



SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO:

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PARA LA SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE REPARTO 82 P.E.R.I. PUERTO DE LA SAL. TORREVIEJA

Promotor: PUENTE LA SAL INVERSIONES S.L.

Torre Vieja, Julio 2021.

ÍNDICE

- 1. Introducción.**
- 2. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.**
 - 2.1 Objetivos de la planificación
 - 2.2 Descripción de la problemática sobre la que actúa
- 3. El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.**
- 4. Tramitación y competencia.**
- 5. El desarrollo previsible del plan o programa.**
- 6. Diagnostico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.,**
 - 6.1 Area formada por las parcelas M-2,M-3 Y M-4
 - 6.2 Area formada por Zona Verde y Suelo Docente.
- 7. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.**
- 8. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial. (PATVB)**
 - 8.1 Objetivos y directrices de la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana
 - 8.2 Incardinación en el Plan de Acción Territorial de la Vega Baja.
 - 8.3 Incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial y sectorial.
- 9. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.**
- 10. Motivos de la selección de las alternativas contempladas**
- 11. 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.**
- 12. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**
- 13. Inclusión de Medidas de Genero en el Documento de Planeamiento.**
- 14. Conclusiones.**

1. INTRODUCCIÓN

Con carácter previo, hemos de hacer referencia a la previa tramitación de EATE simplificada el presente ámbito, siendo que se hace obligatorio efectuar una breve sinopsis de dicho trámite, porque es significativo al respecto de su aprobación, aun cuando posteriormente hemos de reproducir de nuevo este trámite de información pública y consultas del DIE y Borrador del Plan.

En este sentido, en fecha 27/02/2019, por parte de la mercantil Puente La Sal Inversiones, por subrogación en el procedimiento, se solicitó el inicio del trámite de EATE simplificada del Estudio de Detalle del Área de Reparto 82 P.E.R.I. Puerto de la Sal, con aportación para dicha tramitación de DIE y Borrador del Plan. El Ayuntamiento evacuó consultas en fecha 24/04/2020, siendo que en fecha 06/11/2020 se emitió informe favorable por la Arquitecta municipal, en fecha 25/11/2020, se emitió Informe Jurídico favorable a la emisión del informe ambiental y territorial estratégico, y en fecha 16/12/2020, se dictó Decreto favorable de Informe Ambiental de EATE simplificada, todo ello con todos los informes favorables y las consultas evacuadas favorables recepcionadas.

Esta documentación fue sometida a información pública por veinte días hábiles cuando el plazo legalmente establecido era el de treinta días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el art. 51.1 de la LOTUP, por lo que se procede con el presente documento a volver a efectuar el trámite de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Estudio de Detalle del Área de Reparto 82 del P.E.R.I. “Puerto de la Sal” de Torre vieja, fomentando el auge de la participación pública y de las administraciones afectadas, siendo que el presente documento ya recoge la evolución que el desarrollo de las determinaciones previstas y su perfeccionamiento a lo largo del tiempo desde que el primer documento se sometió a consultas e información pública, se ha efectuado, logrando con dicha evolución del primer DIE y Borrador de Plan, que el presente sea una versión más perfeccionada si cabe que el anterior documento, y con mayor detalle, circunstancias estas que mejorarán la valoración por el público en

general, de cuantas circunstancias sean necesarias conocer en dicho periodo de participación pública.

No podemos olvidar y valorar muy positivamente la circunstancia de que no se produjo alegación alguna en contra de este desarrollo urbano en el primer periodo de información pública, y las administraciones afectadas que evacuaron sus informes en dicho trámite, no fueron contrarias al desarrollo de este espacio urbano, bajo el prisma de la propuesta efectuada por la mercantil instante.

El presente documento, compuesto por nueva documentación de DIE y Borrador del Plan, tiene por objeto tramitar la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica del Estudio de Detalle del Área de Reparto 82 del P.E.R.I. “Puerto de la Sal” de Torrevieja.

Este Área de Reparto Única está conformada por tres ámbitos discontinuos conformados uno de ellos, por suelo con destino residencial y hotelero, siendo que el segundo de los ámbitos se compone de un suelo con destino a zona verde municipal y un tercero que se compone de una adscripción para obtención pública de un suelo dotacional docente.

El presente DIE afecta a suelo urbano situado en el casco urbano del término municipal de Torrevieja perteneciente a la Unidad de Actuación Única del Área de Reparto 82, de la Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana.

Se trata de unos terrenos ya clasificados como urbanos en el Plan General de 1985, desarrollados a través del Plan Especial de Reforma Interior “Puerto de la Sal”, aprobado definitivamente en fecha 27 de septiembre de 1.991.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PERI “Puerto de la Sal”, el Ayuntamiento de Torrevieja ha tramitado la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52 de Torrevieja que afecta a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye el área de reparto 82 del PERI “Puerto de la Sal”.

Son estos ámbitos reordenados por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52 de Torrevieja, como el área de reparto 82 del PERI “Puerto de la Sal”, uno de los últimos vacíos de suelo vacante frente al litoral que pueden favorecer el esponjamiento de la trama urbana y la obtención suplementaria de espacios libres de uso público de tránsito entre el ensanche y los espacios públicos más relevantes de la ciudad de Torrevieja, la playa, el paseo marítimo y el Muelle de la Sal, además de una gran zona verde adscrita y que será un pulmón en el centro urbano y un lugar de esparcimiento para toda la ciudad. Espacios todos estos que sin la modificación puntual difícilmente podrían obtenerse para el disfrute y uso público.

La modificación 52, por tanto, ha promovido la sustitución del uso de tipologías edificatorias de manzana cerrada, que no facilitan el máximo aprovechamiento de las posibilidades de Torrevieja, y que al mismo tiempo suponen un macizado excesivo de la trama urbana, instando con ello al esponjamiento de la misma mediante la inserción de espacios libres urbanizados de uso público, así como a la construcción de aparcamientos y zonas comerciales.

En este sentido la Modificación Puntual nº 52 del PGOU fue aprobada definitivamente el día 6 de abril de 2010, y publicada en el BOP de Alicante nº 104, de fecha 3 de junio de 2.010, y en sus Condiciones de Planeamiento establece que *“para la materialización del aprovechamiento será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la LUV, que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle cuyo ámbito coincida con el área de reparto, resolviendo la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. Los aprovechamientos establecidos por el PGOU se justifican conforme al cuadro anterior”*,

Para la materialización del aprovechamiento según la Modificación Puntual se necesitará una Alternativa Técnica, cuyo contenido además de un Estudio de Detalle como base de planeamiento, debe incluir un Proyecto de Urbanización, Estudio de Integración Paisajística, Programa y para la distribución de cargas y beneficios un Proyecto de Reparcelación.

Por tanto se trata de una unidad de suelo urbano a desarrollar mediante un Estudio de Detalle y los elementos descritos de gestión. Suelo urbano era ya previamente a la modificación nº 52 del PGOU, y el planeamiento entonces no facultaba la generación de suelo público en el desarrollo de planeamiento y gestión del ámbito de actuación, y suelo urbano sigue siendo en la actualidad, pero por mor de dicha modificación de planeamiento, se logra generar y obtener espacios públicos de recreo y de esparcimiento para toda la ciudad de Torrevieja y sus ciudadanos.

Se redacta el presente documento, siguiendo las directrices de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, del Plan de Ordenación Urbana de Torrevieja y de la Modificación Puntual del PGOU nº52 de Torrevieja.

Dado el alcance de la modificación pretendida, el trámite que se solicita es el de evaluación estratégica simplificada, adaptándose por tanto el contenido del presente documento a lo dispuesto en el Art. 50 de la LOTUP, desarrollándose el contenido del Documento Inicial Estratégico de conformidad con lo referido en dicho artículo y debiendo someterse a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 49.1, apartado b, de esta ley durante un plazo mínimo de treinta días hábiles.

El promotor, la mercantil PUENTE LA SAL INVERSIONES S.L., conformada socialmente por D^a Noëlle Galiana Salas, y la mercantil promotora Costa Santamar S.L., conforman la propiedad y pleno dominio de la parcela denominada Manzana 4 que linda con las Avenidas Desiderio Ruiz y de Pinoso, a su vez la mercantil es una empresa promotora, con amplia experiencia, capacidad técnica y solvencia en la planificación y realización de proyectos urbanísticos e inmobiliarios en la zona de la Vega Baja.

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTUA.

2.1 Objetivos de la planificación.

El Estudio de Detalle, como dice el artículo 41 de la LOTUP, define volúmenes y alineaciones sin que pueda modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla, tiene por tanto como principal objetivo la materialización de los volúmenes y el aprovechamiento permitido por el PGOU conforme establece la ficha de planeamiento del Área de Reparto 82 de la Modificación puntual del PGOU nº 52, ajustándose las condiciones de edificabilidad a lo establecido para dicha ordenación.

Así mismo, estos Estudios de Detalle 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. Y este es el supuesto claramente al haberse definido el Área de Reparto 82 objeto del presente DIE, por la Modificación Puntual del PGOU nº 52, que desarrolla y regula las determinaciones de desarrollo del P.E.R.I. “Puerto de la Sal” aprobado en 1.991.

Finalmente, el Estudio de Detalle podrá 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. Y aquí este aspecto en el ámbito tiene especial relevancia por cuanto se pretende, como alternativa más óptima a la administración pública y para la ciudad de Torreveja, crear en el ámbito residencial y hotelero un espacio continuo a cota cero que será destinado a espacio público (carácter demanial), exceptuando las huellas ocupadas por la edificación que completan el aprovechamiento urbanístico resultante de la alternativa propuesta. Ello, lejos de alterar la funcionalidad de los viales o suelos dotacionales previstos en el plan, otorgará a la ordenación una mayor funcionalidad, convirtiendo el suelo público en una plaza continua, que dotará de un mayor aprovechamiento para la ciudadanía

de estos espacios y que mejorará sin duda el ámbito convirtiendo el espacio público en un espacio accesible, peatonal principalmente, sin barreras a la movilidad como son los carriles de tráfico rodado y con una mejor operatividad al respecto de las medidas de accesibilidad.

Por tanto, se trata en este caso de un suelo urbano con una programación anterior sobre la que se aplica una modificación puntual del Plan General, y con unas condiciones estratégicas en cuanto a la ciudad por su ubicación frente al litoral y la oportunidad de favorecer la inserción de espacios libres públicos y aparcamientos para la ciudad. La generación de espacios públicos, plazas, instalaciones para niños y adultos, la mejora en la conformación de una ciudad más amable, más usable y a una escala más humana en este espacio delimitado por el ámbito de actuación discontinuo para el disfrute de la ciudadanía en general, que sin la presente actuación no sería posible, es cuestión que esta parte tiene como prioridad en el resultado de la alternativa de ordenación propuesta.

Por lo cual, debe concretarse y desarrollarse la ordenación de volúmenes y usos, y ello según lo previsto en el planeamiento que desarrollará el Estudio de Detalle y actualmente vigente PGOU, concretando tras la Modificación Puntual N° 52 del PGOU de Torrevieja.

La Modificación Puntual No 52 del PGOU de Torrevieja estableció la obligatoriedad de tramitar un Estudio de Detalle cuyo ámbito coincida con el área de reparto que en este caso es la AR 82, si bien en la misma vienen ya prefijados los parámetros urbanísticos de la parcela, como lo son la tipología edificatoria, los usos asignados (tanto uso global como uso compatible) y el porcentaje mínimo de cada uso, la ocupación máxima, la edificabilidad total, la altura máxima, superficie y ubicación de la cesión de espacios libres (zona verde) y viario circundante, parcela mínima, retranqueos para cada uno de los usos, separación entre edificios, longitud máxima de fachada, ejes visuales a respetar, cuerpos volados, altura libre de planta baja y dotación de aparcamientos entre otros que más adelante expondremos.

