



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO  
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2, ÁREA DE REPARTO 80,  
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52 DEL PGOU  
TORREVIEJA (ALICANTE)

OCTUBRE 2020

PROMOTOR.  
METROVACESA S.A.

**metrovacesa**

REDACTOR  
FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfís.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
info@gestemasur.com  
www.gestemasur.com

## INDICE DE CONTENIDOS

---

1	INTRODUCCIÓN .....	3
1.1	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....	3
1.2	JUSTIFICACIÓN SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	4
1.3	CONTENIDOS DE LA SOLICITUD DE INICIO .....	8
2	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.....	9
3	ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	9
4	DESARROLLO PREVISIBLE DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	10
5	DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	10
5.1	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	10
5.2	PROPIEDAD .....	11
5.3	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA.....	11
5.4	FICHA RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE UA-2, ÁREA DE REPARTO 80 “EL ACEQUIÓN” TORREVIEJA.....	15
5.5	ADECUACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.....	16
5.6	REPORTAJE FOTOGRÁFICO .....	17
5.7	ORDENACIÓN DE USOS Y VOLUMENES.....	29
5.8	RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS .....	34
6	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO .....	36
6.1	ANÁLISIS AMBIENTAL.....	36
6.2	ANÁLISIS TERRITORIAL .....	50
6.3	SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A LA GESTIÓN DEL AGUA Y RESIDUOS .....	52
7	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES .....	53
7.1	CLIMATOLOGÍA, GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA, HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA, VEGETACIÓN Y FLORA, PATRIMONIO NATURAL Y PATRIMONIO CULTURAL .....	53

7.2	RUIDO .....	53
7.3	FAUNA .....	54
7.4	PAISAJE .....	55
7.5	RIESGOS NATURALES .....	56
7.6	CAMBIO CLIMÁTICO .....	57
7.7	INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL .....	58
8	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS .....	61
8.1	MEDIDAS SOBRE LA FAUNA.....	61
8.2	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	61
8.3	MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO .....	64
9	RESUMEN DEL ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS .....	67
9.1	CONDICIONANTES Y OBJETIVOS DE PARTIDA.....	67
9.2	DESCRIPCIÓN .....	68
9.3	VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS .....	75
10	SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN .....	77
10.1	DESIGNACIÓN Y FUNCIONES DE LA ASISTENCIA TÉCNICA AMBIENTAL.....	78
11	PLANOS.....	80
12	ANEXO I. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DEL TRÁMITE ANTERIOR. ....	81

## 1 INTRODUCCIÓN

En 2014 la sociedad METROVACESA S.A., propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto nº80 de la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torreveija, inicia un procedimiento de Evaluación Ambiental. El 17 de diciembre de 2015, la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria D'Agricultura, Medi ambient, Canvi Climatic i Desenvolupament Rural de la Generalitat Valenciana emite Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE).

Ante el vencimiento del citado Documento de Alcance del EATE en 2019, Metrovacesa inicia una nueva tramitación ambiental a través del DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº2 DEL ÁREA DE REPARTO Nº80 DE LA MP Nº52 DEL PGOU DE TORREVIEJA que se desarrolla en el presente documento.

Cabe destacar que durante la tramitación anterior se obtuvieron informes de los órganos que se enumeran a continuación:

- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.
- Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo rural
- Servicio Provincial de Costas de Alicante
- Ayuntamiento de Torreveija

El presente Documento Inicial Estratégico, recoge las observaciones de cada uno de estos organismos, a fin de resolver un documento maduro y consensado con todos los agentes intervinientes.

### 1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Borrador de Estudio de Detalle propuesto afecta a unos terrenos situados en el Término Municipal de Torreveija, en Suelo urbano, Casco Actual., Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52.

Se trata de unos terrenos ya clasificados como urbanos en el Plan General de 1985, desarrollados a través del Plan Especial de Reforma Interior "El Acequión", aprobado definitivamente en el año 1991.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PERI "El Acequión", el Ayuntamiento de Torreveija ha tramitado la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52 de Torreveija que afecta a varias zonas del casco urbano, entre las que se incluye la Unidad de Actuación nº 2 del PERI "El Acequión". El objeto de la Modificación Puntual nº



52 es el de “completar las determinaciones expresadas en el Plan General de Ordenación Urbana en lo que concierne a las tipologías edificatorias de tal modo que pueda materializarse el aprovechamiento asignado por el Plan estableciendo un límite superior de altura superior a las seis plantas fijadas como estándar. Asimismo se pretende la obtención de determinados espacios libres que no han podido ser gestionados por la incorrecta delimitación de áreas de reparto efectuada por el Plan General”.

La Modificación Puntual nº 52 del PGOU fue aprobada definitivamente el pasado 6 de abril de 2010, y en sus Condiciones de Planeamiento 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 que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. El aprovechamiento establecido por el PGOU se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación”.

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

En este caso como se trata de una única parcela, con un único propietario, y por lo tanto no se afecta a propiedades de terceros. Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se podrá presentar el Proyecto de Urbanización, con anterioridad o de manera simultánea a la solicitud de la Licencia de Edificación, tal y como se justifica en el apartado 2.4 de la presente memoria.

Por la misma razón podrá sustituirse el Proyecto de Reparcelación por un Convenio Urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento, en virtud del cual se concrete la cesión de las dotaciones públicas exigibles conforme al planeamiento, y cuya propuesta se podrá presentar, en el momento de la solicitud de la Licencia de Edificación.

Por ello se redacta un Borrador de Estudio de Detalle para los citados terrenos, como base de planeamiento para su aprobación.

## 1.2 JUSTIFICACIÓN SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL

En el marco de la Evaluación Ambiental de los Planes y Programas, resulta de aplicación la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.  
C/Marqués de Paradas Tlf./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ª, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

Esta Directiva se incorpora al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En la Disposición final undécima de la citada Ley, se establece la obligatoriedad de cada Comunidad Autónoma de adaptar la legislación propia en materia de evaluación ambiental a la Ley 21/2013. En la Comunitat Valenciana, esta adaptación se realiza en virtud de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. En ella, la Evaluación Ambiental de Planes y Programas pasa a denominarse Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

La citada Ley 5/2014 incluye en su Anexo VIII los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a Evaluación Ambiental y Territorial:

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

- a) *La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*
- b) *La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*
- c) *La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*
- d) *Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.*
- e) *La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*
- f) *La incidencia en el modelo territorial.*

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

- a) *La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*
- b) *El carácter acumulativo de los efectos.*
- c) *El carácter transfronterizo de los efectos.*
- d) *Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.*
- e) *La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*
- f) *El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:*
  - 1.º *Las características naturales especiales.*
  - 2.º *Los efectos en el patrimonio cultural.*
  - 3.º *La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.*
  - 4.º *El sellado y la explotación intensiva del suelo.*
  - 5.º *Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.*
  - 6.º *Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio."*

Asimismo, en su artículo 46 esta Ley establece el sometimiento de planes y programas a evaluación ambiental y territorial estratégica:

*“Artículo 46. 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, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles 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 innecesidad 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 resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.”

De acuerdo con estos criterios, se considera que el Estudio de Detalle propuesto afecta a una zona de reducida extensión (1,37 ha), un suelo urbano en el que no se modifican las condiciones urbanísticas sino que únicamente se realizan operaciones puntuales de reordenación de usos. Por consiguiente, se incardinaría en el apartado 3.b del citado Artículo 46, por lo que **el Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 80 en Torrevieja debe someterse al procedimiento simplificado de evaluación ambiental.**



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ºA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

### 1.3 CONTENIDOS DE LA SOLICITUD DE INICIO

De acuerdo con el Artículo 50 de la LOTUP, la Solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica deberá acompañarse de un documento inicial estratégico con el siguiente contenido:

- “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”.*

Además, en los supuestos en que se someta el instrumento al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse también la siguiente información:

- “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”.*

En base a este artículo, se elabora el presente Documento Inicial Estratégico, incluyendo tanto los contenidos generales como los específicos para los casos de evaluación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado.

## 2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

El objetivo del Estudio de Detalle propuesto es la formulación de un instrumento que defina o remodele los volúmenes y alineaciones de uso residencial y hotelero que pueden edificarse dentro de la Actuación 2 del Área de Reparto 80 que se establecen en la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torreveija (Alicante).

Se redacta así el mismo con objeto de desarrollar la ordenación de volúmenes y usos y delimitar las cesiones de viario y zonas verdes al Ayuntamiento de Torreveija.

Por último, tiene como objetivo la resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón y resto de viario independientemente de su dominio, así como a la solución del frente marítimo.

## 3 ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, el Estudio de Detalle se limita a la definición de volúmenes, sin que se puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

El ámbito del estudio de detalle se corresponde con la Unidad de Actuación 2, del Área de Reparto 80, recogida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52, de Torreveija, Alicante.

En este caso en particular, debido a las restricciones establecidas en la M.P. 52 en cuanto a ocupación máxima de la edificación, longitud máxima de fachada, retranqueo de las edificaciones, ejes visuales a respetar y separación entre edificaciones, no existen alternativas de ordenación que permitan materializar toda la edificabilidad asignada a la parcela.

Las alternativas contempladas se resumen y valoran en el epígrafe 9 del presente documento, sobre "Resumen del análisis y valoración de alternativas".

## 4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, el desarrollo del mismo consistirá en la redacción y aprobación de un Proyecto de Urbanización que defina las características constructivas de las obras de urbanización a realizar en los espacios públicos de cesión y de Proyectos de Edificación para el desarrollo de las edificaciones previstas, con su preceptiva obtención de Licencia de Obras.

## 5 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 5.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con la Unidad de Actuación 2, del Área de Reparto 80, recogida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación urbana Nº 52, de Torrevieja, Alicante.

La Unidad tiene forma poligonal irregular, con semejanza a un trapecio con un lado curvo, con una superficie de 13.723,73 m<sup>2</sup> según Planeamiento en vigor.

Sus límites son: Norte-Oeste, Avenida Doctor Gregorio Marañón; Norte-Este, Calle Peatonal Este (prolongación de Calle San Julián); Sur-Oeste, Canal de las Salinas de Torrevieja; Sur-Este, frente Marítimo.

El terreno tiene pendiente desde Norte hacia el Sur, con un desnivel aproximado de 2,50 m., con sus cotas más altas en el linde con la Avenida Doctor Gregorio Marañón y Calle Peatonal Este. La pendiente desciende más suave desde la Avenida Doctor Gregorio Marañón hacia el Sur-Este y un poco más fuerte en los primeros metros desde la Calle Peatonal Este.





**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**3159201YH0035N0001HG**

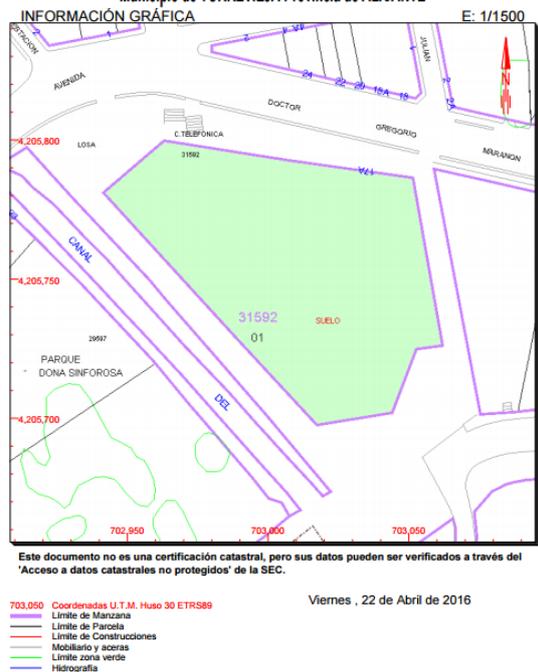
**DATOS DEL INMUEBLE**

<b>LOCALIZACIÓN</b>	
AV DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 17[A] Suelo	
03181 TORREVIEJA [ALICANTE]	
<b>USO LOCAL PRINCIPAL</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Suelo sin edif.	
<b>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>
100,000000	

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

<b>SITUACIÓN</b>		
AV DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN 17[A]		
TORREVIEJA [ALICANTE]		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPO DE FINCA</b>
0	7.470	Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de TORREVIEJA Provincia de ALICANTE



Actualmente el terreno de la Unidad de Actuación 2, es un solar vallado con muro de obra, y con arbolado y vegetación en su interior. No existiendo ninguna edificación.

**5.2 PROPIEDAD**

La propiedad del terreno incluido en el ámbito de la actuación corresponde en su totalidad a: la Mercantil METROVACESA S.A., con C.I.F. A87471264, con domicilio en Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid.

Se trata de la finca registral nº 8975, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Torrevieja.

La referencia catastral de la parcela es la 3159201YH0035N0001HG.

**5.3 CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA**

La Normativa Urbanística a cumplir es la siguiente:

- Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja.
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
 C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
 nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
 41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
 Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

Las Condiciones de la ordenación y gestión de la Unidad son las que se reseñan en las Fichas de Planeamiento y Gestión de la Modificación Puntual Nº 52 del P.G.O.U. de Torrevieja:

### 5.3.1 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Unidad de Actuación 2:

- Superficie Bruta: 13.723,73 m<sup>2</sup>.
- Cesión: 4.061,70 m<sup>2</sup>.
- Superficie Neta: 9.662,03 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Absoluta: 44.546,47 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Total: 3,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

*Se delimita un único Área de Reparto para la gestión urbanística del suelo que comprenderá la manzana en cuestión junto con el viario y la zona verde no obtenidos.*

*Para la materialización del aprovechamiento será necesario que se adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la LUV que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. El aprovechamiento establecido por el PGOU se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación.*

*Su ámbito obliga a la reurbanización y resolución de los accesos sobre la Avenida Gregorio Marañón y resto del viario independientemente de su dominio, así como a la solución del frente marítimo mediante la prestación del oportuno aval para garantizar la colaboración en la ejecución de dicho elemento.*

*Se respetará las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación, Calle Villa de Madrid y calle San Julián.*

### 5.3.2 CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La forma de gestión de la actuación que se determina para este ámbito de planeamiento vendrá determinada por la legislación urbanística de aplicación.

El ayuntamiento obtendrá gratuitamente al menos lo siguiente:

- Con carácter demanial:



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.  
C/Marqués de Paradas Tlf./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ºA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

- Suelo dotacional viario clasificado por el P.G.O.U.
  - Zona verde generada clasificada por el P.G.O.U.
  - La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de partición en los gastos e la comunidad 0,00 %. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido éste.
  - Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca.
- Con carácter patrimonial:
- Cualquier otro bien que como mejora se ofrezca.

Se cederá al Ministerio de Medio Ambiente el Dominio Público Marítimo-Terrestre.

### 5.3.3 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Corresponderá a los adjudicatarios del Programa la ejecución de los servicios urbanísticos de los que el ámbito carezca o tenga incompletos.

1. Agua potable
2. Saneamiento y alcantarillado
3. Suministro eléctrico con la extensión de las redes necesarias para dar servicio a todo el ámbito. Queda prohibida la instalación de redes o centros de transformación sobre suelo público municipal.
4. Canalizaciones de reserva para el suministro de servicios de telecomunicación por cable, mediante la ubicación de tres tri-tubos de 100 mm. y arquetas cada 25 m.
5. Alumbrado público, de acuerdo con la ordenanza en vigor y las indicaciones del negociado municipal correspondiente.
6. Acceso rodado pavimentado por todas las fachadas y alineaciones.
7. Contenedores de residuos soterrados, de acuerdo con la ordenanza de servicios y previo informe de la empresa concesionaria del servicio de recogida de basuras, cumpliendo con la normativa en vigor y en todo caso ubicando contenedores de recogida selectiva. Estos elementos se ubicarán ocultos bajo rasante.
8. Las zonas verdes contarán con la gama de elementos necesarios para que puedan ser utilizados con seguridad por la totalidad de la población. Se diseñarán sobre la base de dar servicio a todas y cada uno de los escalones poblacionales en cualquiera de las disposiciones físicas reales.
9. Resolverá el frente
10. Será objeto de reurbanización todo el ámbito de la actuación.
11. Resolverá el acceso de la nueva población a las zonas de baño.



12. Incluirá las paradas de autobús conforme sea necesario para la prestación de dicho servicio.

Las cesiones de las zonas verdes serán objeto de ejecución independientemente de la titularidad.

#### 5.3.4 PARAMETROS URBANÍSTICOS

Clasificación de suelo:	Suelo Urbano Casco Actual
Tipología edificatoria:	Edificación en altura
Área de Reparto:	Área de Reparto nº 80 At: 4.61
Uso Global:	Residencial y Hotelero.
Uso Compatible:	Terciario bajo rasante y en planta baja.
Superficie Compatible:	9.662,03 m <sup>2</sup> .
Cálculo de la Ocupación:	Sobre una superficie de 9.662,03 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad/altura máxima:	44.546,47 m <sup>2</sup> ./29 plantas, 30% Uso Hotel >3
Ocupación:	30,00 %
Viario objeto de cesión:	1.727,40 m <sup>2</sup> .
Zona Verde objeto de cesión:	2.334,30 m <sup>2</sup> .
Parcela mínima:	Manzana completa
Retranqueos:	Uso residencial: 5,00 m. Uso hotelero: 0,00 m.
Separación entre edificios:	40% de la altura del que la tenga menor
Longitud máxima de fachada:	25 m.
Cuerpos volados:	Cerrados 25% de la superficie de fachada. Abiertos 75% de la superficie de fachada.
Altura libre de la planta baja:	7,00 m.
Dotaciones de aparcamiento:	Según estándar vigente, 1,25 vivienda/plaza.

#### 5.3.5 CONDICIONES DE GESTIÓN

Estudio de Detalle podrá comportar la programación conjunta de la totalidad de la Unidad de Actuación en función de lo establecido en el artículo 72 de la Ley 5 de 2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.



## 5.4 FICHA RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE UA-2, ÁREA DE REPARTO 80 "EL ACEQUIÓN" TORREVIEJA

FICHA RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE UA-2, AREA DE REPARTO 80 "EL ACEQUION" TORREVIEJA

<b>SUPERFICIE UA-2:</b>	12.808,58 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CESIÓN VIARIO:</b>	1.727,40 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE:</b>	2.334,30 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE DE PARCELA NETA SUELO (SUPERFICIE COMPATIBLE):</b>	8.746,88 m <sup>2</sup>
- U.F.-1:	3.109,03 m <sup>2</sup>
- U.F.-2:	2.913,88 m <sup>2</sup>
- U.F.-3:	2.723,97 m <sup>2</sup>

### USOS DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

- Unidad Funcional 1:	Uso Residencial
- Unidad Funcional 2:	Uso Residencial
- Unidad Funcional 3:	Uso Hotelero

### EDIFICABILIDAD UNIDADES FUNCIONALES

- Unidad Funcional 1:	15.591,26 m <sup>2</sup>
- Unidad Funcional 2:	15.591,26 m <sup>2</sup>
- Unidad Funcional 3:	13.363,94 m <sup>2</sup>

### OCUPACIÓN SOBRE RASANTE UNIDADES FUNCIONALES

- Unidad Funcional 1:	10,00%
- Unidad Funcional 2:	10,00%
- Unidad Funcional 3:	10,00%

### OCUPACIÓN BAJO RASANTE UNIDADES FUNCIONALES USO APARCAMIENTO

- Unidad Funcional 1:	3.109,03 m <sup>2</sup>
- Unidad Funcional 2:	2.913,88 m <sup>2</sup>
- Unidad Funcional 3:	2.723,97 m <sup>2</sup>

### EDIFICABILIDAD MÁX BAJO RASANTE UNIDADES FUNCIONALES USO TERCIARIO

- Unidad Funcional 1:	1800,00 m <sup>2</sup>
- Unidad Funcional 2:	1200,00 m <sup>2</sup>
- Unidad Funcional 3:	1350,00 m <sup>2</sup>

### ALTURA MÁXIMA UNIDADES FUNCIONALES:

- Unidad Funcional 1:	29 plantas 94,10 r
- Unidad Funcional 2:	29 plantas 94,10 r
- Unidad Funcional 3:	23 plantas 75,50 r

\*Porcentajes respecto de la superficie compatible

## 5.5 ADECUACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº52	ESTUDIO DE DETALLE UA-2, ÁREA DE REPARTO Nº80 "EL ACEQUIÓN" TORREVIEJA
CLASIFICACIÓN SUELO	SUELO URBANO - CASCO ACTUAL	SUELO URBANO - CASCO ACTUAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN EN ALTURA	EDIFICACIÓN EN ALTURA
USO GLOBAL	RESIDENCIAL Y HOTELERO	U.F.-1: USO RESIDENCIAL U.F.-2: USO RESIDENCIAL U.F.-3: USO HOTELERO
USO COMPATIBLE	TERCIARIO BAJO RASANTE Y EN PLANTA BAJA	TERCIARIO BAJO RASANTE Y EN PLANTA BAJA
PARCELA MÍNIMA	MANZANA COMPLETA	MANZANA COMPLETA
SUPERFICIE UA-2	13723,73 m <sup>2</sup>	12808,58 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO	1727,40 m <sup>2</sup>	1727,40 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE	2334,30 m <sup>2</sup>	2334,30 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPATIBLE	9662,03 m <sup>2</sup>	8746,88 m <sup>2</sup>
CÁLCULO DE OCUPACIÓN	30 % SOBRE 9.662,03 m <sup>2</sup>	U.F.-1: 10,00% U.F.-2: 10,00% U.F.-3: 10,00%
CESIÓN ESPACIO LIBRE DEMANIAL	Se cederá el uso del espacio libre privado de las unidades funcionales restante de deducir el área de ocupación máxima asignada a cada unidad funcional.	Se cederá el uso del espacio libre privado de las unidades funcionales restante de deducir el área de ocupación máxima asignada a cada unidad funcional.
EDIFICABILIDAD	44.546,47 m <sup>2</sup> 30% USO HOTELERO	Unidad Funcional 1: 15591,26 m <sup>2</sup> Unidad Funcional 2: 15591,26 m <sup>2</sup> Unidad Funcional 3: 13363,94 m <sup>2</sup> (30%)
ALTURA MÁXIMA	29 PLANTAS HOTEL > 3 PLANTAS	RESIDENCIAL U.F.-1: 29 PLANTAS U.F.-2: 29 PLANTAS HOTELERO U.F.-3: 23 PLANTAS
RETRANQUEOS	USO RESIDENCIAL: 5,00 M. USO HOTELERO: 0,00 M.	USO RESIDENCIAL: 5,00 M. USO HOTELERO: 0,00 M.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	40 % DE LA ALTURA DE LA QUE TENGA MENOS ALTURA	23 PLANTAS 75,50 m 40 % (75,50) = 30,20 m SEPARACIÓN MÍNIMA > 30,20 m 29 PLANTAS 94,10 m 40 % (94,10 m) = 37,64 m SEPARACIÓN MÍNIMA > 37,64 m
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA	MÁXIMO 25 M.	MÁXIMO 25 M.
CUERPOS VOLADOS	CERRADOS 25% DE SUPERFICIE DE FACHADA ABIERTOS 75% DE SUPERFICIE DE FACHADA	A definir en el proyecto de edificación
ALTURA LIBRE DE PLANTA BAJA	7 M.	7 M.
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	1,25 VIVIENDA/PLAZA	1,25 VIVIENDA/PLAZA

## 5.6 REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Fotografía 1



Fotografía 2



Fotografía 3



Fotografía 4



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tlfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ª, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tlfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Fotografía 5



Fotografía 6



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tlf./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Fotografía 7



Fotografía 8



Fotografía 9



Fotografía 10



Fotografía 11



Fotografía 12



Fotografía 13



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tlf./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Fotografía 14



Fotografía 15



Fotografía 16



Fotografía 17



Fotografía 18



Fotografía 19



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tlf./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ª, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Fotografía 20



Fotografía 21



Fotografía 22



Fotografía 23



Fotografía 24



Fotografía 25



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tlf./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ª, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Fotografía 26



Fotografía 27

## 5.7 ORDENACIÓN DE USOS Y VOLUMENES

### 5.7.1 CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE USOS

El Estudio de Detalle concreta la Ordenación Pormenorizada que permite desarrollar y ejecutar la Unidad de Actuación 2, del Área de Reparto 80.

