones de acondicionamiento ubicada en cubierta (máquinas de aire acondicionado...). El proyecto de edificación debe incluir una propuesta que justifique esta medida.
- **Medida Correctora 9 (MC9).** La iluminación exterior del edificio no debe proyectar luz hacia el Parque Natural de la Laguna de La Mata.

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

No se requiere programa de implementación ya que se incluirán en el proyecto de edificación y la ejecución de las mismas se incluirá con la ejecución del proyecto.

10. Medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

El programa de implementación de las medidas de integración paisajística y la valoración de las mismas, se incluirán en el proyecto de edificación.

11. Programas informáticos utilizados para la elaboración de la información incluida en el documento técnico.

- QGIS.





AYUNTAMIENTO DE
TORREVIEJA

Urbanismo y Ordenación
del Territorio

- GIMP.
- Autocad Map.
- Word.



Cód. Validación: 4TJ2DWS9P9PW495PFWC PKMPH3 | Verificación: <https://torrevieja.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 33 de 33