De hecho, la ficha de planeamiento del área de reparto ya establece la determinación superficial y de edificabilidad de cada manzana, las cuales ya constituyen incluso fincas registrales de resultado, si bien la configuración registral definitiva de los espacios tanto públicos como privados, tras la reordenación de volúmenes derivada del Estudio de Detalle, deberán de ser los determinados por el oportuno proyecto de reparcelación en el momento en que se determine la equidistribución de beneficios y cargas sobre las fincas integrantes del área de reparto y como quedan las mismas.

En cualquier caso, como se puede apreciar en el siguiente cuadro, las determinaciones y magnitudes superficiales ya prefijan las superficies y edificabilidades que se corresponden en cada una de las manzanas ya definidas en el Área de Reparto 82:

IDENTIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD SIN HOMOGENEIZAR	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA
Manzana 2	6488,00	12285,00	12285,00
Manzana 3	8335,00	23269,00	23269,00
Manzana 4	7574,00	21370,00	21370,00
Prolongación Vega Baja del Segura	1577,00	0,00	0,00
Prolongación Avenida del Puerto	716,00	0,00	0,00
Zona Verde Avenida de la Estación	14035,00	28350,00	23625,58
Suelo dotacional docente calle Ciudad de Barcelona	1061,00	2143,22	1786,02
	39786,00		82335,60
Aprovechamiento Tipo	2,0695		
Superficie computable a efectos de ocupacion	22397,00		

Y estas magnitudes habrán de ser base del planeamiento derivado a respetar, sin perjuicio de que la ordenación que se planteé trate dichas tres manzanas como una única manzana o unidad equivalente a efectos de adopción de una ordenación más óptima y favorable a la creación una plaza y unos espacios públicos más accesibles y disfrutables por el público en general.

2.2 Descripción de la problemática sobre la que actúa.

El Área de Reparto 82 se configura como ya hemos indicado precedentemente como un desarrollo del antiguo P.E.R.I. “Puerto de la Sal”, el cual además contiene adscritos suelos en ámbitos discontinuos, conformando un área de reparto discontinua, conformada en la actualidad por tres manzanas de suelo urbano, ya que una de las manzanas originarias ya se encuentra consolidada por la edificación, (la número 1 del P.E.R.I.), por lo que no fue objeto de la modificación 52 del PGOU que definió la actual área de reparto.

Con posterioridad a la aprobación del P.E.R.I. Puerto de la Sal el Ayuntamiento de Torre Vieja tramitó la modificación puntual del PGOU nº 52 que afecta a varios enclaves del casco urbano entre ellos las manzanas del Área de Reparto 82.

El Área de Reparto 82 en concreto se trata de un área de reparto discontinua delimitada por las tres manzanas no desarrolladas en el PERI Puerto de la Sal y a la que se le incorpora una parcela para zona verde delimitada por la CN-332, la calle Urbano Arregui, antigua vía del tren y Canal del Acequión, y por un suelo docente delimitado por el patio del Colegio Acequión y con la calle Ciudad de Barcelona.

Con esta operación del Área de Reparto 82, siendo un área de reparto discontinua en la que se incorporan nuevos suelos al ámbito que desarrollaba el antiguo P.E.R.I. “Puerto de la Sal” se pretende generar grandes espacios libres urbanizados, espacios de calidad y esparcimiento para todos los ciudadanos que junto con los ya existentes en la ciudad puedan hacer más permeable la densa trama urbana de Torre Vieja. Espacios que sin estas herramientas del planeamiento no sería posible materializar.

Por lo cual además con la modificación puntual Nº 52 se han eliminado las tipologías de manzana cerrada y se han creado tipologías de edificios exentos concentrando la edificabilidad en altura y liberando así espacio público destinado a plazas, parques, zonas de juego y esparcimiento, etc.

También se pretende mediante el Area de Reparto 82 regenerar un suelo urbano de propiedad municipal mediante su conversión en una gran zona verde para dotar al Municipio de un gran espacio publico de esparcimiento en la actual trama urbana que adolece notablemente de estos espacios.

Otra de los objetivos de esta modificación es la creación de amplias zonas comerciales en la planta baja y en la planta sótano y de aparcamiento en planta sótano que sin duda suplirán en mucho la carencia de estas por la zona donde se ubica esta actuación. De igual forma se mejorarán y aumentarán las paradas de transporte público (bus), efectuando parada en la zona delantera del ámbito destinado a suelo residencial, además de mejorar la parada en la Avenida de Pinoso.

Todo esto redundará en una mayor calidad de vida para los ciudadanos del Municipio y se convertirá en polo de atracción para el turismo, uno de los principales activos de Torrevieja.



3. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

Como hemos expuesto en el presente Documento Inicial Estratégico para la solicitud de trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado relativo al “Estudio de Detalle del Área de Reparto 82 del P.E.R.I. Puerto de la Sal”, de esta ciudad, el alcance del planeamiento a desarrollar, para la consecución y posibilidad de materializar el aprovechamiento urbanístico de esta área de Reparto nº 82, pasan por la redacción de un Estudio de Detalle con el contenido y límites establecido en la ficha de planeamiento de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU, y del artículo 41 de la LOTUP.

El Area de Reparto 82 es un suelo urbano en el que se propone un uso residencial y hotelero y la ficha establece los parámetros urbanísticos y edificatorios de la siguiente forma:

Clasificación del suelo: Suelo urbano. Casco actual.

Tipología edificatoria: Edificación en altura.

Uso global: Residencial y hotelero.

Uso compatible: Terciario bajo rasante.

Superficie compatible: 39.786 m²

Calculo de la Ocupación: Calculo de la ocupación s/ 22.397 m²

Edificabilidad / Altura máxima: 82.335.60 m²t/23P. Min 30% Uso Hotel >3*

Ocupación: 25 %

Viaro objeto de cesión: La totalidad del viario del P.E.R.I:

Zona verde objeto de cesión: Ver cuadro justificativo *

Parcela minima: Manzana completa

Retranqueos: Uso residencial 10m – Uso hotelero 0m

Separación entre edificios: 40% de la altura del que la tenga menor.

Longitud máxima de fachada: 25m

Cuerpos Volados: Cerrados 50% perímetro fachada y Abiertos el resto.

Altura libre planta baja: 7m

Dotación de aparcamientos: Según estándar vigente.

* Cuadro Justificativo:

IDENTIFICACION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD SIN HOMOGENEIZAR	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA
Manzana 2	6488,00	12285,00	12285,00
Manzana 3	8335,00	23269,00	23269,00
Manzana 4	7574,00	21370,00	21370,00
Prolongación Vega Baja del Segura	1577,00	0,00	0,00
Prolongación Avenida del Puerto	716,00	0,00	0,00
Zona Verde Avenida de la Estación	14035,00	28350,00	23625,58
Suelo dotacional docente calle Ciudad de Barcelona	1061,00	2143,22	1786,02
	39786,00		82335,60
Aprovechamiento Tipo	2,0695		
Superficie computable a efectos de ocupacion	22397,00		



En cuanto al ámbito del Estudio de Detalle corresponde con el área de reparto 82 rayada en azul y definida en la Modificación puntual nº 52 del PGOU de Torre Vieja.



Las alternativas del plan que existen son las siguientes:

- Alternativa 0:

La alternativa 0 contemplaría la opción de no desarrollar el Area de Reparto, lo cual no es acorde con el desarrollo urbanístico de la trama urbana y del PGOU de Torre Vieja. Quedaría incompleto el propio desarrollo de ciudad ya previsto, y un hueco en la malla urbana absolutamente injustificado y contrario a las más

mínimas determinaciones lógicas del urbanismo y desarrollo urbanístico de la ciudad y del planeamiento previsto.

Más grave consecuencia además sería el que no se conseguiría introducir en el sistema de malla urbana la suplementación y generación de plazas, parques públicos, ni la generación de una gran zona verde como sería la parcela que con destino a ZV se ha adscrito al ámbito en la Modificación puntual nº 52 del PGOU de Torrevieja.

- Alternativa 1:

Atendiendo a las determinaciones de la Subzona de ordenanza 82 existe alternativa técnica de ordenación que permite materializar toda la edificabilidad, esto es 82.335.60 m², entre las manzanas 2,3,4 y la parcela de uso dotacional.

El contenido de las mismas gira entorno a la materialización de tres o cuatro torres en cada una de las manzanas 2,3 y 4. Teniendo en cuenta que el 70 % de la edificación debe destinarse al uso residencial y el 30% de la edificación al uso hotelero.

Existen dentro de esta premisa varias alternativas posibles que detallaremos más adelante.

4. TRAMITACION Y COMPETENCIA

Se pretende pues aprobar un Estudio de Detalle que desarrolla las previsiones planeamiento y desarrollo del Área de Reparto 82 de la modificación de PGOU nº 52, pero dando preponderancia al tratamiento unitario del espacio, con creación de espacios más vivibles por el peatón y el ciudadano que busca un espacio urbano de paseo y de esparcimiento.

El ámbito de planeamiento y fundamento del mismo opera única y exclusivamente sobre desarrollo de planeamiento municipal, en concreto únicamente se trata de ajustes de ordenación pormenorizada, con competencia de aprobación municipal del propio Ayuntamiento de Torreveija y limitada al ámbito físico de un Área de Reparto discontinua de suelo urbano, circundado por infraestructura urbana, todo ello sin alterar parámetros urbanísticos, ni merma de espacios dotacionales, ni superficie dotacional, ni cambio alguno de ningún estándar del planeamiento general.

El presente documento, así como la documentación que le acompaña pretende cumplir con los objetivos establecidos en el art. 47 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, para los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica:

- a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.*
- b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.*
- c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.*

Según el **art. 46** de la LOTUP, que regula los Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería,*

silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. *Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental y territorial, (Ayuntamiento de Torre Vieja), resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

El órgano promotor de esta actuación, entiende que la modificación que se pretende se encuentra incluida en los casos de evaluación ambiental y territorial simplificada, en tanto, lo que se pretende es la aprobación de un estudio de Detalle sobre un Área de Reparto de suelo urbano discontinuo, de relativa entidad, en pleno casco urbano, a fin de regular alineaciones, retranqueos, y demás determinaciones de la ordenación pormenorizada, a fin de materializar la edificabilidad, gestionar el ámbito de actuación y convertir el mismo en solar, constanding como decimos, respecto tales determinaciones urbanísticas, como ordenación pormenorizada, con competencia de aprobación municipal, y siendo esta misma Administración el Órgano Ambiental a resultas de lo dispuesto en el art. 48.c:

“Artículo 48. Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas:

En la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas participan las siguientes personas e instituciones:

a) Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

b) *Órgano sustantivo: órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa.*

c) *Órgano ambiental y territorial Es el órgano autonómico, dependiente de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:*

1. *En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.*

2. *En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.*

3. *En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.*

Letra c) del artículo 48 redactada por el artículo 115 de la Ley [COMUNIDAD VALENCIANA] 10/2015, 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2016.»

Según lo dispuesto en el **artículo 45** de la LOTUP, que establece los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes y programas.

(...) 2. Los planes y programas que están sujetos a **evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada** se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los **artículos 50 y 51** de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico. (...).