Así, se ordenan los usos y volúmenes conforme a las determinaciones que se establecen en la Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torrevieja, para la ordenación del suelo dotacional, destinado a espacios libres, el suelo destinado a uso residencial y el suelo destinado a uso hotelero.

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

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

Así las condiciones de Uso van encaminadas a la ubicación de las zonas residenciales y a fomentar el uso hotelero de la categoría de tres estrellas o más, permitiéndose en planta baja el uso terciario comercial.

### 5.7.2 CRITERIOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES

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

- Con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, a la hora de ubicar las edificaciones se respetarán las alineaciones de las calles que concurren al área, así Ninguna edificación producirá sombras sobre las playas entre las 10:00 y las 19:00 del día.
- Se establece unos retranqueos a los lindes, una separación entre edificaciones y un máximo de 25 m. de longitud de fachada.
- Se establece una ocupación máxima de parcela y el resto se destinará a espacios libres.
- Como se determina el tipo de arbolado cuya altura adulta no constituya una barrera a las perspectivas.

### 5.7.3 PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y VOLUMENES

Siguiendo las determinaciones de la Modificación puntual del PGOU de Torrevieja, se han ubicado los volúmenes edificatorios de la Unidad de Actuación.

El aprovechamiento asignado a esta Unidad de Actuación es de 44.546,47 m<sup>2</sup> de los cuales el 30% se tiene que destinar a uso Hotelero de categoría 3 estrellas o superior.

La altura máxima asignada es de 29 plantas.



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

Así las Unidades Funcionales 1 y 2 se destinan a uso Residencial, teniendo cada una superficie edificable de 15.591,26 m<sup>2</sup>.

La Unidad Funcional 3 se destina a Uso Hotelero teniendo una superficie edificable de 13.363,94 m<sup>2</sup>.

## Unidad Funcional 1:

### Uso Residencial

Tiene una superficie de 3.109,03 m<sup>2</sup>.

Tiene una Edificabilidad de 15.591,26 m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima sobre rasante o espacio privativo del 10,00%.
- Superficie máxima para aparcamiento bajo rasante del 36,07% \*\*
- Edificabilidad máxima para terciario-comercial bajo rasante 1.800 m<sup>2</sup>.

Limita al Norte con la Avenida Doctor Gregorio Marañón y con la Unidad Funcional nº 3, al Este con las Unidades Funcionales nº 2 y nº 3, al Sur con la Unidad Funcional nº 2 y con espacio libre público, y al Oeste con espacio libre público.

## Unidad Funcional 2:

### Uso Residencial

Tiene una superficie de 2.913,88 m<sup>2</sup>.

Tiene una Edificabilidad de 15.591,26 m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima sobre rasante o espacio privativo del 10,00%.
- Superficie máxima para aparcamiento bajo rasante del 33,36%. \*\*
- Edificabilidad máxima para terciario-comercial bajo rasante 1.200 m<sup>2</sup>.

Limita al Norte con las Unidades Funcionales nº 1 y nº 3, al Este con calle peatonal prolongación de la C/ San Juan, al Sur con espacio libre público, y al Oeste con espacio libre público.

## Unidad Funcional 3:



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

## Uso Hotelero

Tiene una superficie de 2.723,97 m<sup>2</sup>.

Tiene una Edificabilidad de 13.363,94 m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima sobre rasante o espacio privativo del 10,00%.
- Superficie máxima para aparcamiento bajo rasante del 30,57%. \*\*
- Edificabilidad máxima para terciario-comercial bajo rasante 1.350 m<sup>2</sup>.

Limita al Norte con la Avenida Doctor Gregorio Marañón y con calle peatonal prolongación de la C/ San Juan, al Este con calle peatonal prolongación de la C/ San Juan y con la Unidad Funcional nº 2, al Sur con la Unidad Funcional nº 2, y al Oeste con la Unidad Funcional nº 1.

\*Porcentajes respecto de la superficie compatible.

\*\* La superficie máxima para aparcamiento bajo rasante corresponde al 100% de la superficie de cada una de las Unidades Funcionales.

En la ubicación de los volúmenes edificables se han tenido en cuenta las determinaciones de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU, en lo referente a la separación de la edificación a los linderos y la separación entre edificios, así como en no interrumpir las vistas y perspectivas hacia el mar desde las calles que concurren al área, dejándose sin edificación las prolongaciones de las alienaciones de las calles mencionadas. Se delimita una envolvente de edificación que cumple con dichos retranqueos y distancias mínimas, dentro de la cual se concretará la ubicación definitiva de los cuerpos edificados en el correspondiente proyecto de edificación.

### 5.7.4 CESIONES

Según la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52:

**En las Condiciones de Gestión Urbanística**, dice que el Ayuntamiento obtendrá gratuitamente al menos lo siguiente:

- Con carácter demanial:
  - Suelo dotacional viario clasificado por el P.G.O.U.
  - Zona verde generada clasificada por el P.G.O.U.
- La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad de 0,00%. El Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos

que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido este.

Se cederá al Ministerio de Medio Ambiente el Dominio Público Marítimo Terrestre.

### En las Condiciones de Planeamiento:

- Cesión: 4.061,70 m<sup>2</sup>.
- Viario: 1.727,40 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre: 2.334,30 m<sup>2</sup>.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ºA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

## 5.8 RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

Debido al limitado alcance de la figura de planeamiento, no se prevé de partida incidencia severa de la misma sobre otros Planes o Programas, toda vez que se limita a la concreción de los volúmenes edificatorios sobre la base de las condiciones urbanísticas ya determinadas por la Modificación Puntual nº 52.

No obstante, se ha realizado un análisis de los potenciales efectos que podría tener la ejecución de la Modificación Puntual sobre otros Planes o Programas aprobados en la Comunitat Valenciana.

### **Efectos previsibles sobre el P.A.T. de Corredores de Infraestructuras**

Mediante el Decreto 78/2005, de 15 de abril, del Consell de la Generalitat (D.O.G.V. nº 4.988, de 19 de abril de 2005), se aprobó el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana. De acuerdo con la documentación de este plan, no existe afección alguna del mismo sobre el término municipal de Torrevieja.

### **Efectos previsibles sobre el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR)**

El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR) aprobado según Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la Generalitat (D.O.C.V. nº 7.019 de 08 de mayo de 2013) clasifica una parte de la superficie municipal como suelo forestal. No obstante, la parcela afectada por el presente Estudio de Detalle no está clasificada como terreno forestal de acuerdo con el citado Plan. Por consiguiente, no se plantean actuaciones de transformación del suelo que incidan sobre los suelos forestales del municipio.

### **Efectos previsibles sobre la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana**

En el año 2011 se publica el DECRETO 1-2011 de 13 de enero del Consell por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. En ella, se formulan unos objetivos y unos principios directores de la ordenación del territorio vinculantes para el conjunto de las Administraciones Públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana.

La relación de la Estrategia Territorial con la modificación propuesta se aborda de forma detallada en el epígrafe 4.7 del presente documento.



## Efectos previsibles sobre el P.A.T. sobre Prevención del Riesgo de Inundación (PATRICOVA):

Mediante Acuerdo de 28 de enero de 2003, del Consell de la Generalitat Valenciana (D.O.G.V. nº 4.429, de 30 de enero de 2003), se aprobó el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana.

Como se ha descrito en la Introducción del presente documento, se han intentado recoger todas las consideraciones ya establecidas durante el trámite anterior y por ello, teniendo en cuenta lo recogido en el Documento de Alcance vencido, emitido con fecha 17 de diciembre de 2015, "Analizada la documentación presentada, revisada la Cartografía existente en el Sistema de Información Territorial de esta Conselleria, se observa la existencia de una afección ambiental de importancia que constituye el hecho de que la parcela se encuentra afectada por peligrosidad geomorfológica de acuerdo con la cartografía del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)", con objeto de analizar esta afección, se ha elaborado un Estudio del riesgo de inundación de carácter geomorfológico, el cual se adjunta al presente DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de acuerdo con las directrices del PATRICOVA.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

## 6 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO

### 6.1 ANÁLISIS AMBIENTAL

De forma previa al análisis de cada factor ambiental, cabe destacar el hecho de que el ámbito objeto de actuación se trata de suelo urbano consolidado, inserto en pleno casco urbano del municipio de Torreveija. Por ello, no es significativa la presencia de elementos naturales a considerar en este análisis ambiental.

De cualquier modo, se analizan en los siguientes subepígrafes las características más destacables del medio físico y biótico en el que se sitúa la actuación.

#### 6.1.1 Climatología

El municipio de Torreveija presenta un **clima de mediterráneo semiárido**, el cual se caracteriza por presentar precipitaciones escasas, entre 200 mm y 400 mm, fuerte sequía estival y temperaturas cálidas que superan los 22 °C en verano..

En el caso concreto de Torreveija, la temperatura media anual en el municipio se encuentra en torno a los **18 °C**, mientras que las precipitaciones medias anuales se sitúan en **258,9 mm** (Fuente: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Datos de precipitación para el periodo 1961-2003 y de temperatura para el periodo 1961-2003 en la Laguna de Torreveija).

#### 6.1.2 Calidad del aire

El Decreto 161/2003, de 5 de septiembre, del Consell de la Generalitat, designa al organismo competente para la evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en la Comunidad Valenciana, crea la Red Valenciana de Vigilancia y Control de la Contaminación Atmosférica y establece una serie de directrices a tener en cuenta por parte de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

La Red Valenciana de Vigilancia y Control de la Contaminación Atmosférica, a través de las diferentes estaciones que la componen, realiza mediciones en continuo de diferentes parámetros contaminantes como el dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>), partículas en suspensión con diámetro inferior a 10, 2.5 y 1 micras (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>, PM<sub>1</sub>), dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>), monóxido de carbono (CO), plomo (Pb), hidrocarburos y ozono (O<sub>3</sub>).

Dentro de esta Red de Vigilancia y Control, el ámbito de estudio se enmarca en la Zona denominada ES1013: SEGURA-VINALOPÓ (ÁREA COSTERA). Habiendo analizado el Informe de Evaluación del Aire correspondiente al año 2013, el más reciente publicado por la entonces Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat

Valenciana, en el mismo se concluye que para el municipio de Torrevieja no se superan los valores límite de los parámetros contaminantes relacionados anteriormente.

### 6.1.2.1 Ruido

En materia de ruido, resulta de aplicación en la Comunitat Valenciana el Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica.

El Anexo IV, relativo a Instrumentos de planeamiento urbanístico, recoge las siguientes determinaciones para los instrumentos de planeamiento de desarrollo en municipios de más de 20.000 habitantes:

*“El resto de instrumentos de planeamiento deberán justificar, al menos:*

- *Que los usos previstos son compatibles con los niveles de ruido existentes en el municipio e incluidos en el Mapa Acústico del PAM o, en su defecto, adoptar las medidas correctoras necesarias para cumplir los objetivos de calidad aplicables.*
- *Que los usos previstos se ajustan a la ordenación de actividades contenidas en el PAM y no generan en el entorno un incremento de los niveles sonoros por encima de los objetivos de calidad sonoros.*
- *Que la regulación del tráfico rodado se ajuste a la establecida en el Programa de Actuación del PAM, en su caso.”*

Con objeto de valorar estas determinaciones, se han consultado los mapas de ruido publicados por el Ayuntamiento de Torrevieja y en los que se realiza la zonificación acústica del término municipal.

En el epígrafe 9. Planos, se aportan los mapas de ruido del municipio a partir de los cuales se valorará la integración de la actuación proyectada en el municipio.

De acuerdo con estos planos, se clasifica acústicamente el Término Municipal en las siguientes zonas:

- Uso sanitario y espectáculos.
- Uso terciario.
- Infraestructuras de Transportes.
- Espacios Naturales.
- Residencial.
- Residencial casco urbano.
- Amortiguación de impactos.
- Industrial.

La parcela objeto de estudio se encuentra en la zona denominada **“Residencial casco urbano”**. El nivel de ruido en el punto de medida colindante con la parcela es, **durante la mañana, de entre 70-75 dB; durante la tarde, 60-65 dB; y durante la noche, 0-55 dB.**

## 6.1.3 Geología y geomorfología

De acuerdo con el Sistema de Información Territorial de la Generalitat Valenciana, la parcela objeto de estudio está formada por **limos**.

En cuanto a su geomorfología, se trata de una parcela situada a una **altura media de 3 m.s.n.m., con una pendiente baja** y sin grandes deformaciones en el terreno.

## 6.1.4 Hidrología e hidrogeología

No se identifican cursos de agua en el ámbito de actuación, ni tampoco barrancos u otros elementos geomorfológicos susceptibles de ser considerados dominio público hidráulico dentro de la parcela. El límite Oeste de la parcela lo marca el **Canal de las Salinas de Torrevieja**, que conduce el agua desde las Lagunas de la Mata y Torrevieja hasta su desembocadura en el Mar Mediterráneo.

Revisada la cartografía existente en el Sistema de Información Territorial de la Generalitat Valenciana, se observa la existencia de una **zona de peligrosidad geomorfológica** que afecta a parte de la parcela de estudio, de acuerdo con la cartografía del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

Por ello, se ha elaborado un estudio del riesgo de inundación de carácter geomorfológico, el cual se adjunta al presente DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de acuerdo con las directrices del PATRICOVA.



Zona de peligrosidad geomorfológica de acuerdo con la cartografía del PATRICOVA.

### 6.1.5 Vegetación y flora

El terreno considerado, como se ha mencionado al inicio de este epígrafe, está inserto en pleno casco urbano del municipio de Torrevieja. Se trata de un solar vallado con muro de obra, y con arbolado y vegetación espontánea en su interior, el cual ha sido desbrozado en varias ocasiones en los últimos años en cumplimiento de la ordenanza municipal de inmuebles urbanos.

## 6.1.6 Fauna

Al igual que ocurre en análisis de la vegetación y flora, en el caso de la fauna es igualmente destacable el carácter urbano que tiene la parcela objeto de estudio. La fauna presente en el mismo será por tanto la propia de ambientes urbanos (especialmente aves y pequeños mamíferos ligados a este tipo de ambientes), no encontrando especies de especial valor o rareza en la parcela o su entorno.

En cuanto a la fauna presente en el entorno de la parcela de estudio, es destacable la presencia de una zona húmeda formada por las lagunas de La Mata y Torrevieja. Este tipo de sistemas acuáticos destacan por la presencia de avifauna singular, de alto valor ecológico que utiliza los humedales como zona de paso durante las migraciones.

De acuerdo con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de este Parque Natural, destaca especialmente la presencia del flamenco rosa (*Phoenicopterus ruber*) que se alimenta y descansa en la Mata, donde se llegan a observar grandes poblaciones de hasta 2.000 individuos. Entre las nidificantes destaca la presencia de cigüeñuela común (*Himantopus himantopus*), el tarro blanco (*Tadorna tadorna*), el aguilucho cenizo (*Circus pygargus*) y la avoceta común (*Recurvirostra avosetta*).

En la siguiente tabla, se muestra el inventario de avifauna presente en el espacio natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja, según la ficha estándar de la Red Natura 2000 para este espacio.

Además, se añaden a esta tabla dos columnas en las que se indica cuáles de estas especies están recogidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del espacio protegido, así como las especies que se encuentran recogidas en la legislación nacional en virtud del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

Merece especial atención en relación con la avifauna la presencia cercana de una población de la especie *Larus audouinii* (Gaviota de Audouin). Se trata de una especie de gaviota muy escasa y rara, restringida a la cuenca del Mediterráneo.

A pesar del notable incremento que ha experimentado la población desde los años 60, continúan existiendo amenazas sobre la especie, principalmente la alteración del hábitat de cría como consecuencia del desarrollo turístico, las molestias humanas durante la época reproductora, la reducción de la disponibilidad de alimento por la sobreexplotación pesquera o la reducción en el volumen de descartes, y la depredación por parte de zorros, tejones y ratas, así como de la gaviota patiamarilla.

Desde finales de los años ochenta se están llevando a cabo importantes planes de conservación, centrados sobre todo en el seguimiento de las colonias de cría —todas se

encuentran situadas en lugares amparados por alguna figura de protección— y en estudios sobre la biología de la especie y el control de los predadores, especialmente la gaviota patiamarilla y las ratas.

La especie se encuentra incluida en el Libro Rojo de las aves de España en la categoría de “Vulnerable” y aparece como “De interés especial” en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Es preciso, por tanto, identificar la potencial afección de la actuación propuesta sobre esta especie, lo que se valorará en el epígrafe referente a “Identificación y valoración de potenciales efectos ambientales”.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ºA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

Especie		Población del Lugar					PORN	Protección Especial / Catálogo Español de Especies Amenazadas	
Código	Nombre Científico	Carácter migratorio	Tamaño		Unidad	Categoría Abundancia			Calidad Datos
			Mín	Máx					
A293	<i>Acrocephalus melanopogon</i>	sedentaria				Presente		Si	Si
A168	<i>Actitis hypoleucos</i>	en paso				Escasa			Si
A056	<i>Anas clypeata</i>	invernante		44	Individuos		Buena		
A052	<i>Anas crecca</i>	invernante		10	Individuos		Buena		
A053	<i>Anas platyrhynchos</i>	nidificante		9	Parejas		Buena		
A053	<i>Anas platyrhynchos</i>	invernante		93	Individuos		Buena		
A051	<i>Anas strepera</i>	en paso				Escasa			
A043	<i>Anser anser</i>	invernante		1	Individuos		Buena		
A028	<i>Ardea cinerea</i>	invernante	3	9	Individuos		Buena	Si	Si
A029	<i>Ardea purpurea</i>	en paso				Escasa		Si	Si
A024	<i>Ardeola ralloides</i>	en paso				Escasa		Si	Si
A169	<i>Arenaria interpres</i>	invernante	12	12	Individuos		Buena		Si
A059	<i>Aythya ferina</i>	en paso				Escasa			
A025	<i>Bubulcus ibis</i>	en paso				Escasa			Si
A133	<i>Burhinus oedicephalus</i>	invernante	34	261	Individuos		Buena	Si	Si
A133	<i>Burhinus oedicephalus</i>	nidificante		8	Parejas		Buena		Si
A243	<i>Calandrella brachydactyla</i>	nidificante				Presente			Si
A144	<i>Calidris alba</i>	invernante	1	36	Individuos		Buena		Si
A149	<i>Calidris alpina</i>	invernante	4	438	Individuos		Buena	Si	Si
A145	<i>Calidris minuta</i>	invernante	42	258	Individuos		Buena	Si	Si
A224	<i>Caprimulgus europaeus</i>	nidificante				Presente			Si
A138	<i>Charadrius alexandrinus</i>	nidificante	81	132	Parejas		Buena	Si	Si/Vulnerable
A138	<i>Charadrius alexandrinus</i>	invernante	5	202	Individuos		Buena	Si	Si/ Vulnerable
A136	<i>Charadrius dubius</i>	nidificante		5	Parejas		Buena		Si

A136	<i>Charadrius dubius</i>	en paso				Escasa			Si
A137	<i>Charadrius hiaticula</i>	en paso				Escasa			Si
A196	<i>Chlidonias hybridus</i>	nidificante		13	Parejas		Buena	Si	Si
A197	<i>Chlidonias niger</i>	en paso				Escasa			Si/ Peligro Extinción
A081	<i>Circus aeruginosus</i>	invernante		5	Individuos		Buena	Si	
A084	<i>Circus pygargus</i>	nidificante	3	10	Parejas		Buena	Si	Si/ Vulnerable
A231	<i>Coracias garrulus</i>	nidificante				Escasa			Si
A026	<i>Egretta garzetta</i>	invernante		3	Individuos		Buena	Si	Si
A125	<i>Fulica atra</i>	invernante			Individuos		Buena		
A245	<i>Galerida theklae</i>	sedentaria				Presente		Si	Si
A153	<i>Gallinago gallinago</i>	invernante	4	11	Individuos		Buena		
A189	<i>Gelochelidon nilotica</i>	nidificante		96	Parejas		Buena		Si
A131	<i>Himantopus himantopus</i>	nidificante	2	184	Parejas		Buena	Si	Si
A131	<i>Himantopus himantopus</i>	invernante		70	Individuos		Buena	Si	Si
A181	<i>Larus audouinii</i>	nidificante		700	Parejas		Buena	Si	Si/ Vulnerable
A181	<i>Larus audouinii</i>	invernante	3	420	Individuos		Buena	Si	Si/ Vulnerable
A459	<i>Larus cachinnans</i>	invernante	6	77	Individuos		Buena		
A459	<i>Larus cachinnans</i>	nidificante		4	Parejas		Buena		
A183	<i>Larus fuscus</i>	invernante	16	41	Individuos		Buena		
A180	<i>Larus genei</i>	invernante		243	Individuos		Buena	Si	Si
A180	<i>Larus genei</i>	nidificante	28	431	Parejas		Buena	Si	Si
A176	<i>Larus melanocephalus</i>	nidificante		1	Parejas		Buena		Si
A176	<i>Larus melanocephalus</i>	invernante		20	Individuos		Buena		Si
A179	<i>Larus ridibundus</i>	invernante	435	1528	Individuos		Buena		
A179	<i>Larus ridibundus</i>	nidificante		90	Parejas		Buena		
A157	<i>Limosa lapponica</i>	en paso				Escasa			
A156	<i>Limosa limosa</i>	en paso				Escasa			Si
A272	<i>Luscinia svecica</i>	invernante				Escasa			Si
A057	<i>Marmaronetta angustirostris</i>	en paso				Muy escasa		Si	Si/ Peligro Extinción

A242	<i>Melanocorypha calandra</i>	sedentaria				Presente			Si
A058	<i>Netta rufina</i>	en paso				Escasa			
A160	<i>Numenius arquata</i>	invernante	3	3	Individuos		Buena		Si
A071	<i>Oxyura leucocephala</i>	en paso				Muy escasa		Si	Si/ Peligro Extinción
A094	<i>Pandion haliaetus</i>	invernante	1	3	Individuos		Buena	Si	Si/ Vulnerable
A017	<i>Phalacrocorax carbo</i>	invernante	29	53	Individuos		Buena		
A151	<i>Philomachus pugnax</i>	invernante	2	2	Individuos		Buena		Si
A035	<i>Phoenicopterus ruber</i>	invernante		187	Individuos		Buena	Si	Si
A140	<i>Pluvialis apricaria</i>	invernante	158	359	Individuos		Buena		Si
A141	<i>Pluvialis squatarola</i>	invernante	8	35	Individuos		Buena		Si
A008	<i>Podiceps nigricollis</i>	invernante		1212	Individuos		Buena	Si	Si
A124	<i>Porphyrio porphyrio</i>	sedentaria		1	Parejas		Buena	Si	Si
A132	<i>Recurvirostra avosetta</i>	invernante		32	Individuos		Buena	Si	Si
B A132	<i>Recurvirostra avosetta</i>	nidificante		146	Parejas		Buena	Si	Si
B A195	<i>Sterna albifrons</i>	nidificante	25	109	Parejas		Buena	Si	Si
A193	<i>Sterna hirundo</i>	nidificante	33	601	Parejas		Buena	Si	Si
A191	<i>Sterna sandvicensis</i>	nidificante		33	Parejas		Buena	Si	Si
A302	<i>Sylvia undata</i>	nidificante		13	Parejas		Buena		Si
A302	<i>Sylvia undata</i>	sedentaria				Presente			Si
A004	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	invernante		3	Individuos		Buena	Si	Si
A048	<i>Tadorna tadorna</i>	nidificante		3	Parejas		Buena	Si	Si
A048	<i>Tadorna tadorna</i>	invernante	1	649	Individuos		Buena		Si
A161	<i>Tringa erythropus</i>	en paso				Escasa			Si
A166	<i>Tringa glareola</i>	en paso				Escasa			Si
B A164	<i>Tringa nebularia</i>	en paso				Escasa			Si
A165	<i>Tringa ochropus</i>	en paso				Escasa			Si
A162	<i>Tringa totanus</i>	nidificante		1	Parejas		Buena		Si
A162	<i>Tringa totanus</i>	invernante	5	12	Individuos		Buena		Si

A142	<i>Vanellus vanellus</i>	invernante		16	Individuos		Buena		
------	--------------------------	------------	--	----	------------	--	-------	--	--

La identificación y valoración de impactos deberá considerar por tanto la posible afección que tengan las actuaciones proyectadas sobre la avifauna que utilice la zona de estudio como ruta migratoria en las distintas épocas del año.

### 6.1.7 Paisaje

Adjunto al presente documento se aporta Estudio de Integración Paisajística, en el cual se aborda el estudio del paisaje en el área de estudio, dividiéndose el mismo en unidades paisajísticas y analizándose en cada una ellas los componentes físicos, bióticos y antrópicos, así como las características visuales básicas, a fin de determinar el valor y fragilidad paisajística de cada una de las unidades (VER ANEXO II de la documentación urbanística: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA).

### 6.1.8 Riegos naturales

#### 6.1.8.1 Riesgo de inundación

La legislación sectorial autonómica en materia de riesgos de inundación es la establecida en el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA). A partir del análisis de la cartografía del citado Plan, se observa que la parcela objeto de estudio se encuentra afectada parcialmente por peligrosidad geomorfológica, y tal y como se cita en el epígrafe 3.1.4.

#### 6.1.8.2 Riesgo de erosión

Dado que la parcela presenta un relieve prácticamente llano, además de encontrarse rodeada de suelo urbano y no verse afectada por cursos de agua ni otros factores que aumenten el riesgo de erosión, se considera que la incidencia de este tipo de riesgo en la parcela es **Muy baja**.

#### 6.1.8.3 Riesgo sísmico

El término municipal de Torreveja está afectado por la actividad sísmica del sureste español. En los proyectos de urbanización y edificación en la parcela, se estará a lo

dispuesto en el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).

## 6.1.9 Patrimonio natural

### 6.1.9.1 Espacios naturales protegidos

Analizando la cartografía del Sistema de Información Territorial de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, **no se identifican Espacios Naturales Protegidos por la RENPA ni espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 en el ámbito de actuación.**

El espacio protegido más cercano a los terrenos lo constituye el **Parque Natural de Las Lagunas de la Mata y Torrevieja**, al Norte y Oeste del núcleo urbano de Torrevieja, declarado como tal por el DECRETO 237/1996, de 10 de diciembre, del Gobierno Valenciano, de declaración del Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja.

Posteriormente, en el año 2010, se publica el DECRETO 36/2010, de 19 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja, en el cual se reconoce dicho espacio como un sistema de zonas húmedas que constituye, en conjunto, una de las áreas de mayor valor ambiental y paisajístico de la Comunitat Valenciana y de todo el Mediterráneo occidental.





Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja. En rojo, ubicación de la parcela de actuación.

## 6.1.9.2 Vías pecuarias

De acuerdo con el Sistema de Información Territorial de la Generalitat Valenciana, no existen vías pecuarias que crucen el ámbito de actuación del proyecto. Sí se identifica una vía pecuaria que limite con la parcela al Norte de la misma: la denominada **Cañada Real de la Costa**.



Cañada Real de la Costa, al Norte de los terrenos objeto de estudio.

Se trata de una vía pecuaria no deslindada, tal y como se muestra en la siguiente tabla extraída del Catálogo de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana:

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

6.1.9.3 Otras figuras de protección

No se identifican otras figuras de protección en los terrenos objeto de estudio.

6.1.10 *Patrimonio histórico-cultural*

No se identifican elementos del patrimonio histórico o cultural en la parcela de actuación.

6.1.11 *Medio socioeconómico*

6.1.11.1 Población

En el municipio de Torreveja, según el Padrón continuo por unidad poblacional a 1 de enero de 2015 (fuente: INE), conviven 88.447 habitantes, con una densidad de 1279,61 hab/km<sup>2</sup>.

Desde el año 2010, la población del municipio de Torreveja se encuentra en un fuerte retroceso, debido fundamentalmente a la crisis inmobiliaria. En la siguiente tabla se muestra la tendencia de la población en los últimos años:

AÑO	POBLACIÓN
2010	101.091
2013	105.205
2014	91.415
2015	88.447

Importante mencionar que, durante a estación estival, la población aumenta drásticamente, alcanzando un total de casi 400.000. Junto con Denia y Benidorm, Torreveja es una de las localidades alicantinas con mayor crecimiento en esta época del año.

6.1.11.2 Economía

El drástico aumento de la población durante los meses de verano, comentado en el punto anterior, es indicativo de la estacionalización de la oferta turística existente en el municipio, y con ella de la economía local. La actividad económica principal de los habitantes de Torreveja se basa fundamentalmente en el turismo y el sector servicios en general.

Es necesario mencionar también la industria de la sal, siendo la Laguna de Torreveja una de las principales explotaciones salineras de España. Hasta mediados del siglo XX, esta actividad económica era la principal fuente de empleo para los habitantes del municipio y, aunque actualmente se está reduciendo su importancia en la economía local, continua siendo una actividad importante y permanente a lo largo del año, a diferencia del turismo.

## 6.2 ANÁLISIS TERRITORIAL

### 6.2.1 *Análisis de problemáticas existentes relacionadas con zonas de especial importancia medio ambiental o territorial*

De acuerdo con el análisis del patrimonio natural realizado en el epígrafe 3.1.9, no se han identificado zonas de especial importancia medio ambiental o territorial en los terrenos objeto de estudio.

### 6.2.2 *Objetivos de protección medioambiental y de sostenibilidad del modelo territorial*

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico de la tramitación anterior ya mencionada, recoge en su Anexo II los objetivos de protección medioambiental que debía adoptar el plan así como los criterios ambientales específicos para la consecución de estos objetivos. En el presente documento se han tenido en cuenta y son los que se describen a continuación:

#### 1. UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO

**OBJETIVO:** Los crecimientos urbanísticos deben producirse según los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y menor afección a los valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

**CRITERIO:** Se debe evitar la ocupación innecesaria de suelo por los usos urbanos y por las infraestructuras necesarias vinculadas a estos usos. En este sentido, se garantizará la protección de los elementos singulares, mediante la regulación coherente de los usos y edificaciones.

#### 2. PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES E INDUCIDOS

**OBJETIVO:** Aquellas zonas que presenten algún riesgo natural de relevancia por los efectos de un incendio, riesgos sísmicos, erosión, riesgo de inundación o de accidente grave en que intervengan sustancias peligrosas, deben respetarse y/o protegerse.

**CRITERIO:** El planeamiento urbanístico deberá orientar los futuros crecimientos hacia zonas no inundables.

#### 3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

**OBJETIVO:** Establecer directrices que favorezcan el mantenimiento del paisaje rural. En todas las etapas de elaboración del plan han de considerarse los siguientes objetivos:

- Delimitar la estructura verde a escala municipal y urbana, identificando los paisajes de mayor valor y las conexiones entre ellos.

- Orientar el crecimiento urbano sostenible de forma compatible con la protección de los paisajes de mayor valor del municipio.
- Proteger y poner en valor los paisajes de mayor valor ecológico, cultural y visual.
- Favorecer el uso, acceso y disfrute público del paisaje a partir de una ordenación integral con los nuevos crecimientos.
- Mejorar y restaurar los paisajes deteriorados.
- Preservar el carácter visual del municipio estableciendo criterios y directrices para la mejora visual de los accesos a los núcleos urbanos y para la protección de las vistas hacia los paisajes de mayor valor.

CRITERIO: Las alternativas de planeamiento tendrán como finalidad, en materia de paisaje, alcanzar los objetivos mencionados, concretados en los siguientes criterios:

- Compatibilidad de los nuevos desarrollos con la infraestructura verde del territorio. La localización e implantación de nuevos usos y actividades en el territorio estará limitada por la conservación de la infraestructura verde, definida con carácter previo a cualquier propuesta.
- Crecimiento racional y sostenible. La planificación territorial y urbanística deberá definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y el paisaje y menor afección a valores, recursos o riesgos de relevancia.
- Preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar. El modelo territorial y urbanístico deberá preservar y potenciar la calidad de los distintos paisajes y su percepción visual, manteniendo el carácter de los mismos.
- Favorecer la movilidad sostenible y el acceso y disfrute de los paisajes de mayor valor. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de esta movilidad, planificándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo a la reducción del modelo disperso, del consumo de recursos próximos, de la huella ecológica y de las emisiones de CO<sub>2</sub>, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe ir aparejada de la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor.

#### 4. EDUCACIÓN AMBIENTAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

OBJETIVO: Implicación de la ciudadanía en la gestión cotidiana de tomas de decisiones, de manera que se acumule más conocimiento sobre el mismo y mayor consenso, evitando los conflictos y ajustándose a la legalidad vigente.

### 6.3 SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A LA GESTIÓN DEL AGUA Y RESIDUOS

Dado que la actuación se localiza en una parcela situada en Suelo Urbano, se dispone de las infraestructuras necesarias que aseguren la disponibilidad de agua en las edificaciones, así como la correcta gestión de los residuos generados.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tlf./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

## 7 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES

De forma general, destacar en la identificación de potenciales efectos ambientales que, tal y como se hace referencia en el Documento Inicial Estratégico, el alcance de la figura de planeamiento se limita únicamente a la concreción de los volúmenes edificatorios, sobre la base de unas condiciones urbanísticas ya determinadas por la Modificación Puntual 52, aprobada definitivamente el 6 de abril de 2010.

Las limitaciones establecidas en esta modificación en cuanto a ocupación máxima de la edificación, longitud máxima de la fachada, retranqueo de las edificaciones, ejes visuales a respetar y separación entre edificaciones, han supuesto que la disposición de los volúmenes edificatorios sólo fuera objeto de pequeños ajustes no significativos en cuanto a su ubicación exacta y dimensiones.

No obstante, a pesar del reducido alcance del Estudio de Detalle, se han considerado los factores ambientales analizados en el epígrafe 3 del presente DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO, con objeto de valorar la existencia o no de potenciales afecciones ambientales derivadas de la ejecución del Estudio de Detalle en los términos definidos.

### 7.1 CLIMATOLOGÍA, GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA, HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA, VEGETACIÓN Y FLORA, PATRIMONIO NATURAL Y PATRIMONIO CULTURAL

Dado el alcance del Estudio de Detalle, **no se identifican afecciones ambientales significativas** derivadas de la concreción de volúmenes edificatorios realizada sobre ninguno de estos factores en el ámbito de actuación del Proyecto.

Una vez aprobado el Estudio de Detalle, el posterior Proyecto de Urbanización, en el cual se describan en detalle las actuaciones a realizar, valorará la incidencia de cada una de las fases del Proyecto, tanto en fase de urbanización como de funcionamiento, sobre cada factor ambiental potencialmente afectado por las mismas.

### 7.2 RUIDO

En el epígrafe 9. Planos, se aportan los mapas de ruido del municipio a partir de los cuales se ha realizado la valoración la integración de la actuación proyectada. Como se ha comentado en el epígrafe 3.1.2.1, la parcela objeto de estudio se encuentra en la zona denominada **“Residencial casco urbano”**. El nivel de ruido en el punto de medida



colindante con la parcela es, **durante la mañana, de entre 70-75 dB; durante la tarde, 60-65 dB; y durante la noche, 0-55 dB.**

De acuerdo a las determinaciones establecidas en el Decreto 104/2006, se ha realizado una valoración de los siguientes aspectos:

- **Que los usos previstos son compatibles con los niveles de ruido existentes en el municipio e incluidos en el Mapa Acústico del PAM o, en su defecto, adoptar las medidas correctoras necesarias para cumplir los objetivos de calidad aplicables.**

No se prevé un aumento en el nivel de ruido existente en el municipio, ni en la zona acústica denominada "Residencial casco urbano", por la ejecución de los usos proyectados en el presente Estudio de Detalle.

- **Que los usos previstos se ajustan a la ordenación de actividades contenidas en el PAM y no generan en el entorno un incremento de los niveles sonoros por encima de los objetivos de calidad sonoros.**

No se prevé un aumento del nivel sonoro por encima de los objetivos de calidad por la ejecución de los usos previstos en la parcela.

Se prevé un posible incremento en el nivel de ruido durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación, por lo que en el epígrafe 5 se relacionarán las medidas preventivas y correctoras de los niveles de ruido, a incluir en el posterior Proyecto de Urbanización.

- **Que la regulación del tráfico rodado se ajuste a la establecida en el Programa de Actuación del PAM, en su caso.**

Dado el limitado alcance del Estudio de Detalle, únicamente se limita a la definición de volúmenes, sin que se puedan modificar otras determinaciones propias del Plan que desarrolla. Por consiguiente, no se prevén alteraciones significativas en la regulación del tráfico rodado por la ejecución del Estudio de Detalle.

Por consiguiente, se cumplen las determinaciones establecidas en el Decreto 104/2006, no habiéndose identificado afección de la actuación proyectada sobre los niveles de ruido del municipio.

En cualquier caso, las medidas propuestas incluirán aquellas destinadas a reducir los niveles de ruido durante la fase de obras, especialmente durante el período nocturno.

## 7.3 FAUNA

En el epígrafe 3, relativo al análisis ambiental y territorial de la zona de estudio, se ha comentado, es destacable la presencia de una zona húmeda formada por las lagunas de La Mata y Torrevieja. Se trata de un espacio protegido, el Parque Natural de Las Lagunas de la Mata y Torrevieja, al Norte y Oeste del núcleo urbano de Torrevieja, declarado como tal por el DECRETO 237/1996, de 10 de diciembre, del Gobierno Valenciano, de declaración del Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja.

Posteriormente, en el año 2010, se publica el DECRETO 36/2010, de 19 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja, en el cual se reconoce dicho espacio como un sistema de zonas húmedas que constituye, en conjunto, una de las áreas de mayor valor ambiental y paisajístico de la Comunitat Valenciana y de todo el Mediterráneo occidental.

Este tipo de sistemas acuáticos destacan por la presencia de avifauna singular, de alto valor ecológico que utiliza los humedales como zona de paso durante las migraciones.

La ejecución de las edificaciones proyectadas en la parcela considerada podría suponer una potencial afección sobre las rutas de migración de la avifauna del parque, por lo que en el epígrafe 5, la propuesta de medidas preventivas y correctoras incluirá aquellas necesarias para evitar o reducir al mínimo esta potencial afección.

En el epígrafe 3.1.6, relativo al análisis de la fauna presente en la zona de estudio, se alude concretamente a una especie de avifauna singular, la gaviota de Audouin (*Larus audouinii*), una especie de gaviota muy escasa y rara restringida a la cuenca del Mediterráneo. Se trata de una especie exclusivamente litoral, en zonas con escasa presencia humana, y que inverna en las costas occidentales de África. De acuerdo con las características de la actuación proyectada, ubicada en el interior de un núcleo urbano consolidado, no se prevé que esta especie penetre en el mismo, por lo que no se identifica afección sobre este tipo de ave.

Dado que la especie utiliza el corredor de El Acequión, se prevé Incluso, en fase de explotación, una mejora de las condiciones para esta especie debido al acondicionamiento de dicho corredor,, con función de conectividad entre el núcleo urbano y la zona portuaria.

De cualquier modo, en el epígrafe referente a medidas ambientales se definirán aquellas que contribuyan a no perturbar los ciclos fisiológicos y migratorios de la gaviota de Audouin en la fase de urbanización.

## 7.4 PAISAJE

En el ámbito del paisaje, también se ha considerado lo establecido en el Documento de Alcance de la tramitación anterior, en el que se consideraba que *“tendrá incidencia en el paisaje urbano del entorno del área objeto de estudio, variando a su vez la morfología urbana existente que configura el aspecto del municipio y su modelo de desarrollo actual. No obstante, teniendo en cuenta que las modificaciones propuestas se adecuan a los parámetros fijados por la Modificación Puntual nº 52, cabe considerar que la incidencia respecto del paisaje susceptible de configuración conforme al planeamiento vigente no será tan relevante.”*



De todas formas, tal y como indicaba también el citado Documento de Alcance, resulta necesaria la elaboración de la documentación que incluya un **análisis de la integración en el paisaje urbano** de la modificación, en cumplimiento del art. 41.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Con este objeto, se ha elaborado un Estudio específico de Integración Paisajística, el cual se adjunta a la documentación urbanística, como Anexo II de la Memoria. En este estudio, se concluye lo siguiente del análisis paisajístico realizado:

*“No se identifican impactos paisajísticos negativos y se concluye que la construcción que se originará por el Estudio de Detalle quedará integrada en el paisaje de su entorno, no incide de manera significativa sobre el mismo y mantiene el carácter de la zona, cumpliendo con lo establecido al respecto por la LOTUP”.*

En el epígrafe relativo a Propuesta de medidas, se definirán las principales medidas a tener en cuenta en materia de integración paisajística a partir del análisis realizado en el Estudio de Integración Paisajística.

## 7.5 RIESGOS NATURALES

Tal y como se analiza en el epígrafe 3.1.8., de los riesgos naturales analizados en la zona de estudio, existe en el Borrador del Estudio de Detalle riesgo de inundación de carácter geomorfológico, de acuerdo con la cartografía del Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

Analizando dicha afección se concluye que el **desarrollo urbanístico propuesto en Estudio de Detalle no se ve afectado por el riesgo de inundación geomorfológica** señalado para el canal del Acequión en los planos del PATRICOVA, ya que:

- En el ámbito de la zona del Borrador del Estudio de Detalle, el límite del área de riesgo de inundabilidad geomorfológica señalada en el PATRICOVA está comprendida dentro de la zona de servidumbre de protección de la ribera en la margen izquierda del Canal del Acequión.
- En el ámbito de la zona del Borrador del Estudio de Detalle, el límite del área de riesgo de inundabilidad geomorfológica señalada en el PATRICOVA está comprendida dentro de la zona verde del estudio de detalle.



- Las condiciones de ubicación de las edificaciones establecidas por la Modificación Puntual nº 52, debiendo respetarse las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación, calle Villa Madrid y calle San Julián, hacen que en el ámbito del Borrador Estudio de Detalle, el límite del área de riesgo de inundabilidad geomorfológica señalada en el PATRICOVA está comprendida dentro de la zona no edificable del Estudio de Detalle.

## 7.6 CAMBIO CLIMÁTICO

En la evaluación de la incidencia del planeamiento propuesto sobre el cambio climático, es necesario considerar la afección de la actuación sobre los factores que determinan el cambio climático: climatología de la zona, situación respecto al mar, geomorfología y vegetación, fundamentalmente.

De los factores anteriormente mencionados, tal y como se determina en el epígrafe 4.1, no se identifica afección significativa derivada de la concreción de volúmenes edificatorios de que es objeto el proyecto.

No obstante, existe un factor importante a tener en cuenta a la hora de valorar los efectos del cambio climático sobre la parcela objeto de estudio: su altura y distancia respecto al mar. En efecto, la altura de los terrenos en los que se proyecta el Estudio de Detalle es de unos 3 m.s.n.m., mientras que dicha parcela se encuentra a escasos 100 m del mar.

El Quinto Informe de Evaluación del Panel Intergubernamental de Cambio Climático (IPCC), publicado en el año 2014, proporciona una actualización del conocimiento sobre los aspectos científicos, técnicos y socioeconómicos del cambio climático. De acuerdo con este 5º Informe, se calcula una mayor subida del nivel del mar (0,26-0,81 m) que en el anterior (0,18-0,59 m) que se explica fundamentalmente por la incorporación de los datos relativos a la fusión de glaciares y mantos de hielo. La fiabilidad de los nuevos resultados es mayor ya que hay una mejor coincidencia entre los resultados obtenidos a través de modelos y las observaciones, una mejor comprensión de los procesos físicos subyacentes, y se han considerado los cambios dinámicos rápidos de los mantos de hielo.

Se prevé un calentamiento del océano en todos los escenarios. Este proceso continuaría, según el IPCC, durante siglos, debido a las largas escalas temporales de la transferencia de calor entre la superficie y el océano profundo, incluso si las emisiones de gases de efecto invernadero decrecen o se mantienen constantes.

Este incremento del nivel del mar tanto por expansión térmica como por la pérdida de masas de hielo, se prevé que continúe durante varios siglos.



El ámbito de actuación de la Modificación propuesta se sitúa en la cota 3, por lo que no se está afectado directamente por la zona potencialmente inundable durante este siglo como consecuencia del cambio climático; ni siquiera en el peor de los escenarios posibles.

No obstante, se encuentra en una zona litoral junto a una instalación portuaria, lo cual indirectamente podría afectar en el futuro a las actividades económicas en el municipio de Torrevieja. Los desarrollos posteriores del planeamiento en el municipio deben tener en cuenta este factor y desarrollar fórmulas y medidas específicas de adaptación al cambio climático.