Las fases de la tramitación se establecen en el art. 49:

1. La tramitación de un plan o programa que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:

a. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.

b. Consulta a las administraciones públicas afectadas.

c. Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o **resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado**.

d. Formulación, por el órgano promotor, de una versión **preliminar del plan o programa**, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.

e. **Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.**

f. Elaboración de la propuesta de plan o programa.

g. **Declaración ambiental y territorial estratégica.**

h.. En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.

i. Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en la presente ley en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan o programa, nueva información al público.

j. **Aprobación** del plan o programa y publicidad.

k. Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.

2. La documentación del plan o programa deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan o programa, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión preliminar del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan o programa y la declaración ambiental y territorial estratégica.

El Artículo 57, regula de la misma forma, la “Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica”:

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias con relación a la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat

en esta fase del procedimiento. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la administración general del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

Letra b) del número 1 del artículo 57 redactada por el artículo 117 de la Ley [COMUNIDAD VALENCIANA] 10/2015, 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2016.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la consellería competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Actualmente, hay que tener preeminentemente en cuenta, que tras la aprobación de la Ley10/2015, 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre), en este caso de modificación propuesta que abarca única y exclusivamente modificación de ordenación pormenorizada, el Órgano Ambiental será el propio Ayuntamiento de Torrevieja, tal y como preceptúa lo dispuesto en el **art. 48.c** de la LOTUP:

“Órgano ambiental y territorial Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.

2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.

3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.”

Letra c) del artículo 48 redactada por el artículo 115 de la Ley10/2015, 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2016.

La documentación del presente documento se corresponde con el art. 50.1 de la LOTUP:

Artículo 50. 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 o programa 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 o programa.

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 esta ley, 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 o programa, 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.

El artículo 51 d la LOTUP, así mismo en relación con el artículo 49.b), establece al respecto de las consultas a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o Modificado el artículo 51 apartado 1) por la Ley 9/2019:

1. El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 49.1, apartado b, de esta ley y a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan o programa, durante un plazo mínimo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente y durante un plazo mínimo de sesenta días hábiles para los planes que afecten a las demás determinaciones comprendidas en la ordenación estructural.

2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

a) *Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.*

b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa 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 o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.

En el presente supuesto estaríamos ante un supuesto de EATE Simplificada con sometimiento a consultas por treinta días hábiles y finalizada con una resolución por el Ayuntamiento de Torrevieja, como órgano sustantivo, de informe ambiental y territorial estratégico.

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

El desarrollo del Programa pasa por la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, conseguido lo cual se tramitara el Proyecto de Urbanización que definirá tanto las obras de urbanización a ejecutar como los espacios públicos de cesión tanto calles como plazas publicas y zonas verdes.

También se tramitará el proyecto de reparcelación que incluirá todas los suelos afectados por el Área de Reparto 82 para poder efectuar el reparto de cargas y beneficios y correspondientes cesiones, así como la adjudicación de fincas resultantes en atención a la titularidad que se ha de otorgar a la superficie no ocupada por la edificación según la ficha de gestión.

Por ultimo se desarrollaran los pertinentes Proyectos de Edificación para el desarrollo de las edificaciones mediante la obtención de la oportuna Licencia Municipal.

6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

El ámbito afectado esta configurado por áreas de suelos urbanos ya consolidados formando los mismos parte del casco urbano de Torrevieja.

Al tratarse de un área de reparto discontinua podemos diferenciar dos áreas:

6.1. AREA FORMADA POR LAS PARCELAS M-2,M-3 Y M-4

Es el área donde se va concentrar la futura edificación y esta formada por 3 parcelas formando cada una de ellas una manzana completa que presentan alguna vegetación espontánea en su interior y en las que se lleva a cabo labores de desbroce y conservación periódicas exigidas por normativa municipal.

En cuanto al riesgo de inundación esta área se encuentra sin riesgo de inundación según el PATRICOVA, Plan de Acción Territorial de la Comunidad Valenciana.

Según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana podemos diferenciar varios factores:

- Medio Ambiente

En cuanto a la biodiversidad no existe hábitat para los anfibios dentro del proyecto LIFE-Anfibios, ni planes de recuperación, ni reservas de fauna, ni microreservas, ni zonas de protección avifauna por tendidos eléctricos. Tampoco existen Espacios Naturales Protegidos ni Espacios de la Red Natura 2000.

En cuanto al ámbito forestal tampoco existen afecciones de ningún tipo.

- Ordenación del Territorio y Urbanismo

No existen parcelas afectadas por ninguna Declaración de interés comunitario, tampoco por riesgos de erosión actual o potencial por tratarse de zona de playas y marjales. Tampoco existen riesgos de desprendimientos o deslizamientos puntuales.

Respecto al patrimonio etnológico, arqueológico y paleontológico no existen afecciones.

Respecto a la vulnerabilidad de acuíferos el ámbito presenta un valor medio.

En cuanto a la sismicidad del ámbito y por tanto del termino municipal de Torrevieja presenta un aceleración sísmica de 0,14 g que podemos encuadrar dentro del riesgo alto.

El ámbito se encuentra fuera de la servidumbre de protección de costas de 20 m respetando el dominio público marítimo terrestre.

No existen vías pecuarias, ni red ferroviaria de RENFE, ni equipamiento energético que afecten al ámbito.

6.2. AREA FORMADA POR ZONA VERDE y SUELO DOCENTE

Esta área albergará una futura zona verde delimitada por la calle CN-332, calle Urbano Arregui, antigua vía del Tren y Canal del Acequión y por un suelo docente delimitado por el patio del Colegio Acequión y con la calle Ciudad de Barcelona y la Calle Urbano Arregui.

En cuanto al riesgo de inundación dicho ámbito esta limitado es su linde suroeste por el canal del Acequión proveniente de las Salinas de Torrevieja, que conduce las aguas desde las Lagunas de la Mata y Torrevieja hasta su desembocadura en la Playa del Acequión. Y según el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del

Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) se observa la existencia de una zona de peligrosidad geomorfológica que afecta a la parcela.

Según la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana podemos diferenciar varios factores:

- Medio Ambiente

En cuanto a la biodiversidad no existe hábitat para los anfibios dentro del proyecto LIFE-Anfibios, ni planes de recuperación, ni reservas de fauna, ni microreservas, ni zonas de protección avifauna por tendidos eléctricos. Tampoco existen Espacios Naturales Protegidos ni Espacios de la Red Natura 2000.

En cuanto al ámbito forestal tampoco existen afecciones de ningún tipo, aunque a modo informativo podemos reseñar que en el área que afecta al canal del Acequión y que linda con la parcela que esta catalogado como Montes gestionados por la Consellería con la calificación de Monte no catalogado.

- Ordenación del Territorio y Urbanismo

No existen parcelas afectadas por ninguna Declaración de interés comunitario, tampoco por riesgos de erosión actual o potencial por tratarse de zona de playas y marjales. Tampoco existen riesgos de desprendimientos o deslizamientos puntuales.

Respecto al patrimonio etnológico, arqueológico y paleontológico no existen afecciones.

Respecto a la vulnerabilidad de acuíferos el ámbito presenta un valor medio.

En cuanto a la sismicidad del ámbito y por tanto del termino municipal de Torrevieja presenta un aceleración sísmica de 0,14 g que podemos encuadrar dentro del riesgo alto.

El ámbito se encuentra fuera de la servidumbre de protección de costas de 20 m respetando el dominio público marítimo terrestre.

No existen vías pecuarias, ni red ferroviaria de RENFE, ni equipamiento energético que afecten al ámbito.

CONCLUSION:

Por tanto después de analizar las variantes ambientales y territoriales del ámbito del Área de Reparto 82 se puede decir que no existen afecciones sobre el medio ambiente y/o elementos estratégicos del territorio que impidan el desarrollo del subsiguiente Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de gestión y planeamiento urbano ya aprobadas definitivamente por la modificación puntual N°52.

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

Por todo lo cual es viable desde el punto de vista ambiental y territorial el desarrollo del Estudio de Detalle, aspecto este si cabe, especialmente reforzado desde el punto de vista del primer trámite ambiental efectuado, ahora invalidado, en el cual se expidió informe ambiental favorable.

7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATEGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACION EL CAMBIO CLIMATICO.

El ámbito del Área de Reparto 82 tiene la calificación de suelo urbano, por lo que mediante los instrumentos de gestión pertinentes se dotará de condición de solar, de zonas verdes y dotacionales a las parcelas que forman el Área de Reparto.

Con la incorporación de estas parcelas se pretende dotar a la trama urbana de continuidad ofreciendo nuevas soluciones habitacionales a la par que se dota de nuevos espacios libres para la ciudad. Todo ello ofrecerá una imagen de coherencia y continuidad a la trama urbana existente.

Se recupera para el Municipio una zona verde en actual estado de degradación en la zona de la antigua estación y lindando con el Canal del Acequión. Y se consolidara la trama urbana en el frente litoral de la Playa de los Náufragos.

Como hemos mencionado anteriormente no tiene el ámbito afecciones de carácter medioambiental y territorial, ya que al estar el ámbito rodeado de una zona urbana consolidada por la edificación, no alberga hábitats ni contiene limitaciones topográficas ni riesgos a la contaminación de acuíferos o a la erosión.

Tampoco existen especies de fauna susceptibles de ser amenazadas. Respecto a bienes patrimoniales, no existe constancia de ningún bien arqueológico, ni paleontológico ni patrimonial y tampoco existen afecciones en cuanto al cambio climático. Por lo que el desarrollo del territorio se producirá de manera sostenible y equilibrada.

Por todo lo cual el Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de gestión y planeamiento urbano ya aprobadas definitivamente por la modificación puntual N°52 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja no producirá efectos adversos ni significativos sobre el medio ambiente y elementos estratégicos del territorio ya que únicamente se basará en la definición de los volúmenes edificatorios.

Se puede observar que los efectos del desarrollo del área de reparto 82 básicamente son positivos por todo lo anterior se concluye que los efectos previsibles que pueden acaecer en ese espacio y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático, son perfectamente compatibles, ya que además se integra una premisa que todas las legislaciones valencianas de ordenación territorial han promulgado, como es que el consumo de suelo sea reducido al concentrar la edificabilidad y esponjar la misma con una baja ocupación del suelo, ocupación de suelo esta de las más reducidas en comparación con la tipología y modelo edificatorio de la ciudad.

8. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACION TERRITORIAL Y SECTORIAL.

8.1 Objetivos y directrices de la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, tal y como lo expresa la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje en su artículo 37, es el instrumento que define el modelo territorial de la Comunitat Valenciana capaz de integrar las políticas sectoriales con proyección en el territorio, teniendo en cuenta las amenazas y oportunidades de nuestro contexto exterior, fomentando las acciones impulsoras de cambios en el territorio, estableciendo directrices de gestión de todo el suelo no urbanizable al tiempo que delimita los ámbitos adecuados para la planificación de carácter subregional.

Consta de una visión territorial, 25 objetivos estratégicos, 400 propuestas, 100 metas evaluadas por indicadores y 1.600 acciones de cambio en el territorio, así como de un conjunto de directrices orientadoras del desarrollo urbano y territorial.

Por ello, para que la visión estratégica se haga realidad, la Estrategia Territorial refrendada por la participación pública del conjunto de actores sociales de la Comunitat, propone 25 grandes objetivos generales relacionados con la mejora del territorio que abarcan y relacionan aspectos de naturaleza económica, social,

ambiental, paisajística, de movilidad y conectividad en el territorio, de procesos de ocupación de suelo y de desarrollo de nuevas formas de gobernanza en el territorio.

Cada objetivo tiene cuatro metas entendidas como objetivos más específicos, medibles a través de indicadores para los horizontes actual, 2015 y 2030, y un conjunto de propuestas de cambio en el territorio que servirán para lograr el cumplimiento de dichos objetivos.

Cada uno de estos 25 objetivos se aglutinan en 147 directrices de la Estrategia Territorial que concretan las determinaciones territoriales de la Unión Europea.

El Área de Reparto N° 82 se incardina en la Estrategia Territorial de Comunidad Valenciana dentro del Objetivo N°3 Alicante-Elx en el que se propone transformar el área urbana de Alicante y Elx en el gran nodo de centralidad del sudeste peninsular. Dentro de este objetivo encuadramos a Torrevieja dentro del Área Funcional de la Vega Baja que a su vez sigue cumpliendo los siguientes objetivos y directrices:

Objetivo 9. Planificar el litoral de forma integrada

Objetivo 10. Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles

Objetivo 23. Definir unas pautas racionales y sostenibles en ocupación de suelo.

Objetivo 24. Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada.

Así mismo con esta actuación se siguen muchas de las 147 directrices contenidas dentro de los 6 títulos de la Estrategia territorial tales como:

- La planificación territorial y estratégica,
- La coherencia territorial
- La participación pública
- La Participación de la iniciativa privada en la ejecución de los instrumentos de ordenación territorial.
- El crecimiento sostenible

- La infraestructura verde del territorio.
- El objetivo de los criterios de crecimiento para el suelo residencial.
- Los Principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial.
- La infraestructura verde y crecimiento de suelo para uso residencial.

Por citar algunas de ellas, por tanto con los objetivos y directrices expuestas que justificada la incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, no sin dejar de mencionar que no se trata la presente de una reclasificación de suelo no urbanizable, sino al contrario, una reordenación de suelo urbano, sobre la cual la ETCV poco tendrá que limitar, dado que el crecimiento y desarrollo de esta zona y el sellado de este suelo ya estaba previsto, por la planificación municipal (PGOU), desde la aprobación del P.E.R.I. en el año 1.991, previa la entrada en vigor de la ETCV, por Decreto 1/2011 de 13 de Enero del Consell.

8.2 Incardinación en el Plan de Acción Territorial de la Vega Baja.

El Plan de Acción Territorial de la Vega Baja tiene como objetivo marco, tal y como determina el DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA VEGA BAJA DEL SEGURA, la consecución de un desarrollo territorial y urbanístico racional que atienda a las necesidades objetivas de sus ciudadanos y el conjunto de sus potencialidades, pero teniendo en cuenta la gran fragilidad ambiental del territorio de la Vega Baja.

Así mismo entre sus objetivos se citan:

- Se pretende situar la comarca como un territorio competitivo y equilibrado a través de la diversificación de su estructura productiva y del mantenimiento de su personalidad territorial.
- Se completarán los criterios establecidos por la ETCV adaptándolos a la realidad territorial y social de la Vega Baja.
- Se definirán los criterios territoriales para las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas.

- Se coordinará la planificación urbanística municipal de carácter estructural.

La consecución de estos objetivos se articulan, como indica dicho DAEATE, en torno a tres bloques temáticos, la infraestructura verde del territorio, el sistema de asentamientos urbanos y las infraestructuras de movilidad. Siendo como es, que el propio DAEATE, reconoce que el modelo económico en los últimos años en esta zona ha pivotado y basado en el turismo de segunda residencia, lo que ha hecho que el suelo urbanizable aumentara en alto grado.

Y si bien se quiere dotar de valor a la huerta de la Vega Baja, no se esconde que el incremento de población en los municipios costeros del eje Torrevieja-Orihuela, y especialmente Torrevieja, caso que nos ocupa, con el 5,35% de tasa anual acumulativa en los últimos 30 años (1987-2017), determina claramente una realidad palmaria, al respecto de que han aumentado su población con “la llegada de ciudadanos europeos de edad media y alta buscando mejores condiciones climáticas y de prestación de servicios, también ha llevado aparejada la mayor demanda de trabajadores en el sector turístico residencial.” . Ello ha hecho que la actividad económica basada en la construcción, el turismo y los servicios a estas actividades asociadas, constituya la base, junto en menor medida con la agricultura, de la economía y el desarrollo social de municipios como Torrevieja.

El PATVB ha pulsado una de las circunstancias estrella en respecto de la ubicación de suelo clasificado en el ámbito de la Vega baja. Cuando se indica que “En cuanto a clasificación de suelo, el 5,6% es urbano, el 8,5% es urbanizable y el 85,9% suelo no urbanizable. En el urbanizable, el 74% es de uso residencial y el 8% de uso industrial. En las 6.300 ha de urbanizable residencial podrían caber unas 180.000 viviendas (a 30 viv/ha) que podría colmatar cualquier demanda a medio y largo plazo.

No obstante si se analiza con mayor detalle se observa que su localización es en los lugares con menor demanda.”. Se entra a reflexionar en una de las consideraciones que en la actualidad, tras la crisis del 2008 y la presente situación con el COVID, se plasma claramente en la Vega Baja, y es que se ha reclasificado y existe suelo urbanizable para cubrir las expectativas de crecimiento urbano en

los próximos años, pero la localización y ubicación de la mayoría de estos suelos, se produce en zonas en las que por razones económicas, de movilidad, de oportunidad o por la simple pero patente ley de la oferta y demanda, no hay demanda de suelo ni de vivienda en muchísimas localizaciones de estos puntos del territorio, en las cuales abunda el suelo urbanizable e incluso urbano sin desarrollar, simple y llanamente porque no hay demanda y económicamente no es rentable su desarrollo, ya que no nos engañemos, sin una garantía de que el suelo que se desarrolla puede albergar una cuota de mercado inmobiliario dentro de la demanda residencial, este no se desarrollará, menos en la actualidad, donde la financiación bancaria en estos desarrollos poco menos que ha desaparecido.

Esta deslocalización de suelos urbanizables y su ubicación en muchas ocasiones como islas en el territorio, disgregados y dispersos de los núcleos de población, son caracteres que el PATVB pretende desincentivar, o al menos analizar para evitar los perjuicios en el territorio que estos suelos provocan desde la perspectiva global de la ordenación territorial comarcal, que pretende el PATVB, a fin de evitar la generación de disfunciones que dichos suelos urbanizables dispersos, no integrados en el territorio, o carentes de demanda alguna, están provocando en el desarrollo urbano de la Vega baja, y que a la hora de aplicar la propia ETCV ha sido esta detonante para que dichas preexistencias de suelo urbanizable sin demanda y sin posibilidad de desarrollo, entorpezcan e imposibiliten el desarrollo de los municipios en los ámbitos que realmente son necesarios.

Los principales problemas detectados en el ámbito de la comarca de la Vega baja, desde el punto de vista territorial del PATVB, ha sido:

- Recurso hídrico deficitario: La comarca pertenece a la cuenca hidrográfica del Segura que es la más deficitaria de todas las grandes cuencas peninsulares, en donde existe una sobreexplotación de los acuíferos y un recurso de mala calidad.
- Crecimientos urbanos inadecuados. Elevado suelo urbano discontinuo que supera ampliamente el suelo urbano compacto. Este proceso ha colmatado la franja costera y los espacios de segunda línea del mar. Proliferación de los tejidos

diseminados cuya situación de ilegalidad propicia la contaminación de ecosistemas y afección a espacios protegidos.

- Abandono de la actividad agrícola. Pérdida de 9.000 ha de suelo agrícola en los últimos 20 años. La disminución se produce en la agricultura tradicional (ya que sin embargo la superficie de regadío ha aumentado) y en las zonas perimetrales a los cascos urbanos.

- Pérdida del patrimonio cultural y ambiental de la Huerta de la Vega Baja, debido al abandono de la actividad agrícola, la salinización del suelo y la proliferación de edificaciones diseminadas.

- Deterioro de los espacios naturales, debido a la excesiva artificialización del suelo en los ecosistemas litorales, la inadecuada normativa de protección, incremento de los procesos de desertificación y la pérdida de biodiversidad con el retroceso del matorral mediterráneo en favor del pastizal y el bosque de coníferas.

- Efectos del cambio climático que derivan en la desertificación, salinización del suelo, aumento del nivel del mar e incremento de la erosión marina.

- Falta de conectividad ecológica y funcional entre los espacios del litoral y el interior. Patentes en el caso de la Sierra Escalona, siendo imprescindible reforzar las propuestas del PATIVEL en los cauces del río Nacimiento y el río Seco. Efecto barrera de las infraestructuras de movilidad que dificultan los intercambios entre ecosistemas.

- Incremento de los riesgos en el territorio, especialmente el de inundación, por el agravamiento de las condiciones de aridez y el suelo sellado, unido a la mayor tendencia de lluvias torrenciales. El riesgo de desertificación también es mayor debido a la escasez de precipitaciones y a la sobreexplotación de acuíferos.

- Movilidad: Incremento de los desplazamientos en transporte privado produciendo mayores emisiones de CO₂, motivado por el aumento de las distancias entre los

alojamientos y lo inadecuado de los crecimientos. Dificultad para implantar un transporte público sostenible y eficiente.

En este sentido, el **“ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE REPARTO 82 P.E.R.I. PUERTO DE LA SAL”**, va en consonancia con la no agravación de los problemas detectados por el PATVB, es más combate parte de los problemas detectados por el PATVB.

En este sentido, el Estudio de Detalle:

Frente a la problemática de la existencia de Recursos hídricos deficitarios el ámbito sobre el que se actúa se trata de suelo urbano con recursos garantizados en las previsiones que la CHS ya efectuó para el planeamiento general de Torrevieja.

Frente a la problemática de la existencia de crecimientos urbanos inadecuados, por darse un elevado porcentaje de suelo discontinuo, el Estudio de Detalle trata un ámbito de desarrollo de colmatación de la malla urbana con imbricación de todos los aspectos que hacen urbano a un suelo. Se ubica así la acción de desarrollo del planeamiento general en una bolsa de suelo que constituye un vacío en la malla urbana y el desarrollo compacto del municipio. Con este desarrollo se macla la malla urbana, con interconexión de infraestructuras urbanas de comunicación que circundaban este hueco de terreno dentro de un mismo continuo urbano, pendientes de unir por esta actuación, tratándose de un ámbito este circundado, por todo su perímetro, por suelo urbano y redes primarias.

Frente al deterioro de los espacios naturales y los efectos del cambio climático, el Estudio de Detalle posibilita la regeneración de un espacio urbano sin que sea necesaria la reclasificación ni ocupación de ningún otro suelo no urbanizable a estos efectos. Se ubica así mismo en una zona donde se han respetado los espacios naturales y protegidos de la zona, no ubicándose en espacios naturales protegidos, ni afectando a ZEPA, LIC, ni espacios de la Red Natura 2000. El sector así mismo permite la permeabilidad del territorio con amplias zonas de esparcimiento, sin afectar por tanto a ningún accidente geográfico.

Frente a la pregonada por el PATVB falta de conectividad ecológica y funcional entre los espacios del litoral y el interior, el ámbito en el que opera el Estudio de Detalle en nada afecta a la misma.

Frente a la problemática por el incremento de los riesgos en el territorio, especialmente el de inundación, en el ámbito del Estudio de Detalle, no se ha afectado a espacio alguno incluido en riesgo por PATRICOVA.

Frente a la problemática detectada por el PATVB respecto de la movilidad, por el incremento de los desplazamientos en transporte privado, lo que produce mayores emisiones de CO₂, el Estudio de Detalle peatonaliza viarios, y los ofrece al uso y disfrute peatonal y del transporte sostenible, ayudando con ello a disminuir posibles emisiones de CO₂. Este ámbito se integra en malla urbana, finalizando e integrando infraestructuras inconexas en este ámbito, que facilitaran el transporte público, se crea un espacio de plaza y parques públicos que mejoran la interconectividad peatonal de la zona y facilita el acceso a la playa de los residentes, con zonas de paso de bicis, bulevares peatonales, todo lo cual, unido a que el planeamiento programa varias tipologías edificatorias urbanas con usos comerciales para la implantación de superficies comerciales en el mismo área facilitaran por ejemplo la no utilización de vehículos de transporte privados para la realización en el mismo ámbito de compras de bienes y servicios con cercanía y sin necesidad de desplazamientos importantes.