## 7.7 INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL

En el año 2011 se publica el DECRETO 1-2011 de 13 de enero del Consell por el que se aprueba la **Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana**. En ella, se formulan unos objetivos y unos principios directores de la ordenación del territorio vinculantes para el conjunto de las Administraciones Públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana.

Para su consecución se formulan unas directrices que serán tenidas en cuenta en todas las acciones que tengan incidencia en el territorio. Apartarse de lo establecido en las directrices precisará de una adecuada justificación basada en el cumplimiento de los objetivos y principios directores.

Los objetivos generales que persigue la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se sintetizan en los siguientes 25:

Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.

Objetivo 2: Situar el área urbana de Valencia dentro del conjunto de las grandes metrópolis europeas.

Objetivo 3: Convertir el área urbana de Alicante y Elx en el gran nodo de centralidad del sudeste peninsular.

Objetivo 4: Desarrollar todo el potencial metropolitano del área urbana de Castellón.

Objetivo 5: Mejorar las condiciones de vida del Sistema Rural.

Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.

Objetivo 7: Ser el territorio europeo más eficiente en la gestión de los recursos hídricos.

Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.

Objetivo 9: Recuperar el litoral como activo territorial.



- Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
- Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
- Objetivo 15: Favorecer la puesta en valor de las nuevas potencialidades energéticas del territorio.
- Objetivo 16: Convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo.
- Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
- Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
- Objetivo 19: Satisfacer demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
- Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.
- Objetivo 25: Desarrollar fórmulas innovadoras de gobernanza territorial.

Analizando cada uno de los objetivos plasmados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se concluye que el Estudio de Detalle planteado cumple en sus determinaciones con la pretensión de alcanzarlos.

Uno de los objetivos potencialmente afectado por el estudio es el OBJETIVO 11, relativo a la protección del paisaje. Por ello, tal y como se refiere en anteriores epígrafes, se ha realizado en el presente documento un análisis específico de Integración Paisajística. Este estudio específico aborda también el OBJETIVO 20, relativo a la compatibilización de infraestructuras con la protección de los valores del territorio, y el OBJETIVO 23, referente a la definición de pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo.

De igual modo, con objeto de cumplir el OBJETIVO 8, relativo a la reducción al mínimo posible de los efectos de los riesgos naturales, se ha abordado también la incidencia sobre este factor ambiental en el presente Documento Inicial Estratégico.

Además de lo comentado anteriormente, se advierte una incidencia positiva del estudio de acuerdo a la mayoría de los objetivos planteados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, con especial incidencia en el OBJETIVO 9. Recuperar el litoral como activo territorial; el OBJETIVO 17. Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades recreativas; o el OBJETIVO 24. Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Por lo tanto, de forma global y atendiendo a los objetivos plasmados en la Estrategia Territorial, se concluye una incidencia positiva de la actuación proyectada sobre el modelo territorial a alcanzar.



## 8 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS

Se resumen a continuación las medidas propuestas sobre los factores ambientales para los que se ha identificado afección potencial negativa como consecuencia del desarrollo del área propuesta según lo establecido en el Estudio de Detalle.

### 8.1 MEDIDAS SOBRE LA FAUNA

Considerando la interesante y variada avifauna (ver epígrafe 3.1.6) del espacio natural protegido cercano y con objeto de mantener estas poblaciones, el Proyecto de Urbanización, dentro de su programa de vigilancia y control, determinará un análisis de las rutas entrada/salida al humedal, con especial atención a especies que realizan desplazamientos nocturnos, como el caso del flamenco, para determinar, si procede, sencillas medidas; como balizamiento lumínico en perímetro de las edificaciones, elementos o estructuras durante la obra.

Con la misma intención se determinará, si procede, la instalación de balizas o dispositivos en vértices o aristas de las edificaciones en su fase de explotación o uso.

De forma concreta para el caso de la gaviota de Audouin, como se ha comentado no se prevé afección sobre la misma de la actuación. De cualquier modo, se prevé como medida preventiva, además de las ya comentadas para el Proyecto de Urbanización, concentrar las actuaciones que generen mayores niveles de ruido, contaminación atmosférica e impacto visual durante la estación invernal, que coincide con la época en la que los individuos de la gaviota de Audouin invernán en las costas de África.

En fase de explotación y de acuerdo con lo comentado en la identificación de afecciones, se prevé una mejora en el hábitat para esta especie, derivada del acondicionamiento proyectado para el corredor de El Acequión, que se describe en epígrafes posteriores como medida de integración paisajística.

### 8.2 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Se cumplirá con las siguientes medidas de Integración Paisajística:

En la ordenación de volúmenes se cumplen las siguientes medidas de integración paisajística:



- Debido a la orientación al Sur de la costa, ninguna edificación producirá sombra sobre las playas en el horario comprendido entre las 10:00 y las 19:00 horas en cualquier día del año.
- Se dejará una distancia entre edificaciones del 40 % de altura de la menor, con lo que se garantiza que no se formarán pantallas visuales y si un espacio mucho más permeable.
- Se respetan las perspectivas generadas por la Avenida de la Estación, calle Villa de Madrid y Calle San Julián, no invadiendo dichas perspectivas con edificación.
- Con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, no se ubicará ninguna edificación en planta baja, fuera del perímetro de ocupación.

Asimismo, para la elaboración del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Fuera de área de movimiento de la edificación no se permite ninguna edificación, 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 usarán especies cuya altura adulta no constituyan barrera a las perspectivas; por tanto, se utilizará especies de jardinería bajas ( $\leq 0,50$  m.) o especies arbóreas cuya altura de implantación sobrepase los 3 m. En cualquier caso los ejemplares implantados cumplirán con los parámetros anteriores.
- Durante la Fase de Obras, el Proyecto de Urbanización definirá detalladamente los accesos a la obra, así como las zonas de acopios de maquinaria y materiales, seleccionando aquellos que produzcan menos afecciones sobre el territorio y la movilidad urbana, especialmente en los accesos a la zona portuaria.
- Reurbanización y resolución de los accesos sobre la Avenida Doctor Gregorio Marañón y resto de viario independiente.
- En el Proyecto de Urbanización se abordará un estudio de los materiales a emplear para el revestimiento de las edificaciones, teniendo en consideración las sombras y reflejos generados por los mismos, a fin de lograr el mínimo impacto visual de las edificaciones.
- Reurbanización de todo el ámbito de la actuación.

- Se resolverá el acceso de la nueva población a las zonas de baño.
- Se incluirán las paradas de autobús conforme sea necesario para la prestación de dicho servicio.
- Tanto en la edificación como en la urbanización se cumplirá con la Normativa referente al Ruido y a la Movilidad Urbana.

## 8.2.1 Corredor verde "El Acequión"

Como medida de mejora ambiental y de integración paisajística de la zona urbana en el entorno, se propone el acondicionamiento de un espacio libre que se dispondrá en una banda paralela a "El Acequión". Se llevará a cabo una revegetación de esta banda, acondicionando un trazado que permita el tránsito entre la zona urbana y la zona portuaria.

Para la ejecución de dicho corredor, se utilizarán especies autóctonas propias de la zona y de los bordes de humedales marinos, de modo que se reduzcan los recursos necesarios para el mantenimiento del mismo.

Asimismo, se propone también el diseño de itinerarios peatonales y carril bici, ejecutados en zahorra o piedra natural.

Las funciones de este espacio verde serán las siguientes:

- Función de ocio y recreo para la población, creando una ruta verde que conecte el núcleo urbano con la zona portuaria.
- Corredor ecológico para las especies de fauna entre el Parque Natural que rodea el núcleo urbano de Torrevieja y la zona portuaria, naturalizando y mejorando las condiciones de este espacio.

El Proyecto de Urbanización concretará las dimensiones, especies a utilizar y forma de ejecución del corredor verde proyectado en este epígrafe.

La selección de especies a utilizar, así como el resto de aspectos relativos a distribución, técnicas de plantación, riegos o mantenimiento, que garantice la viabilidad de las mismas, se detallará en el Proyecto de Urbanización. No obstante, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se emplearán especies de flora propias de la serie de vegetación de la zona, y en concreto la comunidad típica de saladares en la región mediterránea.
- Se realizará una transición entre especies autóctonas en base al criterio anterior, combinándolas con otras propias de la jardinería tradicional en el núcleo urbano de Torrevieja, proponiéndose una distribución en bandas de vegetación para realizar dicha transición.

- En base a los criterios anteriores, el Proyecto de Urbanización propondrá un listado de especies recomendadas a utilizar en la restauración ambiental. Como especie propia de albardinales naturales, se propone el uso del **albardín** (*Lygeum spartum*), hierba perenne presente en la península ibérica en su mitad Este. Se propone valorar en el diseño de la restauración el uso conjunto de esta especie con otras de la serie como: *Limonium caesium*, endemismo de Murcia y Alicante; con *Lycium intricatum* (cambrón), arbusto espinoso recomendado en xerojarinería y en concreto para suelos salinos; y *Salsola oppositifolia* (salsola), arbusto también propio de zonas de costa y tolerante a la salinidad.
- Como vivero cercano en el que se produce *Lygeum spartum*, así como otras especies de la serie, se propone "Viveros Muzalé, S.L.", ubicado en Ctra. Abanilla – Fortuna, Paraje Macitavera km 2, C.P. 30640 (Abanilla); si bien este nivel de detalle se definirá en el Proyecto de Urbanización.

### 8.3 MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Tal y como se determina en el epígrafe 4, el ámbito de actuación de la Modificación no está afectado directamente por la zona potencialmente inundable durante este siglo como consecuencia del cambio climático; ni siquiera en el peor de los escenarios posibles.

No obstante, se encuentra en una zona litoral junto a una instalación portuaria, lo cual indirectamente podría afectar en el futuro a las actividades económicas en el municipio de Torreveja. Por ello, el desarrollo urbanístico en el municipio deben tener en cuenta este factor y desarrollar fórmulas y medidas específicas de adaptación al cambio climático.

Se proponen en este Estudio las siguientes medidas de adaptación y mitigación del cambio climático:

- Establecer una ordenación urbana en los nuevos desarrollos acorde con las características del entorno, favoreciendo la reducción del consumo de recursos (suelo, energía, agua, etc.).
- Dedicar las zonas de mayor riesgo de inundación a usos menos sensibles: espacios libres.
- Buscar el equilibrio entre una compacidad urbana que reduzca las necesidades de desplazamientos y una necesaria ventilación para luchar contra el efecto de isla de calor urbana.

- Creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación de acuerdo con los principios bioclimáticos, adaptados a las condiciones climáticas del municipio, contando con sistemas pasivos como la vegetación y el uso de masas de agua, como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.
- Promover mediante el planeamiento la generación con fuentes renovables en espacios públicos (marquesinas con paneles solares, microestaciones de cogeneración, espacios destinados al almacenamiento de biomasa, etc) a la hora de establecer las condiciones de urbanización mediante la ordenación estructural y pormenorizada.
- Introducir en las condiciones generales de las instalaciones criterios sobre generación renovable en cuanto a localización, integración arquitectónica y proporción de cobertura de la demanda energética.
- Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).
- Fomentar el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, que reducen el consumo de agua y también el de la energía necesaria para su impulso en las redes.
- Reconfigurar las instalaciones interiores de los edificios en relación con el ciclo del agua (recogida de pluviales) para minimizar los costes de reparación en caso de inundación.
- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo.
- Impulsar la recogida de aguas pluviales en los edificios, para su aprovechamiento directo en usos que no requieran tratamiento, como el riego de las áreas ajardinadas de los patios de manzana, disminuyendo así las pérdidas por escorrentía y transporte y reduciendo la demanda de la red centralizada.
- Recurrir a especies con pocas necesidades de riego y a especies autóctonas bien adaptadas al clima local y adoptar técnicas de xerojardinería para optimizar el uso de los recursos hídricos escasos y disminuir los gastos energéticos derivados del tratamiento y la distribución del agua.
- Usar agua reciclada para el riego de parques y jardines, reduciendo los costes económicos y ecológicos del uso de agua potable.
- Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes.

- Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.
- Establecer medidas operativas para fomentar el empleo materiales reciclados o reciclables y el uso de técnicas constructivas que posibiliten el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos, disminuyendo las cantidades que se transportan a vertedero.
- Adoptar criterios de forma y volumen de la edificación, favorables a un soleamiento y sombreado adecuados y a una buena ventilación natural urbana.
- Evitar que la disposición de las edificaciones convierta éstas en barreras para la evacuación de las aguas en zonas afectadas por el riesgo de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar.
- Utilizar cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (colores claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano.
- Fomentar las cubiertas y fachadas vegetadas.
- Diseñar los espacios libres teniendo en cuenta el riesgo de inundación por avenida y por elevación del nivel del mar e integrando en ellos, cuando sea viable, los elementos de protección como los diques.



## 9 RESUMEN DEL ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

### 9.1 CONDICIONANTES Y OBJETIVOS DE PARTIDA

Como se describe en la introducción, el presente documento a pesar de tratarse de una nueva tramitación ambiental, parte del trabajo desarrollado en la tramitación anterior y por lo tanto lo ya establecido en el Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica del 17 de diciembre de 2015 y nº de expediente 052/2015-EAE del trámite anterior, hace las bases para los condicionantes y objetivos en esta nueva tramitación. Así, en el Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica del trámite anterior se establece lo siguiente:

*“Por el efecto significativo que implica sobre el carácter y la percepción del paisaje urbano de Torre Vieja, la implantación de edificaciones de 25 y 29 plantas en un entorno urbano con alturas mucho menores y cercano asimismo al Puerto de Torre Vieja y a la línea de costa, se realizará un detallado análisis de alternativas volumétricas y disposición de la edificación en la parcela que permitan, cumpliendo los parámetros fijados en el planeamiento, reducir los efectos sobre el paisaje y definiendo unas condiciones de ordenación y urbanización del ámbito que garanticen la integración de las nuevas parcelas y edificaciones con el resto del tejido urbano residencial y los espacios públicos del entorno, configurando un espacio urbano de calidad.”*

De tal manera no se ha considerado valorar otras opciones que introduzcan variantes en la altura o nº de edificaciones o, incluso, en la no ejecución de éstas; que no es objeto del Estudio de Detalle ni de su DIE.

Las alternativas sobre las que se trabajará se han definido en el Borrador del Estudio de Detalle, y se describen y valoran en este epígrafe del Documento Inicial Estratégico, 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), en el cual se establecen los contenidos del Documento Inicial Estratégico (Documento Inicial Estratégico).

Dentro de estos contenidos la Ley incluye un resumen de las alternativas contempladas para la ejecución del instrumento de planeamiento:

*“Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.”*

El presente epígrafe constituye el preceptivo resumen del análisis y valoración de alternativas realizadas para la ejecución del Proyecto.

## 9.2 DESCRIPCIÓN

Las alternativas viables en base a la premisa del cumplimiento de la Modificación Puntual 52, y concretadas en el estudio de detalle, son las siguientes:

- a) Alternativa 0.
- b) Alternativa 1.
- c) Alternativa 2.

Las distintas alternativas consideradas suponen básicamente modificaciones volumétricas, dado que los parámetros urbanísticos de la parcela vienen determinados en la Modificación Puntual 52.

En las Alternativas 1 y 2 se introducen subsanaciones que permitan cumplir el planeamiento en aquellos aspectos en los que la Alternativa 0 no lo cumple: retranqueos, altura libre en planta baja o condiciones de accesibilidad. Se incluyen además en estas dos alternativas mejoras ambientales respecto a la Alternativa 0, como son los parasoles o la introducción de la arquitectura bioclimática.

Las diferencias fundamentales entre las Alternativas 1 y 2 estriban fundamentalmente en la distribución de volúmenes en cada una de las 3 unidades funcionales establecidas, además de diferencias en el número de plantas de la Unidad funcional 3, el número de viviendas o el Uso asignado a cada Unidad Funcional.

En el siguiente subepígrafe se describen las características de cada alternativa, junto con su correspondiente valoración de acuerdo a cada una de las condiciones evaluadas.



9.2.1 Alternativa 0

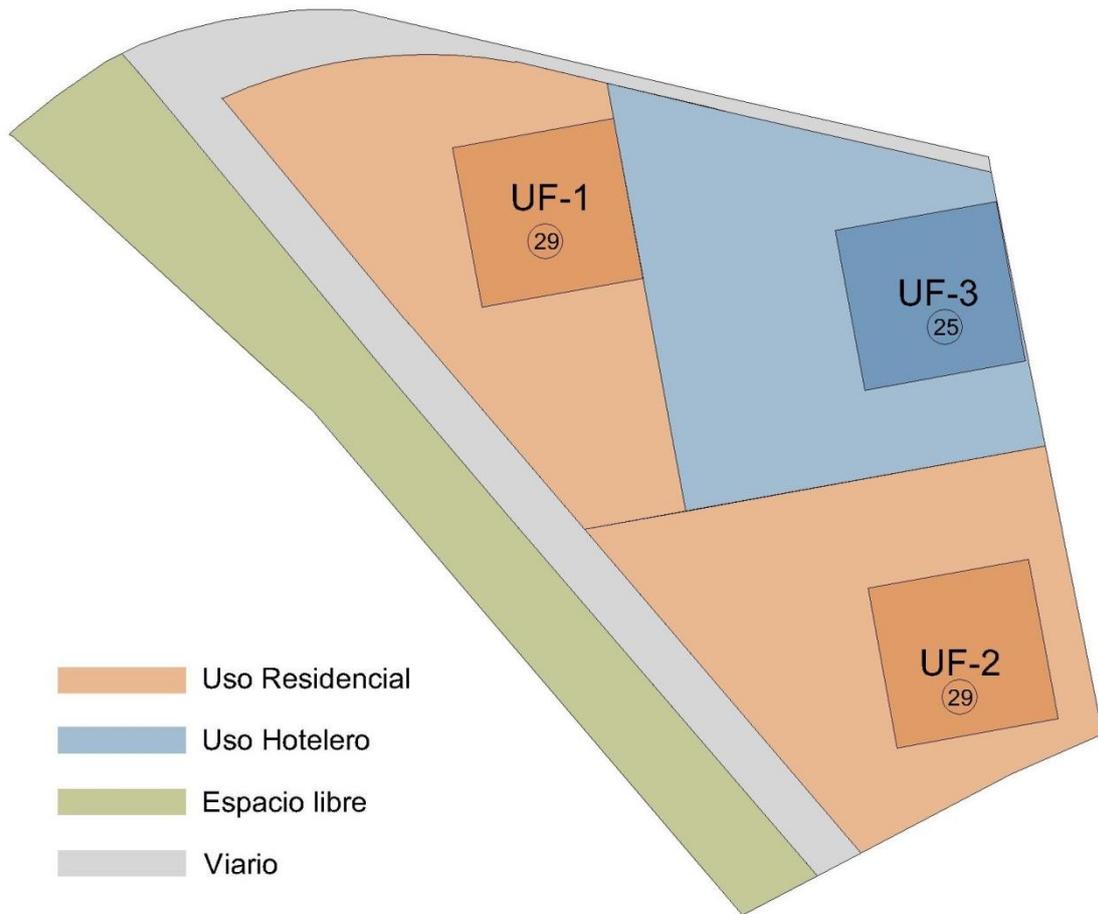
PARÁMETRO		ALTERNATIVA 0				Total
Superficie		UNIDAD FUNCIONAL 1	UNIDAD FUNCIONAL 2	UNIDAD FUNCIONAL 3		
CONDICIONES URBANÍSTICAS	RESIDENCIAL	B.R. S.R. 15.591,26	2.781,19	2.913,88	3.051,81	8.746,88
	HOTELERO	nº viviendas B.R. S.R.	200	15.591,26	-	0,00
	TERCIARIO	compatible en Planta Baja	compatible en Planta Baja	compatible en Planta Baja	compatible en Planta Baja	31.182,53
	OCUPACIÓN (%)	10,66%	7,84%	11,11%	13.363,94	400
	OCUPACIÓN (m2s)	1.029,78	757,62	1.073,88	2.861,28	0,00
	RETRANQUEOS	0 m	5 m	0 m	compatible	13.363,94
CONDICIONES URBANÍSTICAS	ALINEACIONES	5 m	5 m	0 m	compatible	compatible
	ZÓCALO	SÍ	SÍ	NO	en Planta Baja	en Planta Baja
	ALTURA LIBRE EN PB	inferior a 7 m	inferior a 7 m	inferior a 7 m	inferior a 7 m	inferior a 7 m
	ALTURA total (m)	93,8	93,8	81,4	81,4	inferior a 7 m
	Nº PLANTAS	29	29	25	25	inferior a 7 m
	DISTANCIA	37,52	37,52	32,56	32,56	inferior a 7 m
CONDICIONES URBANÍSTICAS	SOMBRAS					
	VUELOS	CERRADOS 25% ABIERTOS 75%	CERRADOS 25% ABIERTOS 75%	CERRADOS 25% ABIERTOS 75%	CERRADOS 25% ABIERTOS 75%	CERRADOS 25% ABIERTOS 75%
	IMPACTO VISUAL	Los zócalos de PB interrumpen vistas al litoral				
	VISTAS	NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE
	CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES	2%				
	JARDINERÍA					
CONDICIONES PAISAJÍSTICAS	PARASOLES	No se define				
	CELOSÍA	No se define				
	ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	No se define				
	SENDAS PEATONALES	NO				
ACCESIBILIDAD	ÁREA DE ESTANCIA	SÍ				
	ASEOS PÚBLICOS	SÍ				
	MOBILIARIO URBANO	SÍ				
	SEÑALIZACIONES	SÍ				
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT		SÍ				



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
 C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
 nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
 41001-Sevilla



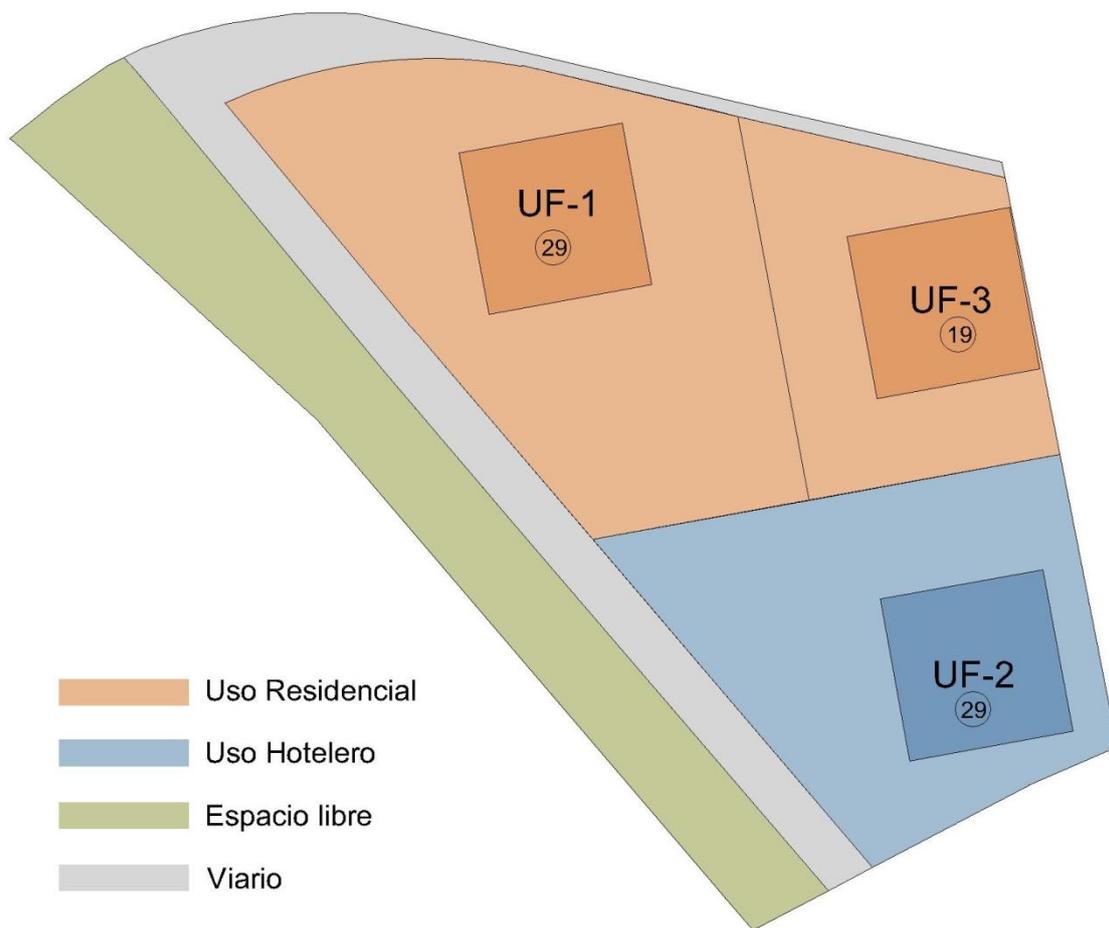
Gestió  
 Ténica  
 Medioambiental Sur  
 Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
 Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Alternativa 1

ALTERNATIVA 1						
PARÁMETRO		UNIDAD FUNCIONAL 1	UNIDAD FUNCIONAL 2	UNIDAD FUNCIONAL 3	Total	
Superficie		3.881,31	2.913,88	1.951,69	8.746,88	
USO	B.R.	-	-	-	0,00	
	S.R.	17.818,59	-	13.363,94	31.182,53	
	nº viviendas	250	-	190	440	
	B.R.	-	-	-	0,00	
	S.R.	-	13.363,94	-	13.363,94	
	B.R.	1800,00 m2	800,00 m2	1650,00 m2	compatible en Planta Baja	
S.R.	-	-	-	-	30,00%	
CONDICIONES URBANÍSTICAS	OCUPACIÓN (%)	10,00%	10,00%	10,00%	2.897	
	OCUPACIÓN (m2s)	941	1.015,00	941		
	RETRANQUEOS	5 m	5 m	0 m		
	ALINEACIONES	5 m	5 m	0 m		
	ZÓCALO	NO	NO	NO		
VOLUMEN	ALTURA LIBRE EN PB	7 m	7 m	7 m	7 m	
	ALTURA total (m)	94,1	94,1	63,1		
	Nº PLANTAS	29	29	19		
	DISTANCIA	37,64	37,64	25,24		
	SOMBRAS	ABIERTOS	ABIERTOS	ABIERTOS		
IMPACTO VISUAL		No existen zócalos en PB interrumpen vistas al litoral				
CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES	VISTAS	NO INTERRUMPE	INTERRUMPE	NO INTERRUMPE		
	2%	2%				
CONDICIONES PAISAJÍSTICAS	JARDINERÍA	MENOR A 0,5 m				
	PARASOLES	Sí				
	CELOSÍA	Sí				
	ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	Sí				
ACCESIBILIDAD	SENDAS PEATONALES	Sí				
	ÁREA DE ESTANCIA	Sí				
	ASEOS PÚBLICOS	Sí				
	MOBILIARIO URBANO	Sí				
	SEÑALIZACIONES	Sí				
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT		Sí				

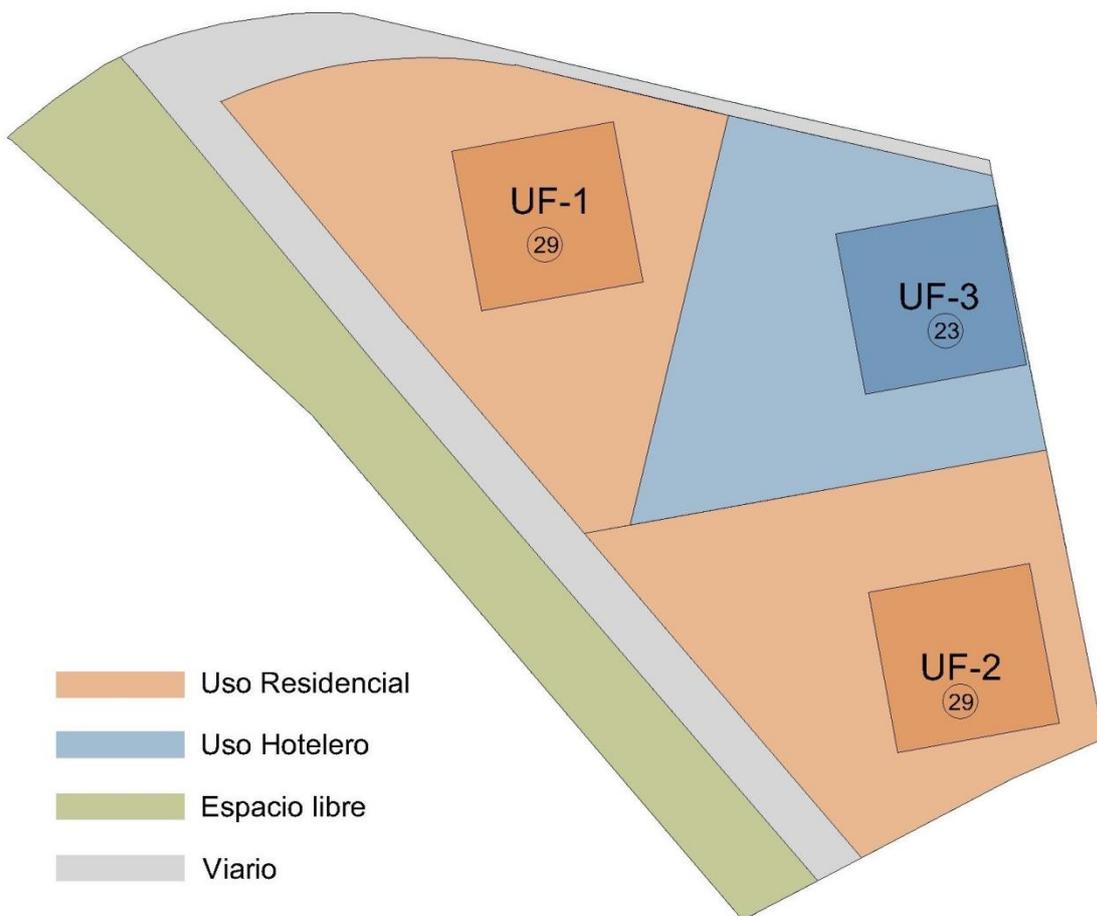




9.2.2 Alternativa 2

PARÁMETRO		ALTERNATIVA 2				Total
Superficie		UNIDAD FUNCIONAL 1	UNIDAD FUNCIONAL 2	UNIDAD FUNCIONAL 3		
		3.109,03	2.913,88	2.723,97		8.746,88
USO	B.R.	-	-	-		0,00
	S.R.	15.591,26	15.591,26	-		31.182,53
	nº viviendas	220	220	-		440
CONDICIONES URBANÍSTICAS	HOTELERO	-	-	-		0,00
	S.R.	-	-	13.363,94		13.363,94
	B.R.	1800,00 m2	1200,00 m2	1350,00 m2		compatible en Planta Baja
	S.R.	-	-	-		
PARCELA	OCUPACIÓN (%)	10,00%	10,00%	10,00%		30,00%
	OCUPACIÓN (m2s)	875	875	874,69		2.624
	RETRANQUEOS	5 m	5 m	0 m		
VOLUMEN	ALINEACIONES	5 m	5 m	0 m		
	ZÓCALO	NO	NO	NO		
	ALTURA LIBRE EN PB	7 m	7 m	7 m		7 m
IMPACTO VISUAL	ALTURA total (m)	94,1	94,1	75,5		
	Nº PLANTAS	29	29	23		
	DISTANCIA	37,64	37,64	30,20		
	SOMBRAS					
	VUELOS	ABIERTOS	ABIERTOS	ABIERTOS		
		No existen zócalos en PB interrumpen vistas al litoral				
CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES	VISTAS	NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE	NO INTERRUMPE		
	2%					
	JARDINERÍA					
CONDICIONES PAISAJÍSTICAS	PARASOLES	SI				
	CELOSÍA	SI				
	ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	SI				
ACCESIBILIDAD	SENDAS PEATONALES	SI				
	ÁREA DE ESTANCIA	SI				
	ASEOS PÚBLICOS	SI				
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT	MOBILIARIO URBANO	SI				
	SEÑALIZACIONES	SI				
		SI				





### 9.3 VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

Se incluye a continuación una valoración cada una de las alternativas evaluadas, en la que se valoran las condiciones establecidas tanto desde un punto de vista técnico como ambiental.

#### 9.3.1 Valoración técnica de condiciones urbanísticas

PARÁMETRO			ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2		
CONDICIONES URBANÍSTICAS	USO	RESIDENCIAL	B.R.	✓	✓	✓	
			S.R.	✓	✓	✓	
			nº viviendas	✗	✗	✓	
		HOTELERO	B.R.	✓	✓	✓	
			S.R.	✓	✗	✓	
		TERCIARIO	B.R.	✓	✓	✓	
			S.R.	✗	✓	✓	
		PARCELA	OCUPACIÓN (%)		✗	✓	✓
			OCUPACIÓN (m2s)		✗	✓	✓
	RETRANQUEOS		✗	✓	✓		
	ALINEACIONES		✓	✓	✓		
	VOLUMEN	ZÓCALO		✗	✓	✓	
		ALTURA LIBRE EN PB		✗	✓	✓	
		ALTURA total (m)					
		Nº PLANTAS		✗	✓	✓	
		DISTANCIA		✓	✓	✓	
		SOMBRA					
	VUELOS		✓	✓	✓		
	IMPACTO VISUAL			✗	✓	✓	
	CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES		VISTAS	✓	✗	✓	
2%			✓	✓	✓		
JARDINERÍA			✓	✓	✓		
CONDICIONES PAISAJÍSTICAS	ESTÉTICAS	PARASOLES	✗	✓	✓		
		CELOSÍA	✗	✓	✓		
		ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	✗	✓	✓		
ACCESIBILIDAD	SENDAS PEATONALES		✗	✓	✓		
	ÁREA DE ESTANCIA		✓	✓	✓		
	ASEOS PÚBLICOS		✓	✓	✓		
	MOBILIARIO URBANO		✓	✓	✓		
	SEÑALIZACIONES		✓	✓	✓		
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT			✓	✓	✓		

Desde un punto de vista técnico de las condiciones urbanísticas establecidas para cada alternativa, se concluye a partir del análisis que **la alternativa más viable técnicamente es la ALTERNATIVA 2.**

9.3.2 Valoración ambiental

Se incluye a continuación tabla con la valoración de los factores ambientales analizados para las 3 alternativas consideradas.

FACTOR AMBIENTAL	VALORACIÓN
Climatología	La inclusión de la arquitectura bioclimática en las Alternativas 1 y 2 presentan un mecanismo de lucha contra el efecto “isla de calor urbana”, por lo que son más viables para este factor ambiental.
Calidad del aire	La inclusión de sendas peatonales en las Alternativa 1 y 2 suponen una mejora para este factor ambiental.
Geología y geomorfología	No se identifican diferencias entre las tres alternativas sobre este factor ambiental.
Hidrología e hidrogeología	No se identifican diferencias entre las tres alternativas sobre este factor ambiental.
Vegetación y flora	No se identifican diferencias entre las tres alternativas sobre este factor ambiental.
Fauna	No se identifican diferencias entre las tres alternativas sobre este factor ambiental.
Paisaje	En la Alternativa 1, la Unidad Funcional 2 interrumpe las vistas a la Playa, produciendo una afección sobre la integración paisajística de la actuación.
Riesgos naturales	No se identifican diferencias entre las tres alternativas sobre este factor ambiental.
Patrimonio natural	No se identifican diferencias entre las tres alternativas sobre este factor ambiental.
Cambio climático	La inclusión de la Arquitectura bioclimática en las Alternativas 1 y 2 presentan un mecanismo de adaptación y mitigación del cambio climático
Patrimonio histórico-cultural	No se identifican diferencias entre las tres alternativas sobre este factor ambiental.
Medio socioeconómico	El mayor número de viviendas en la Alternativa 2 la hace más viable desde un punto de vista socioeconómico.
Análisis territorial	No se identifican diferencias entre las tres alternativas sobre este factor ambiental.

Por consiguiente, desde un punto de vista ambiental, y en consonancia con el análisis técnico realizado, **se concluye que la Alternativa más viable ambientalmente es la ALTERNATIVA 2.**

9.3.3 Justificación de la solución adoptada

En vista del análisis técnico y ambiental realizado, y habiendo considerado las condiciones urbanísticas establecidas, **se ha determinado que la alternativa más favorable técnica y ambientalmente es la ALTERNATIVA 2.**



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
 C/Marqués de Paradas Tlf./Fax: 954 00 36 13  
 nº26 Portal 2 1ª, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
 41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
 Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

## 10 SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El artículo 56.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, establece, en lo relativo al seguimiento de las medidas ambientales adoptadas, lo siguiente:

*“3. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental y territorial, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan o programa, para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él. En el caso de los planes urbanísticos y territoriales, con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental y territorial informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica. Tratándose de planes municipales, los informes de seguimiento tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito.”*

El desarrollo posterior de las obras de urbanización y edificación conllevará, por tanto, el cumplimiento de las ordenanzas municipales y la legislación en materia de edificación relativas a: la reducción del impacto ambiental, tratamiento de residuos en la construcción, eficiencia energética en la edificación, etc, que se concretarán en los trámites de aprobación del Proyecto de Urbanización y de obtención de Licencia de Obras de Edificación.

En cualquier caso, de forma previa al inicio de las obras se elaborará un Programa de Vigilancia y Control Ambiental, en el cual se determinen las herramientas y metodologías para asegurar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras establecidas en el presente Estudio, así como en el Proyecto de Urbanización posterior.



## 10.1 DESIGNACIÓN Y FUNCIONES DE LA ASISTENCIA TÉCNICA AMBIENTAL

Para la aplicación del Programa de Vigilancia y Control Ambiental, se nombrará de forma previa al inicio de las obras una Asistencia Técnica Ambiental, la cual se responsabilizará del control de la aplicación de las medidas correctoras, preventivas o compensatorias establecidas, y de la emisión de informes técnicos periódicos requeridos sobre el cumplimiento de dichas medidas.

La designación de la ATA se mantendrá vigente, como mínimo, hasta la finalización de las obras. La persona responsable de la Asistencia Técnica Ambiental será licenciada en Biología o en Ciencias Ambientales, con una experiencia mínima de 5 años.

La ATA trabajará en coordinación con el personal técnico ejecutante de las obras, y estará informada de las actuaciones de obra que se vayan a realizar, asegurándose de esta forma su presencia en la fecha exacta de ejecución de las unidades de obra que puedan tener repercusiones ambientales.

Los trabajos de la Asistencia Técnica Ambiental durante la ejecución de las obras incluirán al menos los siguientes:

- a) Control de las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, durante todo el período de ejecución de las obras, mediante visitas de seguimiento a las mismas.
- b) Elaboración de informes de seguimiento periódicos, resultado de las visitas realizadas.
- c) Registro de No Conformidades, desviaciones de lo establecido en el Programa de Seguimiento que pueda suponer una afección significativa sobre el medio.
- d) Elaboración de Informa Final de Seguimiento Ambiental, al término de las obras, sobre el grado de cumplimiento y eficacia de las medidas dispuestas.

Torreveija, Octubre de 2020



Miguel Ángel Rojas Rodríguez  
Colegiado 5.780 COAS



José Antonio Ruiz Villén  
Colegiado 625 COACo



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla

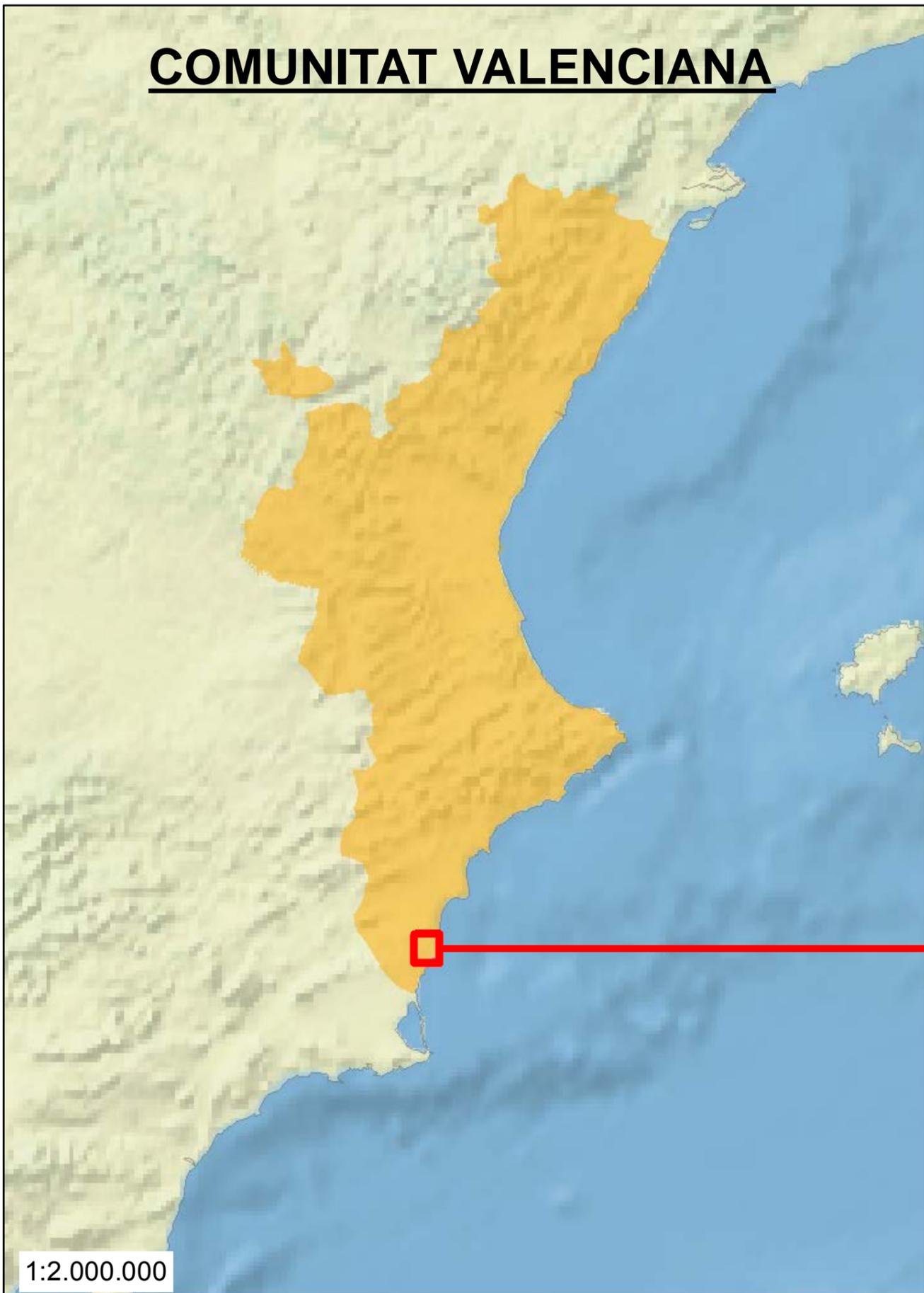


Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)

## 11 PLANOS

Nº	DENOMINACIÓN	ESCALA
1	Encuadre zona de estudio topográfico	1:2.000.000 / 1:45.000
2.1	Localización ámbito de actuación topográfico	1:7.500
2.2	Localización ámbito de actuación ortofotografía	1:7.500
3	Planeamiento vigente	1:15.000
4	Usos del suelo	1:15.000
5	Edificaciones proyectadas	1:520
6	Espacios Naturales Protegidos	1:30.000
7	Peligrosidad por Inundación (PATRICOVA)	1:15.000 / 1:5.000
8	Mapas de ruido	-
9	Condicionantes ambientales	1:25.000 / 1:7.500