En lo que respecta a los objetivos planteados por el PATVB, y concernientes a la colmatación de la malla urbana que sucede con el planteamiento del presente Estudio de Detalle, hemos de indicar que dichos objetivos, que el plan trata en tres bloques, y en lo que respecta como indicamos al planeamiento propuesto, hemos de indicar que, respecto de los objetivos del PATVB para con la infraestructura verde, el Estudio de Detalle, no conculca ninguno de dichos objetivos, dado que, como hemos indicado, la implantación del mismo se ha propuesto en una pastilla de suelo que conforma un hueco en la malla urbana del desarrollo costero del municipio, circundada por red primaria urbana y suelo urbano, urbanizado y consolidado. Se trata igualmente de un suelo que no conforma, ni forma parte de

ningún conector de espacios protegidos, como pudiera ser las Salinas de Torrevieja, con la zona costera.

El ámbito de actuación, desde el punto de vista de sostenibilidad ambiental, se ha ubicado en una zona urbana céntrica, no obstante que es susceptible de degradación en caso de no desarrollo, sin valores ambientales ni agrícolas a preservar.

Respecto de los objetivos del PATVB para con el sistema de asentamientos y las implicaciones para con dichos objetivos de la propuesta del Estudio de Detalle, hemos de indicar que esta propuesta de planeamiento se vertebra en la concreción de la ETCV en el municipio de Torrevieja, es decir, no va en contra de dicha ETCV ni la sobrepasa respecto de los umbrales de crecimiento de la ciudad, y el tratamiento específico de la situación del municipio y su desarrollo económico, social y poblacional concreto, que conllevan a proponer la actuación del **“ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE REPARTO 82 P.E.R.I. PUERTO DE LA SAL”**, como la mejor opción de crecimiento urbano del municipio en estos momentos, sin generación de nuevas ocupaciones de suelo, y con un desarrollo concentrado, compacto, con bajo impacto ambiental y sostenible por la existencia de los necesarios servicios a pie de parcela.

Respecto de los objetivos del PATVB para con las infraestructuras de movilidad y las implicaciones para con dichos objetivos de la propuesta del instrumento de planeamiento del Estudio de Detalle presente integra y mejora las infraestructuras de interconexión existentes circundantes. Se interconectan las vías de red primaria inejecutadas circundantes, así como se mejoran las infraestructuras de transporte público. Además de ello, se crean e introducen usos terciarios para superficies comerciales a fin de evitar la carencia de establecimientos comerciales en esta zona, que facilitarán que los desplazamientos en vehículos particulares para las pequeñas compras se reduzcan por la proximidad de estas nuevas infraestructuras comerciales.

En definitiva, la propuesta de planeamiento que ofrece el presente Estudio de Detalle, está acorde a las consideraciones y objetivos del PATVB, siendo

coherente con las pretensiones que como alternativa 1 se ha plasmado en el citado plan de acción territorial, favoreciendo un crecimiento urbano racional, sostenible, nodal y policéntrico de la zona urbana existente, densificando la zona, sin dejar espacios vacíos en el continuo urbano, no solo continuando así pues con la trama urbana de la zona costera preexistente en la ciudad, sino mejorándola y convirtiendo este ámbito en una zona modelo del desarrollo urbano moderno y sostenible de la ciudad de Torrevieja, generadora de grandes espacios públicos que de otra forma no se habrían podido generar y ganar para la ciudad y el uso público de todos los ciudadanos de Torrevieja, lo cual además dotará de gran permeabilidad al tejido urbano, dado que la densidad edificatoria se minorará en aras de una mayor altura de las edificaciones.

La propuesta de este Estudio de Detalle, no solo está acorde y es coherente con las consideraciones y objetivos del PATVB, sino que además no entra en contradicción manifiesta con la propuesta de actuación del citado plan de acción territorial.

En este sentido, el ámbito del Estudio de Detalle no entra dentro de los criterios que el PATVB determina para los suelos a integrar en el mismo como infraestructura verde, por los siguientes motivos:

1. El ámbito no tiene una pendiente superior al 25%.
2. El ámbito no es un suelo con alta capacidad agrologica.
3. El ámbito no constituye paisaje cultural, ni los suelos constituyen la existencia de un valor paisajístico y visual reseñable, ni finalmente existen elementos patrimoniales ni etnológicos en el ámbito propuesto.
4. El suelo propuesto no constituye en sí, ni total, ni parcialmente elemento de conexión de la infraestructura verde, siendo que el ámbito además está vertebrado en todo su perímetro por importantes infraestructuras viarias.
5. El ámbito propuesto no está afectado por infraestructura verde alguna, ni ámbitos propios de la Red Natura 2000.
6. El ámbito propuesto no es un espacio de interés definido como tal por el PATIVEL.

7. El ámbito del plan parcial no ostenta riesgo alguno de inundabilidad, ni se afectan cauces públicos alguno.

8. De igual modo, el ámbito del plan parcial modificativo no entra en contradicción con los criterios fijados por el PATVB para la determinación del sistema de asentamientos. dado que es un ámbito que cumple con todas las determinaciones de crecimiento ordenado, concurre en un espacio hueco de la malla urbana, está circundado por redes primarias y secundarias, perimetrado por suelo urbano, y se localiza en un ámbito de aptitud y menor vulnerabilidad del ámbito territorial de la zona de costa de la ciudad de Torre Vieja.

9. Finalmente, el ámbito del Estudio de Detalle, no entra en contradicción con los criterios fijados por el PATVB respecto de las infraestructuras de movilidad, siendo que esta figura de planeamiento culmina con su desarrollo la finalización de interconexiones de infraestructuras de la red secundaria del municipio, y la generación de nuevas infraestructuras públicas municipales de parques y plazas, en definitiva importantes dotaciones públicas nuevas y que se generan exclusivamente por este desarrollo urbanístico. En ellas se mejorarán las condiciones para la movilidad ciclista y peatonal, con lo que se logrará mejorar la generación de espacios peatonales de calidad en la zona.

8.3 Incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial y sectorial.

No se produce ninguna otra incidencia del instrumento de planeamiento, con otros instrumentos de la planificación territorial y sectorial.

9. MOTIVACION DE LA APLICACION DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA.

Ateniéndonos a lo que dice el artículo 46 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana en su epígrafe nº 3:

“ 3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren en los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apart. 1.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley ”

De acuerdo con el art. 46 epígrafe 3 de la LOTUP esta actuación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada por tratarse de una figura del planeamiento de alcance limitado que no altera ni modifica el planeamiento general y que afecta a un suelo urbano, cuya tramitación carece de efectos significativos sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos territoriales, ya que se limita a la concreción de los volúmenes edificatorios sobre

la base de la modificación puntual N°52 del PGOU ya aprobada el 6-04-2010 y que además fue informada por la Dirección General del Territorio y Paisaje de la Conselleria de Medio Ambiente.

Este Estudio de Detalle no influye ni afecta a otros planes o programas, tales como Planes de Acción Territorial o supramunicipales (PATRICOVA, PATFOR, Plan de Infraestructuras Estratégicas 2010-2020, Plan Zonal de Residuos de la Vega Baja, PAT Litoral, Planes de Carreteras, Plan Director de Saneamiento y Depuración de la CCVV, ni la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana). Tampoco pertenecen los suelos afectados a la infraestructura verde del territorio, tal y como se ha definido según la ETCV.

Estos suelos por tanto no poseen ninguna afección medioambiental ni estratégica que requiera sobre los mismos la implantación de medidas correctoras algunas por la acción prevista de modificación de planeamiento en los términos expuestos.

Por lo tanto, se solicita al órgano ambiental competente que, en aplicación del artículo 46.3 sobre Planes y Programas objeto de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, se someta a procedimiento ambiental SIMPLIFICADO. a tenor de lo previsto en el **Art. 50 epígrafe 2** de la LOTUP:

“ 2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, 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 o programa, 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. “

10. MOTIVOS DE LA SELECCION DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Las alternativas sobre las que se trabajará se definen en el borrador del documento de planeamiento, Estudio de Detalle, y se describen y valoran en este epígrafe, elaborado de acuerdo al artículo 52 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

Debido a que la Modificación Puntual N° 52 del PGOU y dentro de ella la del Area de Reparto 82 que establece y limita de forma muy concreta las variables de dimensión tanto en anchura como en altura de las edificaciones residenciales y hoteleras, así como la ocupación máxima, cesión de espacios libres, viario circundante, separación mínima entre las edificaciones, cuerpos volados, altura libre de planta baja, etc, todo ello hace que el diseño de posibles alternativas dentro de las parcelas venga preconcebido por la referida Modificación Puntual 52.

Por lo que dentro de las posibles alternativas se ha tenido en cuenta factores como la no interrupción de vistas y ejes visuales de las calles, el mínimo número de edificaciones para facilitar la accesibilidad peatonal con la integración de los espacios libres todo ello tratando de evitar futuros proindivisos entre los diferentes propietarios.

Si bien en la anterior entrega se consideraron propuestas clásicas para un desarrollo convencional de las manzanas existentes, el estudio continuado y la búsqueda del perfeccionamiento de las posibles soluciones al ámbito han dado como resultado el contemplar determinadas medidas al respecto, que entendemos son innovadoras, integradoras y beneficiosas en alto grado para la ciudad de Torrevieja.

En este sentido, se ha considerado la posibilidad de concebir el ámbito no como 3 parcelas estancas y separadas por viario de tráfico rodado sino considerar estas 3 parcelas y el viario como un todo unitario, como un espacio a tratar único, moderno, integrador, generador de grandes espacios públicos accesibles y vivibles por todos, con una propuesta de un ámbito de plaza y parque públicos continuos,

sin desunión, compactos, con un altísimo grado de inexistencia de barreras arquitectónicas, una total accesibilidad para minusválidos, niños, para mujeres, y para las personas que tengan que discurrir por estos espacios para acceder a la playa o a las zonas urbanas colindantes, en general vecinos de la zona y usuarios en general.

Es por ello que se considera beneficioso la ciudad y para la actuación eliminar las calles de tráfico rodado que separan la manzana 2 de la manzana 4 y la manzana 4 de la manzana 3, que son la prolongación de las calles de Vega Baja del Segura y de Avenida del Puerto y convertir esos espacios en plaza pública y nexo de unión de las distintas manzanas y tratar el espacio como un ámbito continuo y único frente al mar, conformador de un enclave singular de primera línea costera dentro del casco urbano de Torrevieja.