# COMUNITAT VALENCIANA



1:2.000.000

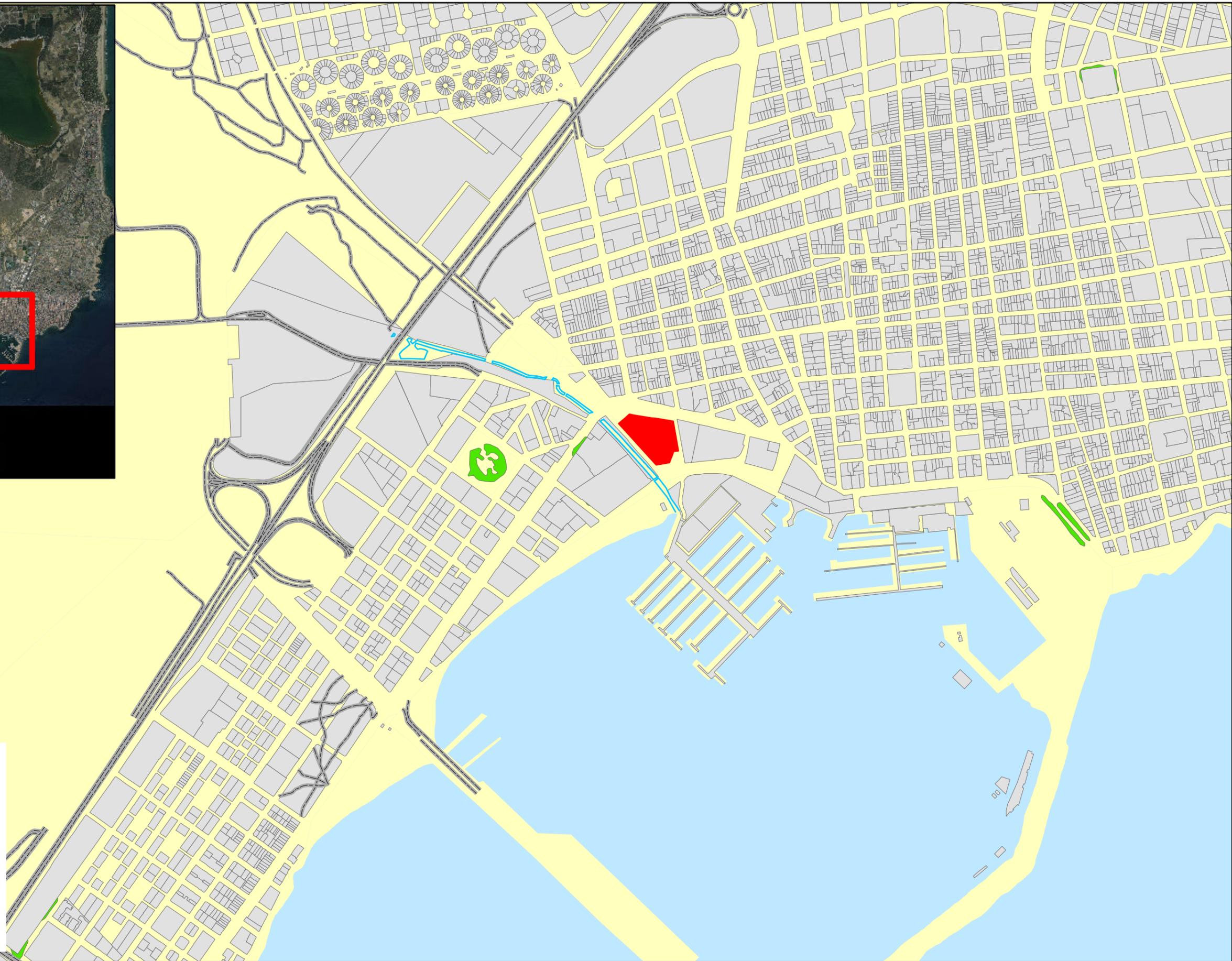
# TORREVIEJA



1:45.000

**Leyenda**  
■ Parcela de actuación

PROMUEVE <b>metrovacesa</b>	CONSULTORES <b>FCIB</b> FACTORIA	AUTOR DEL ESTUDIO  Fernando Rodríguez Correal	AUTORES DEL PROYECTO Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén	PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)	DOCUMENTO DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO OCTUBRE 2020	MAPA ENCUADRE REGIONAL ESCALA	NÚMERO <b>1</b> HOJA <b>1 de 1</b>
--------------------------------	--	---	--	--	---	-------------------------------------	---



**Leyenda**

- Parcela de actuación
- Canal El Acequión
- Viario
- Parcelario
- Zonas arboladas

<p>PROMUEVE</p>	<p>CONSULTORES</p>	<p>AUTOR DEL ESTUDIO</p> <p>Fernando Rodríguez Correal</p>	<p>AUTORES DEL PROYECTO</p> <p>Miguel A. Rojas Rodríguez    José A. Ruiz Villén</p>	<p>PROYECTO</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)</p>	<p>DOCUMENTO</p> <p>DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO</p> <hr/> <p>OCTUBRE 2020</p>		<p>MAPA</p> <p>LOCALIZACIÓN PARCELA (TOPOGRÁFICO)</p> <hr/> <p>ESCALA</p> <p style="text-align: right;">1:7.500</p>	<p>NÚMERO</p> <p><b>2</b></p> <hr/> <p>HOJA</p> <p><b>1 de 2</b></p>
-----------------	--------------------	--	---	--	---	--	---	--



**Leyenda**  
 Parcela de actuación

<p>PROMUEVE</p> 	<p>CONSULTORES</p>  	<p>AUTOR DEL ESTUDIO</p>  <p>Fernando Rodríguez Correal</p>	<p>AUTORES DEL PROYECTO</p> <p>Miguel A. Rojas Rodríguez    José A. Ruiz Villén</p>	<p>PROYECTO</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE          Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80,          de la Modificación Puntual nº 52 del          PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)</p>	<p>DOCUMENTO</p> <p>DOCUMENTO INICIAL          ESTRATÉGICO</p> <p>OCTUBRE 2020</p>		<p>MAPA</p> <p>LOCALIZACIÓN PARCELA (TOPOGRÁFICO)</p> <p>ESCALA</p>  <p>1:7.500</p>	<p>NÚMERO</p> <p><b>2</b></p> <p>HOJA</p> <p><b>2 de 2</b></p>
--	--	--	---	---	--	---	--	--



PROMUEVE  
**metrovacesa**

CONSULTORES  
**FCIA**  
**PACTORIA**  
**GES**  
**TEMA SUR**  
 Gestión Técnica Medioambiental Sur

AUTOR DEL ESTUDIO  
  
 Fernando Rodríguez Correal

AUTORES DEL PROYECTO  
 Miguel A. Rojas Rodríguez  
 José A. Ruiz Villén

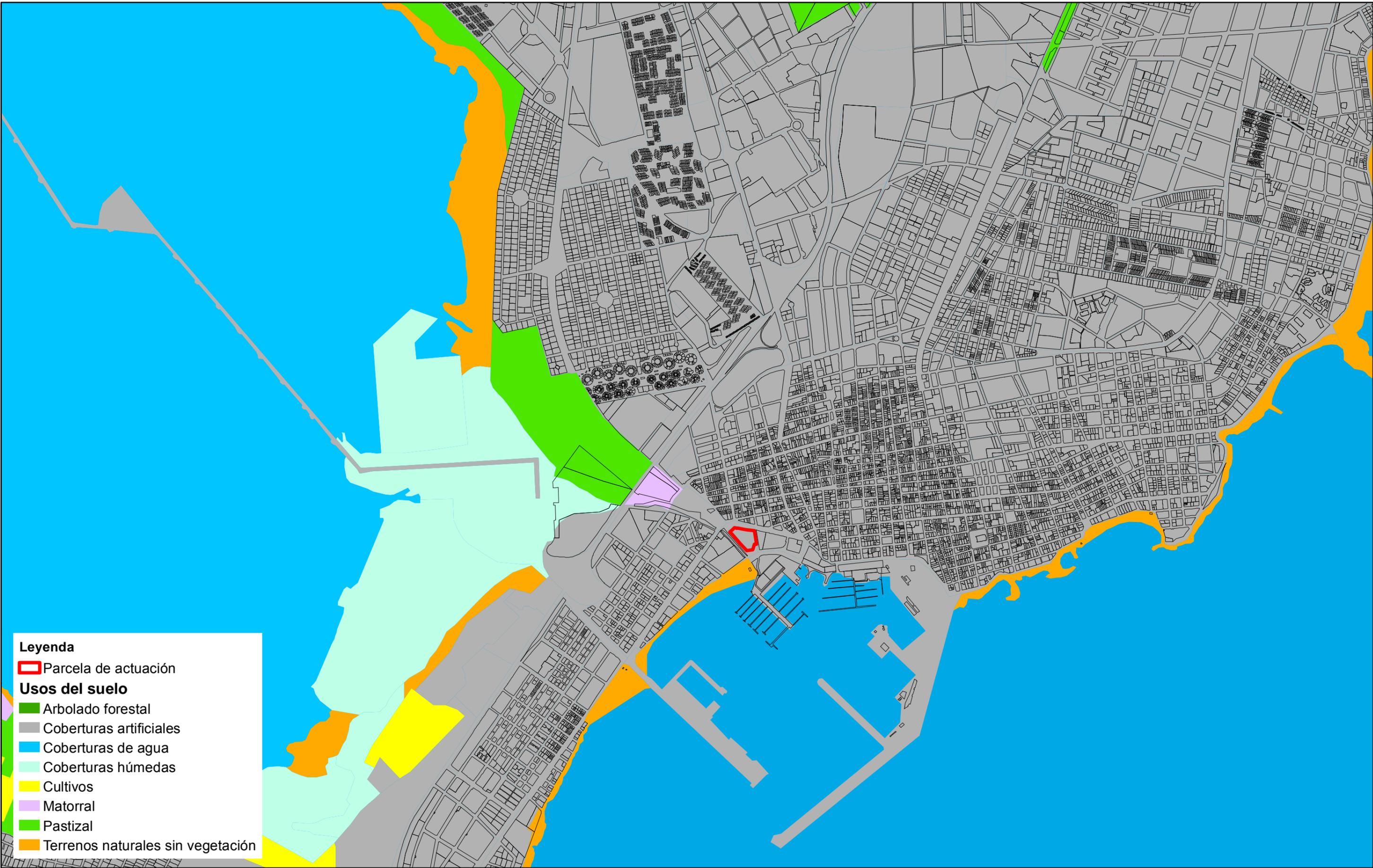
PROYECTO  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80,  
 de la Modificación Puntual nº 52 del  
 PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

DOCUMENTO  
 DOCUMENTO INICIAL  
 ESTRATÉGICO  
 OCTUBRE 2020



MAPA  
 PLANEAMIENTO VIGENTE  
 ESCALA  
  
 1:15.000

NÚMERO  
**3**  
 HOJA  
**1 de 1**



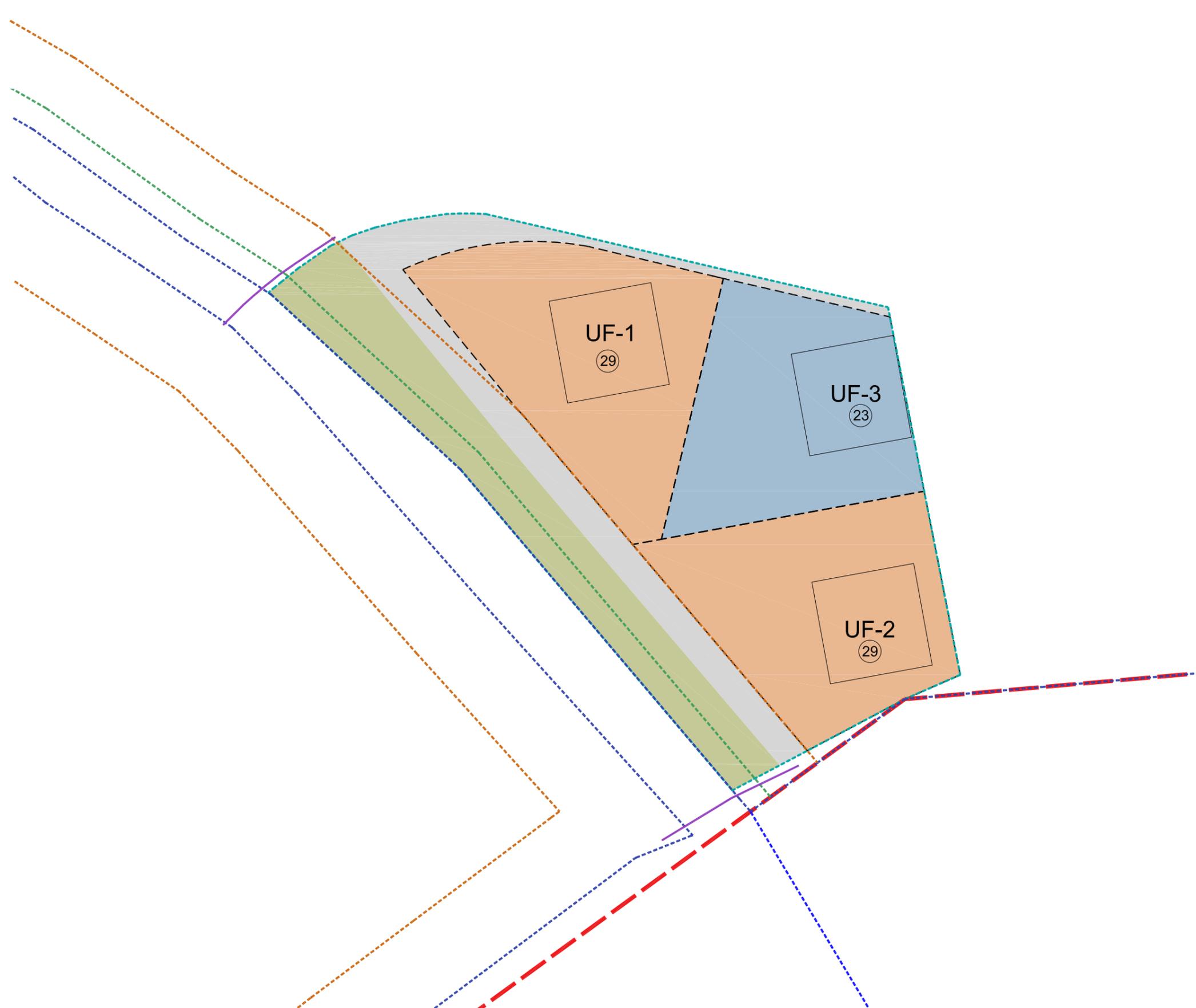
**Leyenda**

Parcela de actuación

**Usos del suelo**

- Arbolado forestal
- Coberturas artificiales
- Coberturas de agua
- Coberturas húmedas
- Cultivos
- Matorral
- Pastizal
- Terrenos naturales sin vegetación

<p>PROMUEVE</p>	<p>CONSULTORES</p>	<p>AUTOR DEL ESTUDIO</p> <p>Fernando Rodríguez Correal</p>	<p>AUTORES DEL PROYECTO</p> <p>Miguel A. Rojas Rodríguez    José A. Ruiz Villén</p>	<p>PROYECTO</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE          Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80,          de la Modificación Puntual nº 52 del          PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)</p>	<p>DOCUMENTO</p> <p>DOCUMENTO INICIAL          ESTRATÉGICO</p> <p>OCTUBRE 2020</p>		<p>MAPA</p> <p>USOS DEL SUELO</p> <p>ESCALA</p> <p>1:15.000</p>	<p>NÚMERO</p> <p>4</p> <p>HOJA</p> <p>1 de 1</p>
-----------------	--------------------	--	---	---	--	--	---	--



----- DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

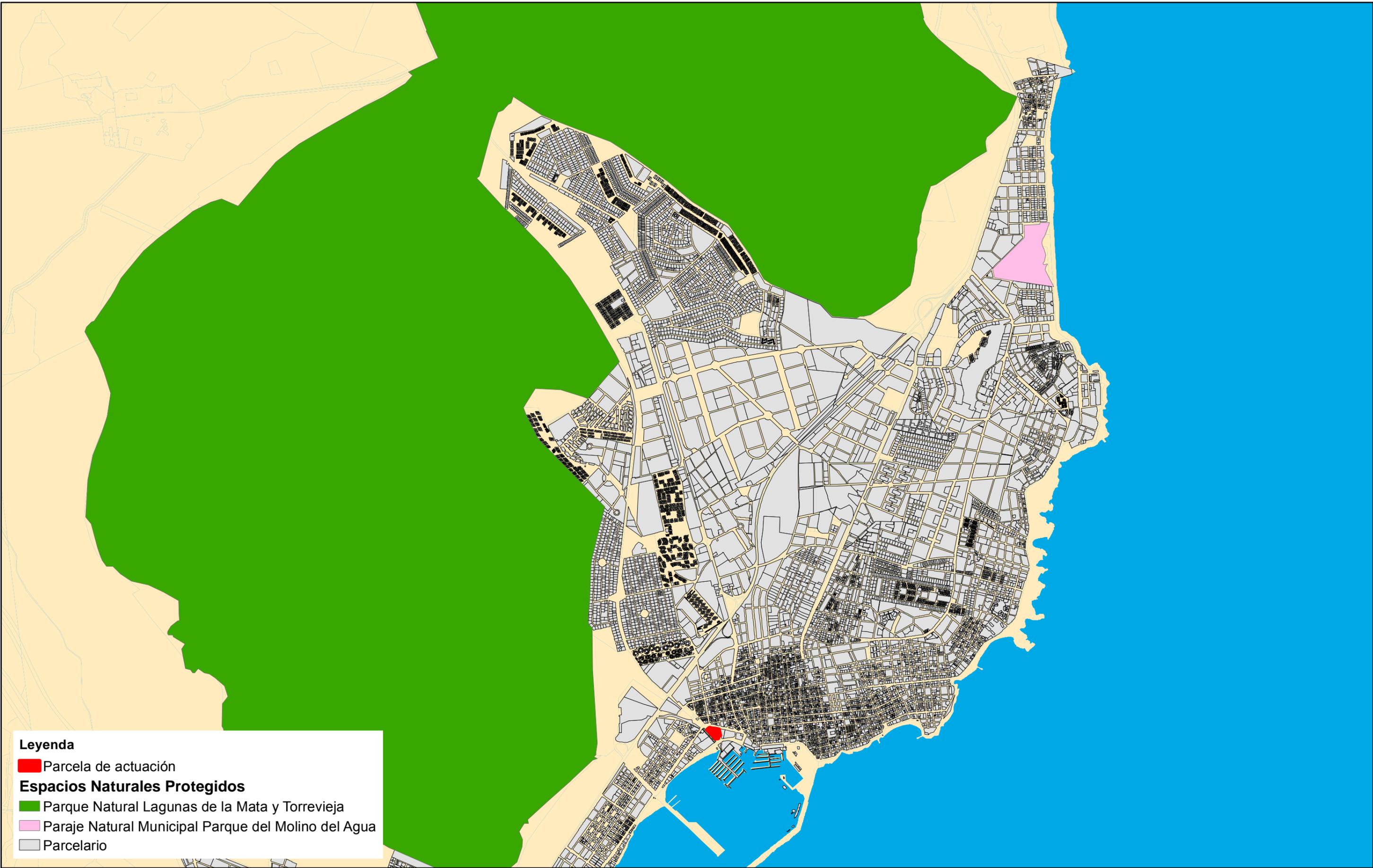
SERVIDUMBRES

- Ribera del mar  
DES01/13/03/0003\_O.M. 09/06/2015
- Dominio Público Marítimo Terrestre  
DES01/09/03/0002\_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Protección  
DES01/09/03/0002\_O.M. 12/04/2011
- Servidumbre de Tránsito
- Servidumbre de Acceso al Mar
- Zona de Influencia
- ZS.DEUP 2018

CALIFICACIÓN

- Uso Residencial
- Uso Hotelero
- Espacio libre
- Viario
- Delimitación Unidades Funcionales
- Deslinde

<p>PROMUEVE</p>	<p>CONSULTORES</p>	<p>AUTOR DEL ESTUDIO</p> <p>Fernando Rodríguez Correal</p>	<p>AUTORES DEL PROYECTO</p> <p>Miguel A. Rojas Rodríguez    José A. Ruiz Villén</p>	<p>PROYECTO</p> <p style="text-align: center;">ESTUDIO DE DETALLE Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)</p>	<p>DOCUMENTO</p> <p style="text-align: center;">ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO</p> <hr/> <p style="text-align: center;">OCTURE 2020</p>		<p>MAPA</p> <p style="text-align: center;">EDIFICACIONES PROYECTADAS</p> <hr/> <p>ESCALA</p>	<p>NÚMERO</p> <p style="text-align: center; font-size: 24px;"><b>5</b></p> <hr/> <p>HOJA</p> <p style="text-align: center; font-size: 24px;"><b>1 de 1</b></p>
-----------------	--------------------	--	---	--	--	--	--	--



<p>PROMUEVE</p>	<p>CONSULTORES</p>	<p>AUTOR DEL ESTUDIO</p> <p>Fernando Rodríguez Correal</p>	<p>AUTORES DEL PROYECTO</p> <p>Miguel A. Rojas Rodríguez    José A. Ruiz Villén</p>	<p>PROYECTO</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)</p>	<p>DOCUMENTO</p> <p>DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO</p> <hr/> <p>OCTUBRE 2020</p>		<p>MAPA</p> <p>ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS</p> <hr/> <p>ESCALA</p> <p>1:30.000</p>	<p>NÚMERO</p> <p><b>6</b></p> <hr/> <p>HOJA</p> <p><b>1 de 1</b></p>
-----------------	--------------------	--	---	--	---	--	--	--



**Leyenda**

- Parcelario
- Parcela de actuación
- Peligrosidad Inundación (PATRICOVA)**
- Peligrosidad 4. Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Peligrosidad Geomorfológica: Humedales
- Peligrosidad Geomorfológica: Vaguadas y barrancos de fondo plano



**Leyenda**

- Parcelario
- Parcela de actuación
- Peligrosidad 4. Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Peligrosidad Geomorfológica: Humedales
- Peligrosidad Geomorfológica: Vaguadas y barrancos de fondo plano