Por lo que con estas condiciones de partida y las siguientes condiciones generales del Área de Reparto pasamos a exponer cada una de las 3 alternativas:

Condiciones Generales de la Ficha del Planeamiento:

Manzana 2: 6.488 m²

Manzana 3: 8.335 m²

Manzana 4: 7.574 m²

Total Superficie Manzanas Edificables: 22.397 m²

Cesión viario (Avd. Del Puerto y Vega Baja del Segura): 2.293 m²

Zona Verde: 14.035 m²

Suelo Dotacional Docente: 1.061 m²

Total Superficie Bruta del Área de Reparto : 39.786 m²

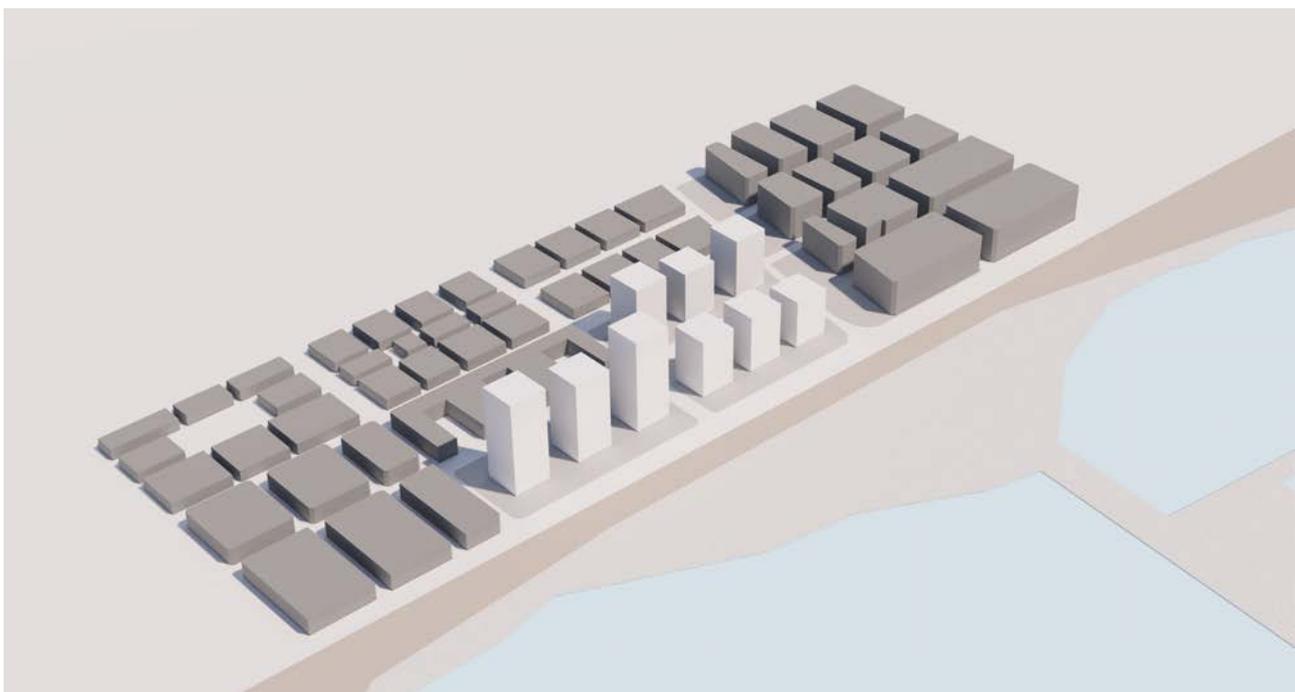
Edificabilidad: 82.335.60 m²t

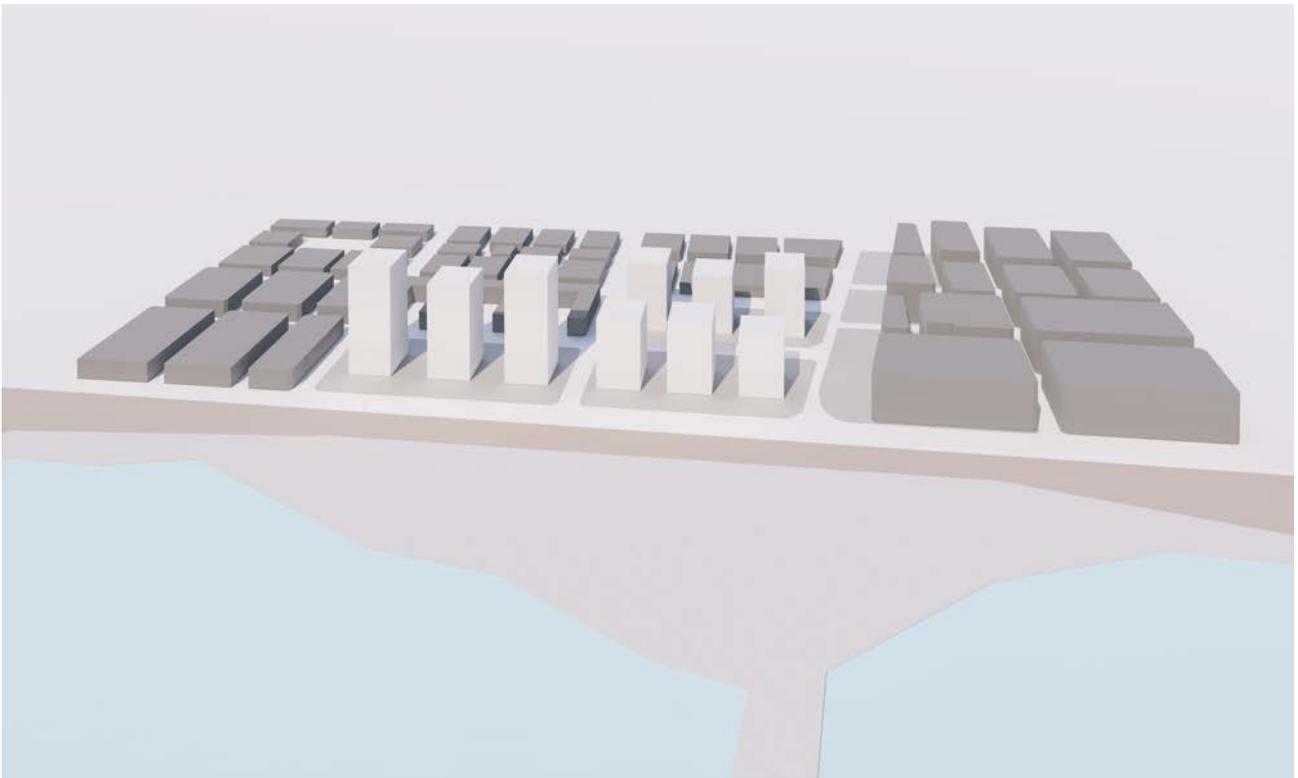
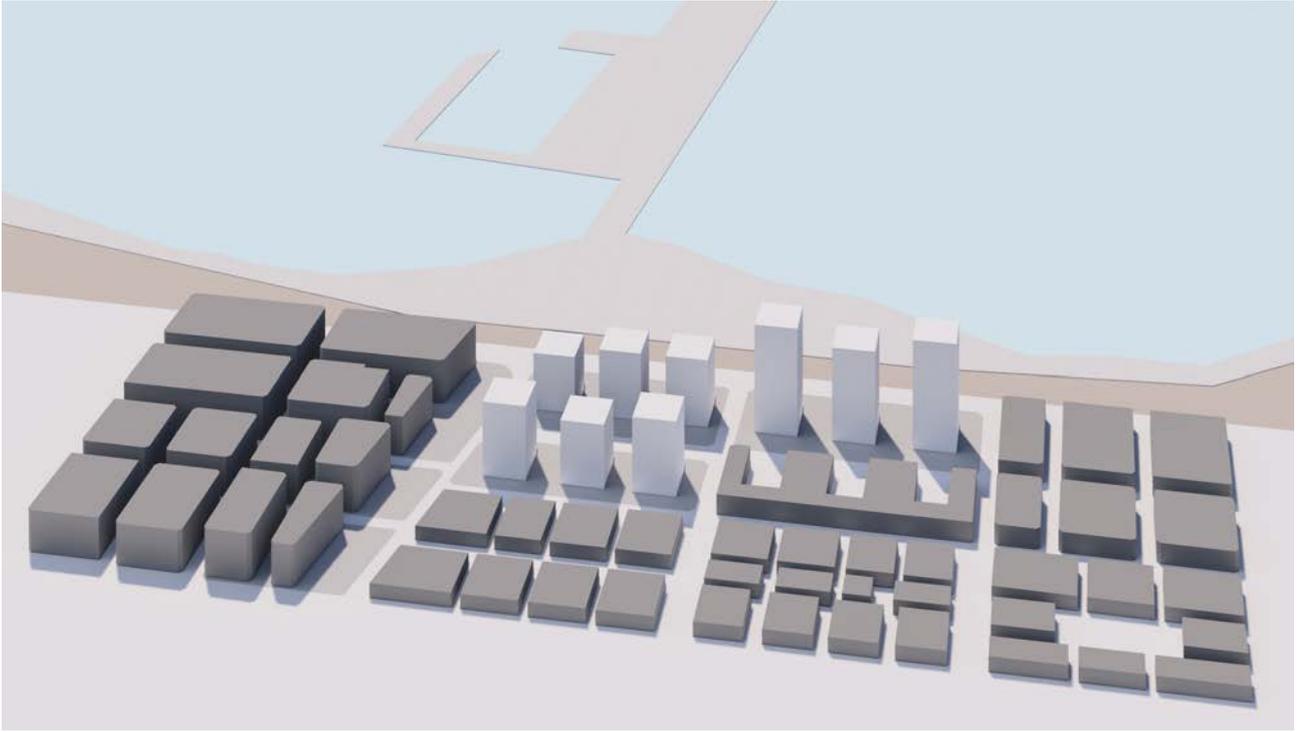
Alternativa 1:

Para la alternativa 1 se plantea una distribución ortogonal de torres ocupando la línea central de cada parcela, se distribuyen de manera de cada parcela contenga una torre hotelera y dos torres residenciales.

En esta propuesta se materializa toda la edificación, respeta las proporciones de edificabilidad de los distintos propietarios y no genera proindivisos.

Las alturas de las torres en la parcela M3 en color azul celeste afectarán en mayor medida a las sombras que se pudieran generar sobre la playa a últimas horas de la tarde.





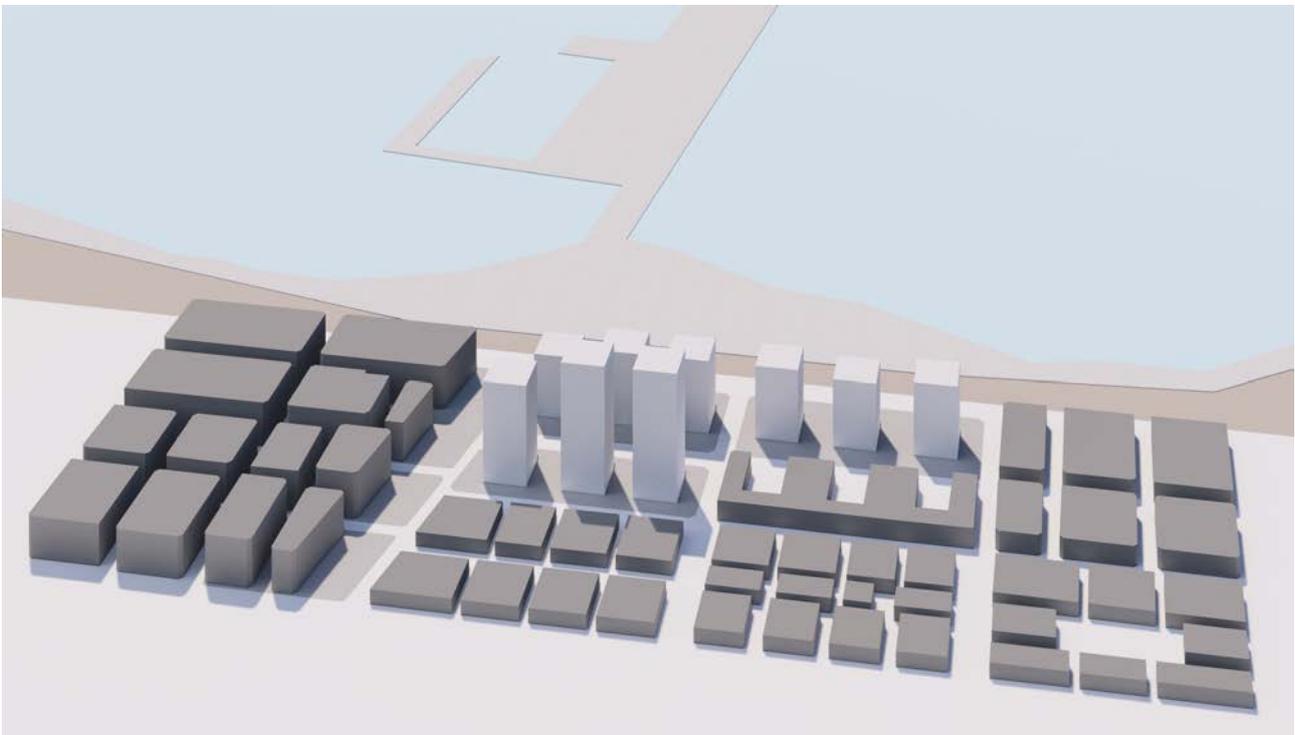
Alternativa 2:

Para la alternativa 2 se plantea una distribución ortogonal de torres ocupando la línea central de cada parcela, se distribuyen de manera de cada parcela contenga una torre hotelera y dos torres residenciales.

Se bajan considerablemente las alturas en la parcela M3 pero pueden seguir produciendo sombras a últimas horas, además ello conlleva varios inconvenientes como es la generación de proindivisos y que el propietario de la parcela M3 no pueda materializar su edificabilidad asignada ni residencial ni hotelera.

Por lo tanto esta propuesta no respeta las proporciones de edificabilidad, no obstante si consigue materializar toda la edificabilidad asignada al Área de Reparto.





Alternativa 3:

Para la alternativa 3 se plantea la idea de que el entorno y perímetro de la zona residencial conformado por las tres manzanas ya identificadas, y los viarios ubicados entre las mismas, constituyen una unidad funcional continua destinada o con clara vocación, por su situación exclusiva, a ser un punto donde toda la superficie no ocupada por edificación se convierta en una gran plaza peatonal continua, en una misma superficie, con una inmejorable accesibilidad y un mayor aprovechamiento de los espacios públicos. Se efectúa un tratamiento como manzana única de todo el ámbito, dado que el tratamiento unitario de todo el espacio es la mejor vía de dar un carácter orgánico real al conjunto. Así cobra importancia el carácter de creación de una plaza urbana en la que las huellas de las edificaciones será lo único que interrumpa dicha plaza.

Esta plaza conjuga distintas vertientes dentro de lo que se considera una plaza urbana, de este modo la plaza posee zonas mas propicias a la estancia y zonas mas propicias al recorrido que se intercalan unas con otras aprovechando la fachada al mar de la unidad, como protagonista importante de la actuación.

Zonas estas que se convierten en un foco de posibilidades de uso por la ciudadanía, con juegos infantiles, aparatos de ejercicio para adultos, calistenia, zonas de esparcimiento para niños, etc, que dote a estas manzanas no de una configuración de ciudad con delimitaciones estancadas y regladas por las edificaciones, sino en una plaza completamente vivible por la población, con recorridos por todo el ámbito de la misma, y espacios abiertos para su disfrute peatonal, con seguridad para los menores, y alejada de la idea de tener que soportar el tráfico que se generaría por la continuidad de los viarios existentes , (Calle Vega Baja del Segura y Avenida del Puerto).

La conversión de las extensiones de los viarios de la calle Vega Baja y Avenida del Puerto, en viales peatonales integradas en el mismo plano que la plaza, eliminan todas las barreras arquitectónicas, mejoran la accesibilidad, y constituyen la conformación de un ámbito de esparcimiento urbano integrado, con mucha mayor eficiencia para el uso público previsto.

Se trata pues de dar a este ámbito una identidad más peatonal, de servicio y de zona de casco urbano moderno, accesible y vivible para el peatón y en definitiva para el ciudadano, de una forma más sostenible, menos contaminante y mucho más accesible y segura.

La vocación peatonal se conjuga con la vertiente más marítima de la actuación, dado que dichos terrenos se encuentran frente a la Playa de los Náufragos, y entendemos por tanto que ha de darse prioridad a que los ciudadanos puedan pasear de una forma segura, amplia y relajada por toda la actuación, con unos amplios espacios frente a dicha fachada marítima, retrasando la ubicación de las torres el máximo posible y dejando un gran paseo en el frente de las parcelas que se conecta con los espacios centrales de la actuación, siendo que ya no se trata de identificar manzanas concretas, por que el tratamiento unitario engloba las tres manzanas y los viarios que podrían circundarlas.

Se contempla así la actuación bajo el prisma y escala del peatón, cambiando el carácter de los viales que podrían haberse prolongado por la actuación de forma que soportaran tráfico rodado de automóviles, camiones etc, pero se renuncia a ello a fin de ofrecer una absoluta permeabilidad y usabilidad del entorno a los ciudadanos que quieran pasar por dicha plaza desde las edificaciones de atrás de la actuación a la playa y viceversa y en general a cualquiera que transite por la misma, con lo cual no tendrán que ceñirse a aceras de viarios, sino que dispondrán de una amplia plaza y pasos para acceder a la playa y volver a sus residencias, como indicamos, con una mucho mayor accesibilidad, por ser esta plaza un espacio continuo y sin barreras arquitectónicas, y por ser más segura por no coexistir en la misma tráfico rodado.

En este orden, se preverá que la calle Vega baja del Segura y Maestro Quino, puedan tener una actuación en forma de calle subterránea que comunique con la Avenida de Pinoso, y sirva como distribuidor a los garajes subterráneos de las edificaciones y zonas de servicios de los futuros hoteles, todo con el punto de vista de hacer las menores rampas de garaje posibles sobre la plaza y salvar todo el

espacio posible para que el peatón disfrute de un espacio singular y sea el protagonista de la actuación urbana.

Las edificaciones se bajan de altura de una forma importante en la zona que antes fue denominada manzana M-3 y retrasan hasta ocupar una posición lo más separada posible del frente de parcela, a fin de que la sombra sobre la playa de los Náufragos se reduzca radicalmente en verano dada esta menor altura y posición retranqueada de estas edificaciones.

Se impone así un modelo en dicho espacio de torres de 8 plantas, muy similar a la altura máxima permitida ya en casco urbano de la ciudad, y se concentra la edificabilidad en las parcelas M-2 y M-4, retrasando al máximo igualmente su posición y conformando seis torres que se ubican en los espacios anteriormente denominados, dado que son las ubicaciones idóneas para no afectar con sombras sobre la playa de los Náufragos.

En la parte de fachada de la actuación que antes ocupaba la M-4, se establecen tres torres, de hasta 23 plantas para el residencial, tal y como marca la ficha de planeamiento y gestión, y 11 plantas para el uso hotelero, todas ellas en línea con el retranqueo máximo de la parcela M3. El tratamiento unitario como una sola manzana, facilita enormemente jugar con los retranqueos, que ya son sobre la manzana unitaria, y así poder ubicar las edificaciones de una forma más idónea, facilitando con ello la creación de un parque, paseo y plaza marítima frente al mar en la parte delantera de la actuación, que de otra forma sería compleja su ejecución.

En la parte trasera de la actuación, se establecen tres torres, dos torres de hasta 23 plantas, una con destino a uso residencial y otra con destino a uso hotelero. Una tercera torre de 14 plantas así con destino a uso residencial.

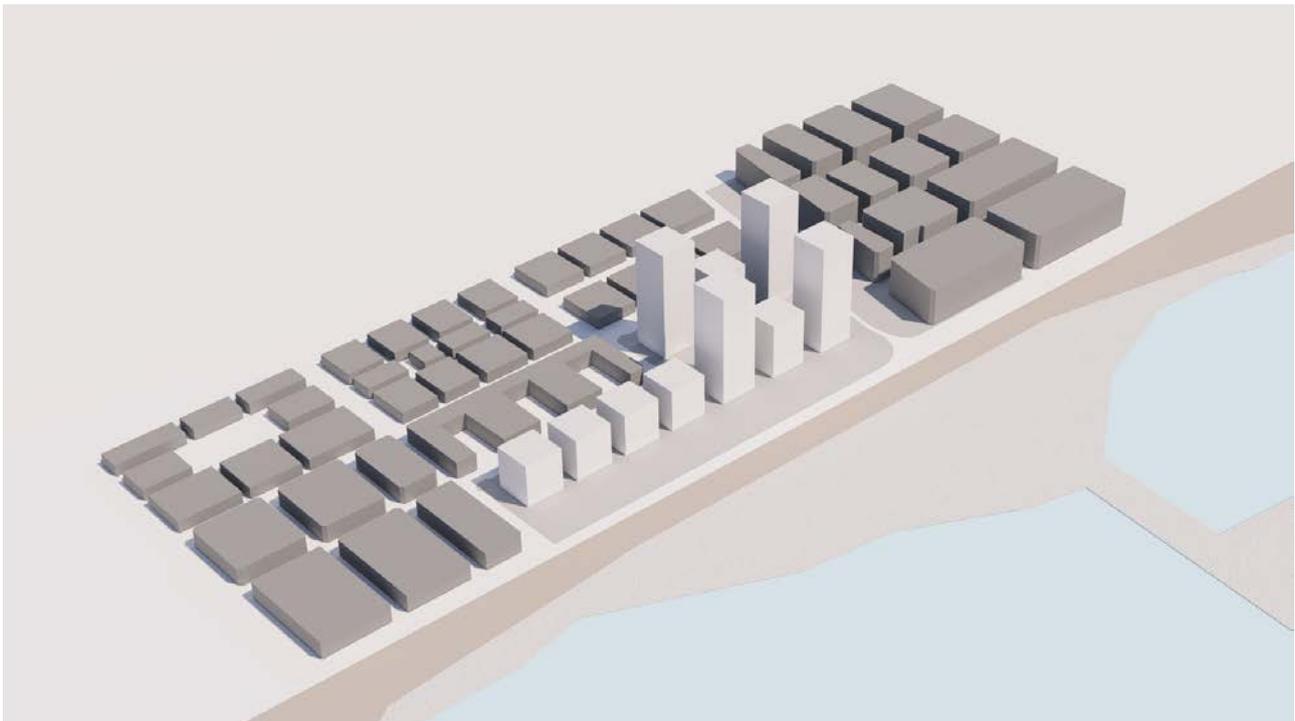
La edificabilidad perteneciente a la administración no se agotaría el 100% de la misma en estas parcelas, empero ello facultaría a la misma poder disponer de aprovechamiento urbanístico generado en esta actuación, por la edificabilidad que le corresponda por los terrenos adscritos al ámbito, para poder trasvasar parte de