PROMUEVE  
**metrovacesa**

CONSULTORES  
**FCIA**  
**PACTORIA**  
Gestión Técnica Medioambiental Sur

AUTOR DEL ESTUDIO  
  
Fernando Rodríguez Correal

AUTORES DEL PROYECTO  
Miguel A. Rojas Rodríguez  
José A. Ruiz Villén

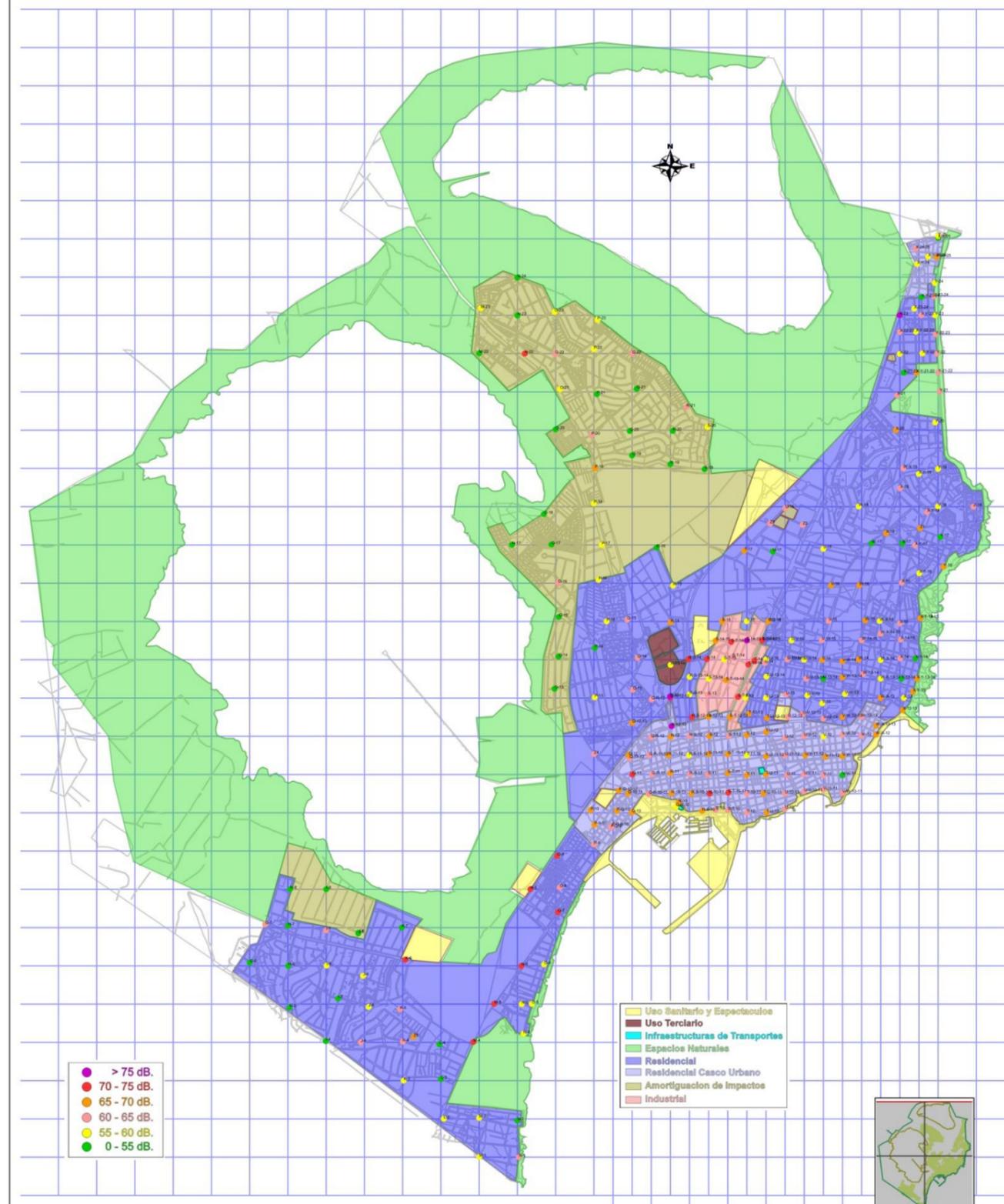
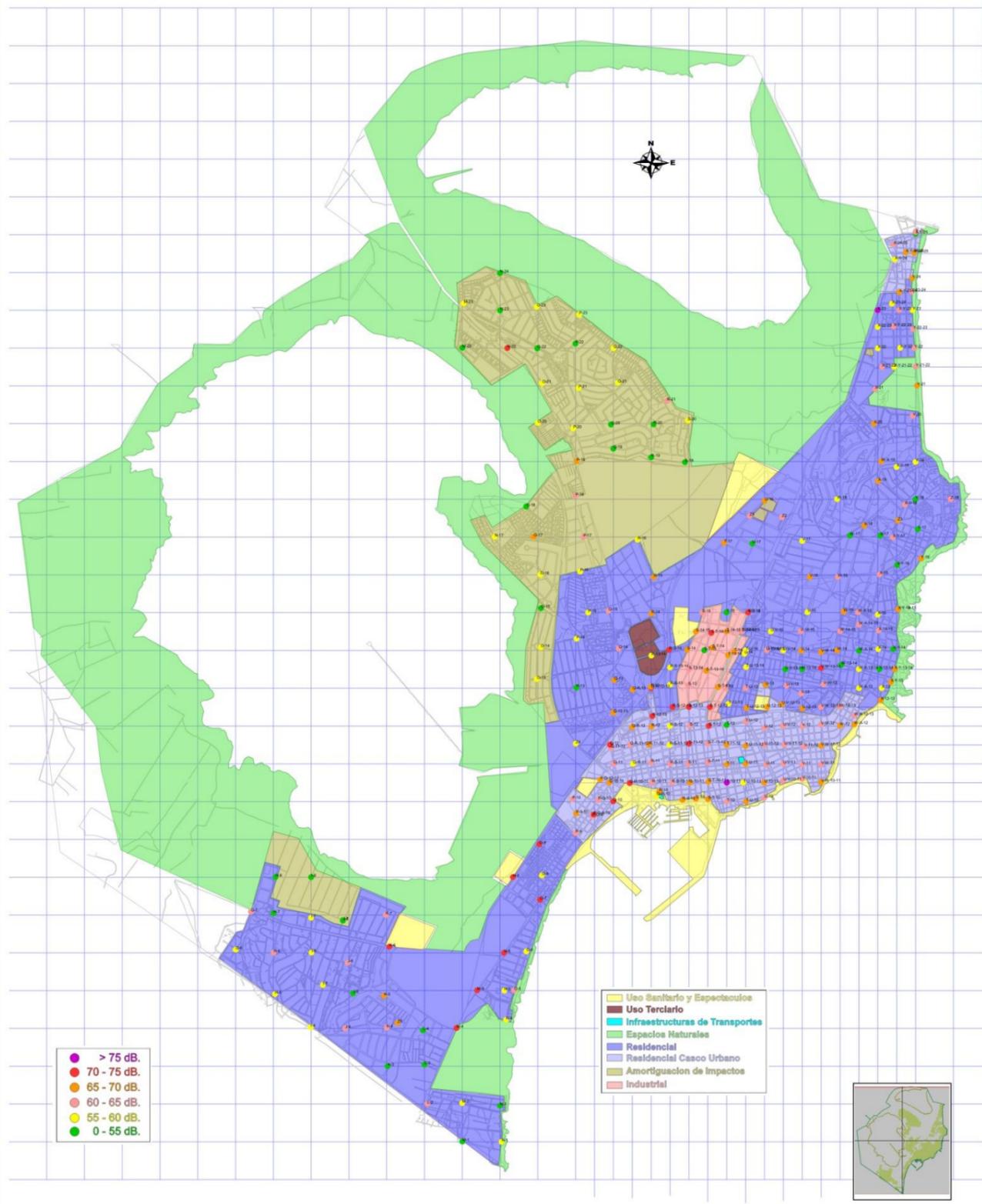
PROYECTO  
ESTUDIO DE DETALLE  
Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80,  
de la Modificación Puntual nº 52 del  
PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

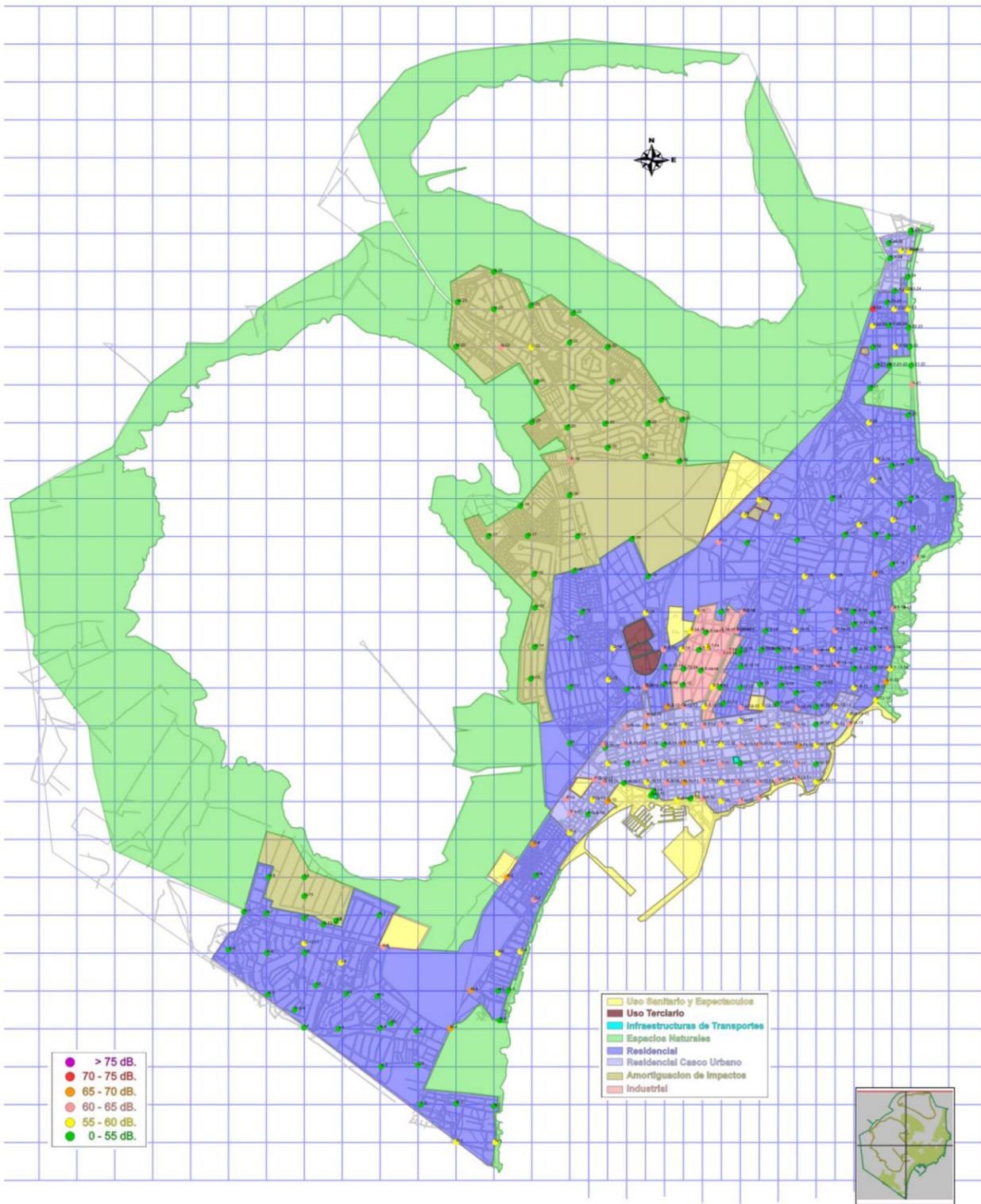
DOCUMENTO  
DOCUMENTO INICIAL  
ESTRATÉGICO  
OCTUBRE 2020



MAPA  
PELIGROSIDAD POR INUNDACIÓN (PATRICOVA)  
ESCALA  
 1:15.000

NÚMERO  
**7**  
HOJA  
**2 de 2**





Metros  
 0 400 800 1.200 1.600 2.000



**Leyenda**

- Parcela de actuación
- Canal El Acequión
- Zonas arboladas

**Espacios Naturales Protegidos**

- Lagunas de la Mata y Torre Vieja

**Peligrosidad Inundación (PATRICOVA)**

- Peligrosidad 4. Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Peligrosidad Geomorfológica: Humedales
- Peligrosidad Geomorfológica: Vaguadas y barrancos de fondo plano

PROMUEVE 	CONSULTORES 	AUTOR DEL ESTUDIO  Fernando Rodríguez Correal	AUTORES DEL PROYECTO Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén	PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)	DOCUMENTO DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO OCTUBRE 2020		MAPA CONDICIONANTES AMBIENTALES ESCALA  1:7.500	NÚMERO <span style="font-size: 24px; font-weight: bold;">9</span> HOJA <span style="font-weight: bold;">1 de 2</span>
--	--	--	--	--	---	---	---	--



**Leyenda**

- Parcela de actuación
- Peligrosidad Inundación (PATRICOVA)**
- Peligrosidad 4. Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Peligrosidad Geomorfológica: Humedales
- Peligrosidad Geomorfológica: Vaguadas y barrancos de fondo plano
- Espacios Naturales Protegidos**
- Lagunas de la Mata y Torrevieja
- Parque del Molino del Agua

PROMUEVE 	CONSULTORES 	AUTOR DEL ESTUDIO  Fernando Rodríguez Correal	AUTORES DEL PROYECTO Miguel A. Rojas Rodríguez    José A. Ruiz Villén	PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)	DOCUMENTO DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO OCTUBRE 2020		MAPA CONDICIONANTES AMBIENTALES ESCALA 1:25.000	NÚMERO <b>9</b> HOJA <b>1 de 2</b>
--------------	-----------------	---	--	--	---	--	--	---

## 12 ANEXO I. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DEL TRÁMITE ANTERIOR.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tlfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Gestión Técnica  
Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural  
 i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
 TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

**DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO**

Nº Expediente	052/2015-EAE
Objeto	Estudio de Detalle del Área de Reparto 80 en Torrevieja
Trámite	Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación de Plan
Promotor	Ayuntamiento de Torrevieja
Autoridad Sustantiva	Comisión Territorial de Urbanismo y Ayuntamiento de Torrevieja
Localización	Torrevieja (Alicante)

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2015, adoptó el siguiente:

**ACUERDO:**

Vista la propuesta del Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del Estudio de Detalle del Área de Reparto 80 en Torrevieja, en los siguientes términos:

**A. FUNDAMENTOS POR LOS QUE SE SOMETE LA MODIFICACIÓN A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en la que se establece (art. 46), que serán 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.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

El instrumento de planeamiento tiene entrada en la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial el 26 de febrero de 2015, por tanto la tramitación ambiental se llevará a cabo conforme a lo previsto en la Ley 21/2013 y en la LOTUP.

Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII, el sometimiento al procedimiento



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
 C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
 nº26 Portal 2 1ºA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
 41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
 Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural  
i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
46018 VALÈNCIA - Tel. 012

de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 51.1 de la LOTUP.

## B. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

### B.1 Documentación Aportada

La solicitud de inicio, remitida por el Servicio de Urbanismo de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se acompaña de borrador del Estudio de Detalle y del Documento Inicial Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP). Asimismo se acompaña un Estudio de Integración Paisajística. La documentación se presenta en papel y en CD.

### B.2.- Planeamiento vigente.

El planeamiento municipal vigente es el Plan General aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante de 22 de diciembre de 1986, publicado en el BOP el 16 de enero de 1987. A su vez, se aprobó el texto refundido por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 12 de junio de 2000, cuya reseña se publicó en el DOGV el 20 de octubre de 2000.

El Estudio de Detalle afecta a unos terrenos situados en el Término Municipal de Torrevieja, Suelo urbano, Casco Actual, Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, 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 "El Acequiión", aprobado definitivamente en el año 1991.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PERI "El Acequiión", 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 la Unidad de Actuación nº 2 del PERI "El Acequiión". El objeto de la Modificación Puntual nº 52 es el de "completar las determinaciones expresadas en el Plan General de Ordenación Urbana en lo que concierne a las tipologías edificatorias de tal modo que pueda materializarse el aprovechamiento asignado por el Plan estableciendo un límite superior de altura superior a las seis plantas fijadas como estándar. Asimismo se pretende la obtención de determinados espacios libres que no han podido ser gestionados por la incorrecta delimitación de áreas de reparto efectuada por el Plan General".

La Modificación Puntual nº 52 del PGOU fue aprobada definitivamente por Resolución del Conseller competente el 6 de abril de 2010 (publicada en el BOP el 3 de junio de 2010), y en sus Condiciones de Planeamiento establece que "para la materialización del aprovechamiento será necesario que se

2 de 17

Comisión de Evaluación Ambiental de 17 de diciembre de 2015



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental

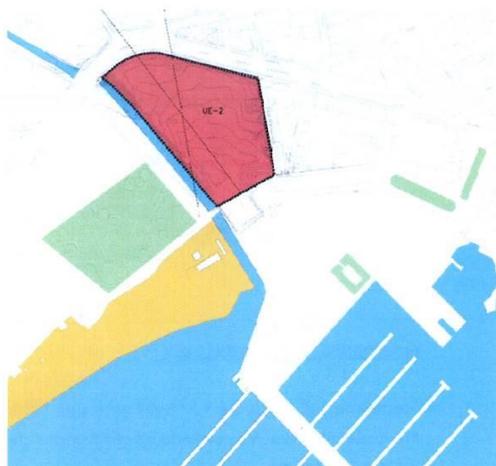
CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77 46018 VALÈNCIA -Tel. 012

adjudique una alternativa técnica de acuerdo con la LUV que tenga como base de planeamiento un Estudio de Detalle que comprenda las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde. Se resolverá la distribución de las cargas y beneficios mediante el correspondiente proyecto de reparcelación. El aprovechamiento establecido por el PGOU se distribuye conforme establece el cuadro de la ordenación modificada y sus condiciones de edificabilidad se ajustarán a lo establecido para dicha ordenación”.

**B.3 Objeto y justificación.**

El ámbito del estudio de detalle se corresponde con la Unidad de Actuación 2, del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) “El Acequión”, Área de Reparto 80, recogida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación urbana Nº 52 de Torrevieja Alicante.

Unidad de Actuación 2	
Superficie Bruta	13.723,73 m².
Cesión	4.061,70 m².
Superficie Neta	9.662,03 m².
Edificabilidad Absoluta	44.546,47 m².
Edificabilidad Total	3,24 m²t/m².



La Unidad tiene forma poligonal irregular, con semejanza a un trapecio con un lado curvo, con una superficie de 13.723,73 m². Sus límites son: Norte-Oeste, Avenida Doctor Gregorio Marañón; Norte-Este, Calle Peatonal Este (prolongación de Calle San Julian); Sur-Oeste, Canal de las Salinas de Torrevieja; Sur-Este, frente Marítimo.

El terreno tiene pendiente Norte-Sur, con un desnivel aproximado de 2,50 m, con sus cotas mas altas en el linde con la Avenida Doctor Gregorio Marañón y Calle Peatoal Este. La pendiente desciende más suave desde la Avenida Doctor Gregorio Marañón hacia el Sur-Este y un poco más fuerte en los primeros metros desde la Calle Peatonal Este.

Actualmente el terreno de la Unidad de Actuación 2, es un solar vallado con muro de obra, y con arbolado y vegetación en su interior. No existiendo ninguna edificación.

**Distribución de usos y volúmenes**

Siguiendo las determinaciones de la Modificación puntual del PGOU de Torrevieja, se han ubicado los volúmenes edificatorios de la Unidad de Actuación.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ºA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural  
i d' Avaluació Ambiental

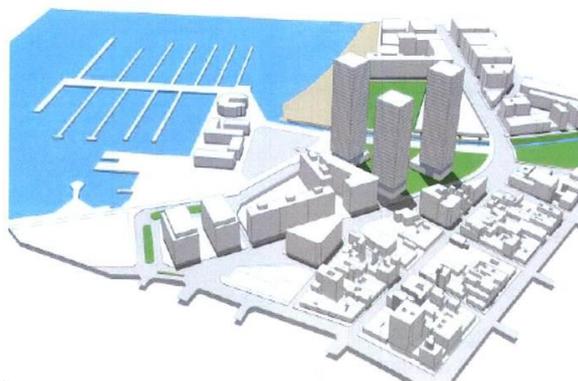
CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
46018 VALÈNCIA - Tel. 012

El aprovechamiento asignado a esta Unidad de Actuación es de 44.546,47 m<sup>2</sup> de los cuales el 30% se tiene que destinar a uso Hotelero de categoría 3 estrellas o superior. La altura máxima asignada es de 29 plantas.

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

Así las Unidades Funcionales 1 y 2 se destinan a uso Residencial, teniendo cada una superficie edificable de 15.591,26 m<sup>2</sup>.

La Unidad Funcional 3 se destina a Uso Hotelero teniendo una superficie edificable de 13.363,94 m<sup>2</sup>.



Unidad

Funcional 1: Uso Residencial

Tiene una superficie de 3.456,42 m<sup>2</sup> y una Edificabilidad de 15.591,26 m<sup>2</sup>.

- Espacio privativo compuesto de rampas de acceso a garaje de sótano con una superficie de 132,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie para uso residencial y terciario-comercial de 897,78 m<sup>2</sup>.
- Ocupación total de espacio privativo de 1.029,78 m<sup>2</sup>.

En las plantas de sótano podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la Unidad Funcional. Limita al Norte con la Avenida Doctor Gregorio Marañón y con la Unidad Funcional nº 3, al Este con las Unidades Funcionales nº 2 y nº 3, al Sur con la Unidad Funcional nº 2 y con espacio libre público, y al Oeste con espacio libre público.

Unidad Funcional 2: Uso Residencial

Tiene una superficie de 2.889,05 m<sup>2</sup> y una Edificabilidad de 15.591,26 m<sup>2</sup>.

- Espacio privativo compuesto de rampas de acceso a garaje de sótano con una superficie de 132,00 m<sup>2</sup>.





Direcció General de Medi Natural  
i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
46018 VALÈNCIA - Tel. 012

- Superficie para uso residencial y terciario-comercial de 941,88 m<sup>2</sup>.
- Ocupación total de espacio privativo de 1.073,88 m<sup>2</sup>.

En las plantas de sótano podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la Unidad Funcional. Limita al Norte con las Unidades Funcionales nº 1 y nº 3, al Este con calle peatonal prolongación de la C/ San Juan, al Sur con espacio libre público, y al Oeste con espacio libre público.

Unidad Funcional 3: Uso Hotelero

Tiene una superficie de 3.316,56 m<sup>2</sup> y una Edificabilidad de 13.363,94 m<sup>2</sup>.

- Espacio privativo compuesto de rampas de acceso a garaje de sótano con una superficie de 132,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie para uso hotelero y terciario-comercial de 625,62 m<sup>2</sup>.
- Ocupación total de espacio privativo de 757,62 m<sup>2</sup>.

En las plantas de sótano podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la Unidad Funcional. Limita al Norte con la Avenida Doctor Gregorio Marañón y con calle peatonal prolongación de la C/ San Juan, al Este con calle peatonal prolongación de la C/ San Juan y con la Unidad Funcional nº 2, al Sur con la Unidad Funcional nº 2, y al Oeste con la Unidad Funcional nº 1.

En la ubicación de los volúmenes edificables se han tenido en cuenta las determinaciones de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU, en lo referente a la separación de la edificación a los linderos y la separación entre edificios, así como en no interrumpir las vistas y perspectivas hacia el mar desde las calles que concurren al área, dejándose sin edificación las prolongaciones de las alienaciones de las calles mencionadas. Se delimita una envolvente de edificación que cumple con dichos retranqueos y distancias mínimas, dentro de la cual se concretará la ubicación definitiva de los cuerpos edificados en el correspondiente proyecto de edificación.

Comisión de Evaluación Ambiental de 17 de diciembre de 2015



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural  
 i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
 TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
 46018 VALÈNCIA - Tel. 012



**Cesiones**

Según la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 52: En las Condiciones de Gestión Urbanística, dice que el Ayuntamiento obtendrá gratuitamente al menos lo siguiente:

- Suelo dotacional viario clasificado por el P.G.O.U.
- Zona verde generada clasificada por el P.G.O.U.
- La totalidad de la planta baja de las manzanas edificables salvo el porcentaje de ocupación asignado para cada una de ellas, en régimen de división horizontal, con cuota de participación en los gastos de la comunidad de 0,00% En Ayuntamiento por su parte vendrá obligado a mantener todos aquellos elementos que recaigan por encima del elemento de impermeabilización más próximo a la cara exterior, excluido este.

Se cederá al Ministerio de Medio Ambiente el dominio público marítimo terrestre.

En las Condiciones de Planeamiento:

- Superficie Bruta: 13.723,73 m<sup>2</sup>.
- Cesión: 4.061,70 m<sup>2</sup>.
- Viario 1.727,40 m<sup>2</sup>.
- Zona verde: 2.334,30 m<sup>2</sup>.
- Superficie Neta: 9.662,03 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Absoluta: 44.548,47 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Toral: 3,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En la propuesta del presente Estudio de Detalle las cesiones son las siguientes:

- Cesión: 4.061,70 m<sup>2</sup>.
- Viario 1.192,19 m<sup>2</sup>.



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
 C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
 nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
 41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
 Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77 46018 VALÈNCIA -Tel. 012

- Zona verde: 2.869,51 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre uso público: 6.800,75 m<sup>2</sup>.

Como consecuencia de la concreción de la ordenación y ajustes por el levantamiento topográfico de la Unidad de Actuación:

- Se ha disminuido la superficie de cesión de viario de 1.727,40 m<sup>2</sup> a 1.192,19 m<sup>2</sup>, en 535,21 m<sup>2</sup>.
- Se ha aumentado la superficie de cesión denominada zona verde de 2.334,30 m<sup>2</sup> a 2.869,51 m<sup>2</sup> en 535,21 m<sup>2</sup>.
- 

La totalidad de la cesión no ha variado respecto a la indicada en Modificación Puntual del PGOU nº52

CUADRO RESUMEN UA-2

		SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE OCUPADA (m2)	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
RESIDENCIAL	UNIDAD FUNCIONAL 1	3.456,42	1.029,78	---	15.591,26
	UNIDAD FUNCIONAL 2	2.889,05	1.073,88	---	15.591,26
HOTELERO	UNIDAD FUNCIONAL 3	3.316,56	757,62	---	13.363,94
TOTAL SUELO CON APROVECHAMIENTO		9.662,03	2.861,29	---	44.546,46
PÚBLICO	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	---	---	6.800,75	---
TOTAL SUELO NETO UA-2		9.662,03	2.861,29	6.800,75	44.546,46
RED SECUNDARIA	ZONA VERDE	2.869,51			
		1.192,09			
TOTAL CESIONES		4.061,70			
TOTAL SUELO BRUTO UA-2		13.723,73	2.861,29 (29,62%)	6.800,75	44.546,46

Altura máxima de las unidades funcionales:

- Unidad Funcional 1 Uso Residencial.....29 plantas (93,80 m)
- Unidad Funcional 2 Uso Residencial.....29 plantas (93,80 m)
- Unidad Funcional 3 Uso Hostelero.....25 plantas (81,40 m)

B.4 Alternativas propuestas.

De acuerdo con el Documento Inicial Estratégico, dado que la figura de planeamiento se limita a la concreción de los volúmenes edificatorios, sobre la base de condiciones urbanísticas ya determinadas por la Modificación Puntual Nº 52 en cuanto a ocupación máxima de edificación, longitud máxima de fachada, retranqueo de las edificaciones, ejes visuales a respetar y separación de edificaciones, han determinado el planteamiento de una única alternativa (junto con la Alternativa 0 conformada por el





Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

vigente planeamiento) que determinaba que la disposición de los volúmenes edificatorios sólo fuera objeto de pequeños ajustes no significativos en cuanto a su ubicación exacta y dimensiones.

**C. CONSULTAS REALIZADAS**

Por parte de esta Dirección General se ha sometido a consultas en la documentación inicial remitida, conforme a lo dispuesto en el artículo 51 de la LOTUP, con el fin de determinar los efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios expuestos en el Anexo VIII de dicha ley.

Por ello, teniendo en consideración las características de la modificación presentada y los aspectos ambientales en los que puede incidir, se consulta a las siguientes administraciones:

Consulta	Informe	Administración Consultada
	10/03/15	Servicio de Urbanismo. Dirección Territorial de Alicante. Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.
10/04/15	07/10/15	Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. SubGral de Ordenación, Planificación y ATE's. Infr. Verde y Paisaje

Los informes recibidos junto con el Informe Ambiental y Territorial Estratégico se publicarán en la siguiente página web: <http://www.cma.gva.es/eae>

**D. FACTORES AMBIENTALES Y AFECCIONES LEGALES**

Analizada la documentación presentada, revisada la Cartografía existente en el Sistema de Información Territorial de esta Conselleria, se observa la existencia de una afección ambiental de importancia que constituye el hecho de que la parcela se encuentra afectada por peligrosidad geomorfológica de acuerdo con la cartografía del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

El **Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante** adjunta su informe a la comunicación recibida el 10 de marzo de 2015, manifestando en el mismo que aunque la ordenación propuesta cumple con las determinaciones establecidas en la ficha de planeamiento y gestión del área de reparto 80, no se cumple la proporción entre las superficies de viario de la red secundaria y la zona verde, a pesar de que la suma de ambas se mantiene.

Por tanto aunque si bien desde las consideraciones ambientales la propuesta no parece que vaya a tener efecto significativo sobre el medio ambiente (desde las competencias del Servicio de Urbanismo), desde las consideraciones territoriales se debe tener en cuenta que previa a la tramitación del presente deberá el Ayuntamiento implementar los mecanismos necesarios para



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ºA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural  
 i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
 TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
 46018 VALÈNCIA -Tel. 012

modificar las previsiones del Plan General vigente, en cuanto a las superficies de cesiones de suelo dotacional público viario y de zona verde, o bien el Estudio de Detalle deberá adaptarse estrictamente al contenido de la ficha de planeamiento y gestión del Área de Reparto 80, al no ser éste un instrumento de planeamiento apto para modificarla.

Por su parte que el **Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje** en su informe recibido el 6 de octubre de 2015 considera que, de acuerdo con el objeto y alcance del estudio propuesto, *“tendrá incidencia en el paisaje urbano del entorno del área objeto de estudio, variando a su vez la morfología urbana existente que configura el aspecto del municipio y su modelo de desarrollo actual”*. No obstante, teniendo en cuenta que las modificaciones propuestas se adecuan a los parámetros fijados por la Modificación Puntual Nº 52, cabe considerar que la incidencia respecto del paisaje susceptible de configuración conforme al planeamiento vigente no será tan relevante.

De todas formas, resulta necesaria la elaboración de la documentación requerida en el art. 41.4 de la LOPUP referido a la documentación de los Estudios de Detalle:

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

Por tanto, se elaborará dicha documentación con el fin de valorar la incidencia de las modificaciones propuestas sobre el carácter y la percepción del paisaje urbano de Torreveja. Se estudiarán asimismo distintas alternativas volumétricas y de disposición de la edificación que permitan el cumplimiento del resto de parámetros fijados por la Modificación Puntual Nº 52, definiendo unas condiciones de ordenación y urbanización del ámbito que garanticen la integración de las nuevas parcelas (unidades funcionales definidas) con el resto del tejido urbano residencial y los espacios públicos del entorno, configurando un espacio urbano de calidad.

**E. AMPLITUD, NIVEL DE DETALLE Y GRADO DE ESPECIFICACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO (EATE).**

El contenido mínimo del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE) será el establecido en el artículo 52 y el Anexo VII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. La extensión y complejidad del mismo serán acordes con el objeto de la modificación pretendida.

El Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, de conformidad con el Anexo VII de la LOTUP, contendrá una propuesta razonada de las diferentes alternativas previstas, incluyendo la “Alternativa 0”. Dichas alternativas deberán recoger las diferentes afecciones legales y ambientales detectadas, así como dar respuesta a los objetivos y criterios ambientales detallados, tanto en el Anexo II de este documento, como en cada uno de los informes emitidos por las distintas administraciones públicas afectadas; también a las consideraciones realizadas en el diagnóstico, así como las que se deriven de la





Direcció General de Medi Natural  
i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
46018 VALÈNCIA - Tel. 012

valoración del modelo propuesto.

### E.1 Diagnóstico de la situación actual.

Del análisis de los efectos significativos sobre el medio ambiente a la luz de los distintos informes recibidos y del estudio de la cartografía disponible, se extrae que tanto por el riesgo de inundabilidad que afecta al ámbito del estudio de detalle, como por la necesidad de un estudio detallado de alternativas que considere la afección paisajística del desarrollo del instrumento de planeamiento, se puede concluir del diagnóstico de la situación propuesta que el Estudio de Detalle del Área de Reparto Nº 80 en Torrevieja debe someterse al procedimiento ordinario de evaluación ambiental por presentar efectos significativos sobre el medio ambiente y se deberá elaborar el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico que se redactará en base al presente Documento de Alcance, de acuerdo con el artículo 51 y siguientes de la LOTUP. La amplitud del EATE será acorde al ámbito de la modificación.

### E.2 Valoración de la propuesta planteada. Determinaciones.

Del análisis de la propuesta se derivan una serie de determinaciones que, entre otras, deberán ser tenidas en consideración en la elaboración del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y en la Versión Preliminar del Plan de la modificación del plan general.

- 1) Por el efecto significativo que implica sobre el carácter y la percepción del paisaje urbano de Torrevieja, la implantación de edificaciones de 25 y 29 plantas en un entorno urbano con alturas mucho menores y cercano asimismo al puerto de Torrevieja y a la línea de costa, se realizará un detallado análisis de alternativas volumétricas y disposición de la edificación en la parcela que permitan, cumpliendo los parámetros fijados en el planeamiento, reducir los efectos sobre el paisaje y definiendo unas condiciones de ordenación y urbanización del ámbito que garanticen la integración de las nuevas parcelas y edificaciones con el resto de tejido urbano residencial y los espacios públicos del entorno, configurando un espacio urbano de calidad.
- 2) Junto con dicho análisis de alternativas, se estudiará una la afección producida por el riesgo de inundación de carácter geomorfológico, con informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio de acuerdo con las directrices del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
- 3) En la redacción definitiva del Estudio de Detalle se deberá tener en cuenta las consideraciones del informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.

Según lo establecido en el artículo 51.6 de la LOTUP, el presente documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico caducará si transcurridos dos años desde su notificación al órgano promotor, este no hubiere remitido al órgano ambiental y territorial la documentación referida en el artículo 54 de la LOTUP. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por otros dos años más.



Direcció General de Medi Natural  
 i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
 TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
 46018 VALÈNCIA -Tel. 012

**F. TRÁMITES SIGUIENTES EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

- 1) Teniendo en cuenta el presente Documento de Alcance se elaborará el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE) y la Versión Preliminar de la Modificación del Plan.
- 2) La Versión Preliminar de la Modificación del Plan y el EATE correspondiente, se someterán conjunta y simultáneamente por un periodo mínimo de 45 días hábiles a **participación pública y consultas**:
  - Información pública: Publicar anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público los documentos.
  - Consulta de las administraciones afectadas, al menos las indicadas en el apartado C) y de las personas interesadas, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública.
- 3) Finalizado el plazo de participación pública y consultas se elaborarán, simultáneamente,
  - El documento de participación pública, que sintetizará los resultados del trámite y justificará cómo se toman en consideración en la propuesta de la Modificación del Plan.
  - Una propuesta de la documentación técnica del Plan, introduciendo las modificaciones derivadas del trámite de participación pública y consultas.
  - El expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica
- 4) La documentación a presentar en la D.G. de Medio Natural y Evaluación Ambiental para la elaboración de la Declaración Ambiental Estratégica estará compuesta por:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO que como mínimo contendrá:

1. Certificado de información pública correspondiente a la exposición conjunta del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y de la versión preliminar de la Modificación del Plan.
2. Copia de las consultas realizadas a las administraciones afectadas
3. Certificado de aprobación provisional de la Modificación del Plan.
4. Copia de los informes recibidos a las consultas efectuadas, sobre el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y la versión preliminar del Plan, a las administraciones afectadas y al público interesado, indicados en el apartado C de este Documento de Alcance.
5. Copia de las alegaciones de carácter ambiental que se hayan presentado durante el plazo de participación pública y consultas establecido.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA que al menos incluirá:

1. Expediente de evaluación ambiental y territorial que contendrá (de acuerdo con el art. 54.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio) los siguientes apartados:
  - El Estudio Ambiental y Territorial Estratégico elaborado teniendo en cuenta el Documento de Alcance emitido por el órgano ambiental.
  - Los resultados de las consultas, de la información pública y del plan de participación pública.
  - La descripción de cómo se han integrado en la Modificación del plan los aspectos ambientales, funcionales y territoriales, y de cómo se han tomado en consideración el documento de alcance, el estudio ambiental y territorial estratégico y el resultado de las

11 de 17

Comisión de Evaluación Ambiental de 17 de diciembre de 2015



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
 C/Marqués de Paradas Tlf./Fax: 954 00 36 13  
 nº26 Portal 2 1ª, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
 41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
 Tlf.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

consultas e información pública. También se describirá la previsión de los efectos significativos sobre el medio ambiente y el modelo territorial que se derivarán de la aplicación del plan.

- La justificación de que se han cumplido las previsiones legales propias del proceso de elaboración y evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan, con las particularidades del plan de participación pública.
  - El análisis del cumplimiento de los parámetros, determinaciones y documentos exigibles para la formalización del Plan, conforme a la legislación aplicable, proponiendo también medidas de seguimiento.
2. Documento técnico del Plan y demás documentación complementaria
  3. Plan de Seguimiento (art 56 LOTUP)

La citada documentación será presentada en soporte papel (1 copia) debidamente diligenciada por el Promotor, y en soporte digital con los archivos no protegidos.

La información geográfica disponible de la Comunidad Valenciana así como los vínculos y afecciones territoriales a considerar en el análisis territorial pueden ser consultados en la página web de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente y en el geoportal Terr@sit ([www.terrasit.gva.es](http://www.terrasit.gva.es)) . En la interpretación y manejo de dicha información se tendrán en cuenta los metadatos de cada capa con especial atención a la escala original de creación de la misma.

La información cartográfica generada por el Plan (clasificación y calificación del suelo, red primaria , etc....) se suministrará georreferenciada de acuerdo con el sistema de referencia ETRS89 (en proyección UTM referida al Huso 30N), de modo que pueda solaparse correctamente a la cartografía publicada por esta Conselleria. A los efectos se admitirán los archivos vectoriales tipo SIG SHP documentados, al menos, con los siguientes metadatos:

- fecha y procedimiento de creación
- escala original de la cartografía aportada
- autor o gestor de contacto
- atributos( tabla e datos alfanuméricos)





Direcció General de Medi Natural  
 i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
 TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
 46018 VALÈNCIA -Tel. 012

**ANEXO I - MODALIDADES DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS, IDENTIFICACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y DEL PÚBLICO INTERESADO**

De conformidad con lo establecido en los artículos 48 e y f de la Ley 5/2014 (LOTUP), y artículos 2 y 23 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, en relación con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se considera público interesado a cualquier persona (física o jurídica), así como a sus asociaciones, organizaciones o grupos, constituidos con arreglo a la normativa que les sea de aplicación que, o bien hayan promovido el procedimiento administrativo, como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos, o bien tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte o aquéllos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.

Además, ostentan la condición de interesados a los efectos del proceso de participación pública en materia de medio ambiente:

A las consultadas en esta fase, a las administraciones afectadas por la aprobación del instrumento de ordenación del territorio, así como, a los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones que determine la normativa sectorial aplicable.

A los organismos y empresas públicas o privadas que gestionen servicios declarados de utilidad pública según la legislación sectorial aplicable cuando pudieran estar afectados por la aprobación del plan o instrumento de ordenación del territorio, como son: EPSAR, IBERDROLA, RENFE, etc.

Asimismo, se reconoce como "público interesado", en virtud de lo dispuesto en el artículo 2 de la citada Ley 27/2006, a las personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumplan los requisitos establecidos en el art. 23 de esa Ley. En cuanto a la determinación de las administraciones públicas afectadas se estará a lo regulado en el artículo 2.4 de la Ley 27/2006.

Se identifican como Administraciones Públicas afectadas y público interesado, y se consultará: Al inicio del proceso de participación pública y al objeto de garantizar la efectiva participación del público interesado, se puede anunciar la apertura de un periodo de 15 días, durante el cual las personas físicas o jurídicas acrediten cumplir los requisitos para ser consideradas público interesado, y en su caso, serán consultadas.

En cuanto a las modalidades de información y consulta se podrán realizar por medios convencionales, telemáticos o cualquier otro, siempre que se acredite la realización de la consulta y su resultado. La fase de consultas (art. 53 de la LOTUP) de la Versión Preliminar del Plan y del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico implicará la puesta a disposición de los documentos al público y el inicio de la consulta a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado, por un plazo mínimo de 45 días hábiles para examinarlo y formular observaciones.

Comisión de Evaluación Ambiental de 17 de diciembre de 2015



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
 C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
 nº26 Portal 2 1ªA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
 41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
 Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

**ANEXO II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS.**

En la evaluación ambiental deberán incluirse los siguientes objetivos ambientales para cuya consecución se deberán adoptar una serie de criterios ambientales estratégicos:

**Utilización racional del suelo**

**Objetivo:** Los crecimientos urbanísticos deben producirse según los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

**Criterios:** El planeamiento deberá, como mínimo, considerar los siguientes aspectos:

- Se debe evitar la ocupación innecesaria del suelo por usos urbanos y por las infraestructuras necesarias vinculadas a estos usos. En este sentido, se garantizará la protección de los elementos singulares, mediante la regulación coherente de los usos y de las edificaciones.

**Prevención de riesgos naturales e inducidos**

**Objetivo:** Aquellas zonas que presenten algún riesgo natural de relevancia por los efectos de un incendio, riesgos sísmicos, erosión, riesgo de inundación o de accidente grave en que intervengan sustancias peligrosas, deben respetarse y/o protegerse.

**Criterios:** Al respecto el planeamiento deberá adoptar como mínimo a los siguientes aspectos:

- El planeamiento urbanístico deberá orientar los futuros crecimientos hacia zonas no inundables.

Con el objeto de prevenir riesgos ambientales e inducidos, en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se deberá:

- Identificar y recoger todas las zonas del ámbito de ordenación del plan que presenten algún tipo riesgo, detallando las causas y estableciendo sobre dichos terrenos su clasificación, los usos permitidos y un régimen urbanístico que faciliten la realización de actuaciones que minimicen o permitan la inversión de dicho proceso.

**Protección del paisaje**

**Objetivo:** Establecer directrices que favorezcan el mantenimiento del paisaje rural. En todas las etapas de elaboración del plan han de considerarse los siguientes objetivos:

- Delimitar la infraestructura verde a escala municipal y urbana, identificando los paisajes de mayor valor y de las conexiones entre ellos.
- Orientar el crecimiento urbano sostenible de forma compatible con la protección de los paisajes de mayor valor del municipio.
- Proteger y poner en valor los paisajes de mayor valor ecológico, cultural y visual.
- Favorecer el uso, acceso y disfrute público del paisaje a partir de una ordenación Integral con los nuevos crecimientos.

Comisión de Evaluación Ambiental de 17 de diciembre de 2015



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ª, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural  
i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
46018 VALÈNCIA - Tel. 012

- Mejorar y restaurar los paisajes deteriorados.
- Preservar el carácter visual del municipio estableciendo criterios y directrices para la mejora visual de los accesos a los núcleos urbanos y para la protección de las vistas hacia los paisajes de mayor valor.

Criterios: Las alternativas de planeamiento que se incluyan en el EATE tendrán como finalidad, en materia de paisaje, alcanzar los objetivos de paisaje mencionados, concretados en los siguientes criterios estratégicos:

- Compatibilidad de los nuevos desarrollos con la infraestructura verde del territorio. La localización e implantación de nuevos usos y actividades en el territorio estará limitada por la conservación de la infraestructura verde, definida con carácter previo a cualquier propuesta.
- Crecimiento racional y sostenible. La planificación territorial y urbanística deberá definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y el paisaje y menor afección a valores, recursos o riesgos de relevancia.
- Preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar. El modelo territorial y urbanístico deberá preservar y potenciar la calidad de los distintos paisajes y de su percepción visual, manteniendo el carácter de los mismos.
- Favorecer la movilidad sostenible y el acceso y disfrute de los paisajes de mayor valor. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de esta movilidad, planificándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo a la reducción del modelo disperso, del consumo de recursos próximos, de la huella ecológica y de las emisiones de CO<sub>2</sub>, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe ir aparejada de la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor.

#### Educación Ambiental y Participación Ciudadana.

Objetivo: Implicación de la ciudadanía en la gestión cotidiana y en los procesos de tomas de decisiones, de manera que se acumule más conocimiento sobre el mismo y mayor consenso, evitando los conflictos y ajustándose a la legalidad vigente.

Comisión de Evaluación Ambiental de 17 de diciembre de 2015



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P  
C/Marqués de Paradas Tfn./Fax: 954 00 36 13  
nº26 Portal 2 1ºA, ofi.3 [factor-ia@factor-ia.com](mailto:factor-ia@factor-ia.com)  
41001-Sevilla



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada  
Tfn.: 858 12 04 05 / 686 788 057  
[info@gestemasur.com](mailto:info@gestemasur.com)  
[www.gestemasur.com](http://www.gestemasur.com)



Direcció General de Medi Natural  
 i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
 TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

**ANEXO III.- INDICADORES DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES**

El empleo de indicadores tiene la virtud de comparar la realidad antes del plan con la situación prevista o planificada. Los indicadores deberían ser elaborados respecto a la alternativa cero y respecto a la versión preliminar del plan que se someta a Información Pública y, en su caso, respecto a las alternativas descartadas, para justificar y motivar el proceso de decisión.

- 1 **OBJETIVO/CRITERIO: Utilización racional del suelo.**  
 DECISIÓN: Grado de desarrollo y Secuencia Lógica. Regeneración Urbana  
 INDICADOR: % de suelo urbano-urbanizable desarrollado, urbanizado y consolidado
  
- 2 **OBJETIVO/CRITERIO: Prevención de riesgos naturales e inducidos.**  
 DECISIÓN: Zonificación del territorio, localización de usos, compatibilidad y distancias  
 INDICADOR: Necesidad de infraestructuras cuyo fin sea evitar y/o disminuir los riesgos, en particular, el riesgo de inundación en el término municipal
  
- 3 **OBJETIVO/CRITERIO: Protección del paisaje.**  
 DECISIÓN: Actuaciones en materia de paisaje  
 INDICADOR: Presupuesto municipal anual dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje.
  
- 4 **OBJETIVO/CRITERIO: Participación ciudadana en las decisiones y la gestión urbana municipal.**  
 DECISIÓN: Toma de decisiones participativa y fomento de la transparencia  
 INDICADOR: Número de actividades para fomentar la participación pública en las decisiones del planeamiento y/o el desarrollo de proyectos urbanos y % población participante.

Si el Ayuntamiento lo considera oportuno, podrá ampliar estos indicadores, observando los publicados por otros organismos (ETCV, Diputaciones, Federación de municipios, BPIA o Banco Público de Indicadores Ambientales, Observatorio de la Sostenibilidad de España, etc., que están publicados en internet).

En caso de apartarse de este método se debe describir y justificar las ventajas del método seguido respecto de una mejor integración de los aspectos ambientales en la selección de alternativas, tanto globales como parciales, en la elaboración del plan general y para el seguimiento de los efectos sobre el medio ambiente.





Direcció General de Medi Natural  
 i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE  
 TORRE 1 - C/ Castán Tobeñas, 77  
 46018 VALÈNCIA -Tel. 012

**ÓRGANO COMPETENTE**

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir los documentos sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 51.2.a de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, **ACUERDA: EMITIR EL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REPARTO 80 EN TORREVIEJA**, debiendo recogerse las consideraciones efectuadas para la elaboración del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y de la versión preliminar del Estudio.

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se emite a efectos de la legislación en materia de evaluación ambiental, y por tanto, no supone un pronunciamiento ambiental definitivo a los efectos de la legislación urbanística.

Notificar a los interesados que contra la presente Resolución, por no ser un acto de definitiva en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 17 de diciembre de 2015  
 EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
 DE EVALUACION AMBIENTAL

Fdo.- Jose del Valle Arocas