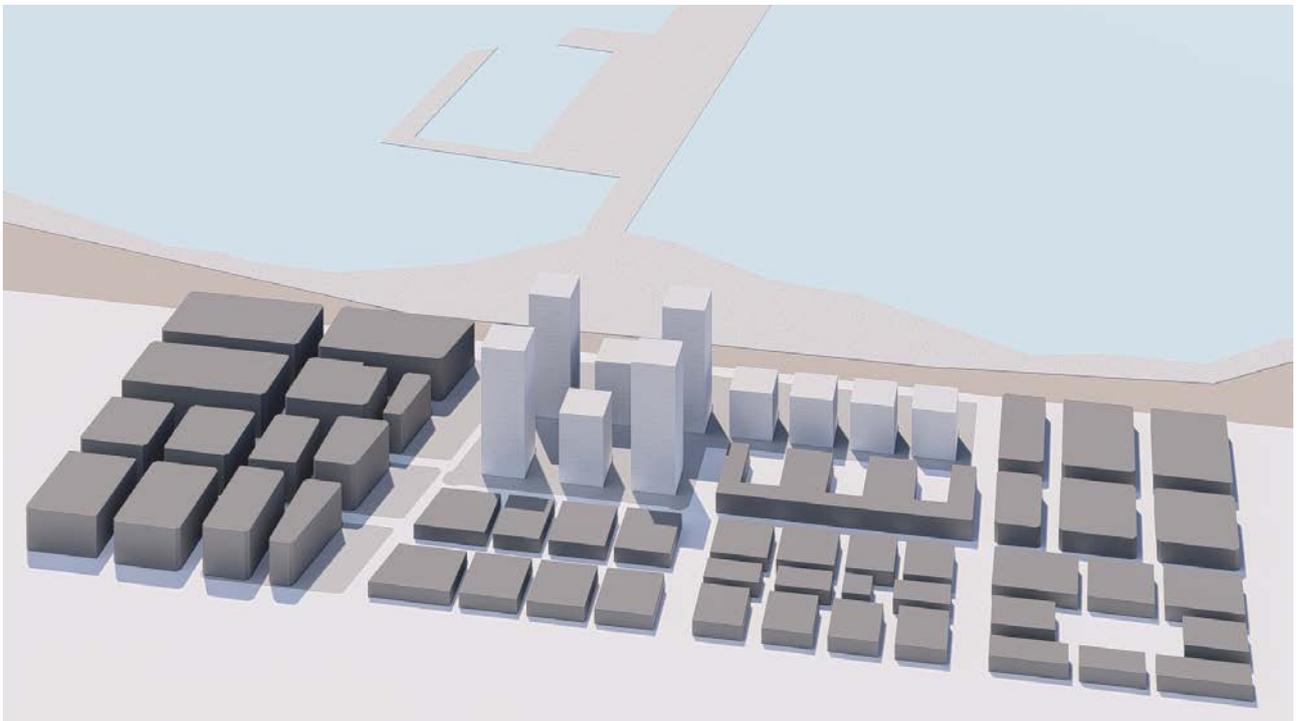
la misma a terceras zonas urbanas a través de la figura de la actuación de dotación en suelo urbano regulada en el artículo 7.1b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el T.R. de la ley de Suelo, a fin de incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste, que tan necesarias son en la ciudad.

Con este modelo se consigue, no agotando toda la edificabilidad, restar y minorar el impacto visual del skyline de la actuación con una menor altura en parte frente al mar, se elimina la afectación de sombras sobre la playa, generando al mismo tiempo un espacio orgánico continuo, accesible y vivible de plaza interior urbana, y lograr una amplia plaza marítima o paseo marítimo frente al mar. Se conjuga perfectamente la cuasi colmatación del aprovechamiento urbanístico con lo que debe ser la generación de un espacio público de calidad, accesible, con eliminación de tráfico rodado que rebajará la emisión de CO₂, que mejora con ello no solo la vida de la plaza, sino que facilita además el uso del peatón que quiera acceder a la playa sin peligro de convivencia con el tráfico rodado por la actuación, ya sea de bajada a la playa de la parte superior de la ciudad, como de regreso a las zonas adyacentes.

Esta alternativa se antoja la más idónea y equilibrada, por todo lo que se ha descrito.

Se ha de hacer especial énfasis además en la forma en que se produce la generación de los espacios públicos, dada la operatividad de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana respecto del AR 82. Con estas imágenes, podemos hacer ver de una forma clara el espacio público que se produce y genera gracias a esta modificación, siendo clarificador el beneficio que para la ciudad supone la obtención, generación y urbanización tanto de la Zona Verde adscrita, como de la generación y creación de espacios públicos urbanos respecto de la plaza y paseo marítimo en la actuación a tenor de la alternativa de desarrollo seleccionada.





Finalmente, para la selección de estas alternativas realizamos el siguiente cuadro comparativo donde estudiamos aspectos de interés de cada una de ellas para obtener la más favorable desde el punto de vista técnico, normativo y ambiental.

	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
NUM. DE TORRES	9	9	10
VISUALES AL MAR, PROLONGACION CALLES	SI	SI	SI
GENERACION DE PROINDIVISOS	NO	SI	NO
SOMBRAS SOBRE PLAYA	SI	SI	NO
RESIDENCIAL 70 % HOTELEROS 30 %	SI	SI	SI
OCUPACION MAX 25%	25 %	25 %	23,50 %
SEPARACION ENTRE TORRES	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
ESPONJAMIENTO TRAMA URBANA	MEDIA-ALTA	MEDIA-ALTA	MEDIA
PENDIENTE < 2%	SI	SI	SI
ELIMINACION VIARIO	NO	NO	SI

Por todo lo expuesto anteriormente concluimos que la alternativa mas favorable desde el punto de vista ambiental y técnico es la ALTERNATIVA N°3, la cual se desarrollará en el Estudio de Detalle.

11. 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.

La modificación puntual N°52 del PGOU de Torre Vieja describe las medidas para prevenir, reducir y compensar los eventuales efectos negativos sobre el medio ambiente y el territorio desde distintos ángulos que enumeramos:

1. Condiciones de Volumen.

- Ninguna edificación producirá sombra sobre las playas en el horario comprendido entre las 10'00 y las 19'00 horas, de cualquier día del año.
- La distancia cualquiera entre edificaciones será como mínimo el 40% de la altura total de la edificación y en todo caso 10'00 m. La aplicación de dicho porcentaje se realizará siempre sobre la altura de la edificación que la tenga menor.
- Con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, queda prohibido expresamente la ubicación en planta baja de cualquier edificación, fuera del perímetro de ocupación.
- El espacio no ocupado por la edificación, fuera de la ocupación prevista para cada subzona podrá ser ocupado por soluciones arquitectónicas de ventilación e iluminación.

2. Condiciones Estéticas de los Espacios Libres.

- En los espacios no edificados del solar no se permite construcción alguna.
- La ordenación de los espacios libres de parcela no interrumpirá vistas ni perspectivas al mar; como consecuencia de ello se proyectarán plazas con un único plano horizontal incluyendo láminas de agua e iluminación predominantemente cenital.
- En cuanto a la jardinería se prohíbe el uso de especies cuya altura adulta constituyan barrera a las perspectivas.

- Se autoriza el empleo de pérgolas para protección solar pero limitándose sus materiales acero inoxidable de calidad adecuada para el ambiente marino, y madera convenientemente tratada al autoclave para resistir la agresividad del ambiente. Queda prohibido cualquier otro material. La sección de los elementos estructurales de estas pérgolas no superarán un diámetro de 10,00 cm.

3.Condiciones Estéticas y Volumétricas de la Edificación.

- Deberá proyectarse la edificación y emplear materiales que conformen una arquitectura bioclimática pasiva, tendente a recuperar los valores climáticos de la arquitectura mediterránea. A tal efecto es obligatorio el uso de celosías, parasoles y elementos semejantes para evitar soleamientos que provoquen efecto invernadero sobre las piezas.

- El proyecto arquitectónico incorporará un anexo que valore el consumo energético de todo el conjunto, la eficacia del mismo y las medidas previstas para el ahorro energético, hidráulico, y la generación y reutilización de residuos.

- El conjunto construido contará con elementos de recogida selectiva de residuos conforme a normativa y en número suficiente. Las instalaciones quedarán incorporadas miméticamente a la edificación.

- Cuando se construya viviendas es obligatorio, en cada unidad, el diseño del espacio destinado a los contenedores de recogida selectiva de residuos y la instalación de los mismos. El número, disposición y capacidad de los mismos será conforme a la normativa de aplicación.

- En previsión de la posible instalación de aparatos acondicionadores de aire, ésta queda prohibida en cualquier punto de la fachada. Solamente el proyecto de edificación resolverá de manera unitaria la ubicación de estas unidades haciendo uso de cualquiera de las soluciones habituales, incluso si es necesaria su colocación en fachada.

- Atendiendo a la singularidad de esta modificación y al impacto que sobre la trama urbana produce se empleará un lenguaje arquitectónico que corresponda y esté en consonancia con las tendencias actuales de la arquitectura; ofreciendo una imagen verdadera de la misma empleada para la ejecución de esta tipología. No se admite, por tanto, elementos tales como balaustradas, escocias u otros que sean copia o interpretación de arquitectura anterior. El Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, intervendrá en la composición de los edificios para garantizar que sus niveles arquitectónicos son acordes a los fines que presiden la presente modificación.

- La coronación de cada edificio deberá resolverse mediante elementos de forma, composición y escala adecuada a la actuación, así como la total incorporación a la imagen del proyecto de los elementos necesarios para todas las instalaciones.

4. Condiciones respecto a la generación de residuos

- Los residuos urbanos, recogida y tratamiento las aguas residuales que se producen en las viviendas, se preverán las soluciones técnicas en la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

- Por lo que hace referencia a los residuos urbanos (basuras) al tratarse de zona urbana, los sistemas de recogida serán como establece la ficha de planeamiento, en contenedores de recogida selectiva ocultos bajo rasante, siendo que quedarán integrados en el sistema municipal de recogida de RSU, y por ende el Ayuntamiento de Torrevieja, a través de la correspondiente concesionaria se encarga de la recogida y posterior tratamiento de dichas basuras en planta autorizada.

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

5. Condiciones respecto de consumo de energía y aislamientos.

- 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 CO₂, las viviendas deberán cumplir las prescripciones contenidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación que corresponda, que en este caso es el CTE DB HE.

- De la misma forma para proteger a 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.

Todas estas medidas son adicionales a las que ya contenidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

12. DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Las medidas para el seguimiento ambiental serán por parte del promotor que se encargará de la observancia de cada una de las prescripciones que contenga el Estudio de Detalle, Estudio de Integración Paisajística y el Proyecto de Urbanización.

También en la fase de edificación se garantizarán las medidas de prevención y minimización de efectos sobre el medio ambiente, al igual que se cumplirá la normativa municipal y la legislación existente en materia de edificación en lo que se refiere a la reducción del impacto ambiental, al tratamiento de residuos de la construcción y a la eficiencia energética en la edificación.

13. INCLUSIÓN DE MEDIDAS DE GÉNERO EN EL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El borrador del documento de planeamiento, Estudio de Detalle, y a tenor de las determinaciones introducidas en la GUÍA PARA INCORPORAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN ACTUACIONES URBANAS COMUNIDAD VALENCIANA, con pleno respecto a la misma, introducirá las medidas en aras de incorporar la perspectiva de género a la presente actuación.

14. CONCLUSIONES

El ámbito del área de reparto 82 es de suelo urbano por lo que su programación consolidara los vacíos urbanos existentes.

Con el presente documento se da cumplimiento al Art. 121 epígrafe 2 de la Ley 5/2014 de la LOTUP en los términos establecidos en el artículo 50 de la misma Ley.

A la vista del presente documento y en base a lo establecido en Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental, y la Ley 5/2014 de 25 de Julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, procede la **SOLICITUD DE EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.**

Alicante 15 de Julio de 2021

Fdo: Equipo Redactor:

Fdo. Francisco Molina Galiana

Arquitecto

Fdo. Miguel Angel Molina Galiana

Arquitecto Técnico

Fdo. David Christi Molina Galiana

Arquitecto

Fdo. Sergio Correas Ferrer

Abogado

DC ARQUITECTOS

C/ Orense 10. 6D

03003 Alicante

Tfn: 965925248

www.dcarquitectos.com