



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA
MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA CONPUESTA POR LAS PARCELAS 13 Y 15
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-25 DEL PGOU DE
TORREVIEJA**

Promotor: ORNA GESTIÓN, S.L.

Arquitecto: JOSÉ FRANCISCO SÁNCHEZ CÁNOVAS

Julio 2.022

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. ANTECEDENTES.

1.2. NECESIDAD Y OBJETO DEL ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA.

2. DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

4. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes.

Se redacta el presente Estudio de Integración Paisajística junto a la Modificación del Estudio de Detalle de la manzana compuesta por las Parcelas 13 y 15 del Plan Parcial del Sector S-25 de PGOU de Torreveija, dentro de las atribuciones que la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) concede a la iniciativa privada, para la redacción de Estudios de Detalle de una manzana completa del Plan Parcial Sector de Suelo Urbanizable denominado Sector 25 (S-25) del PGOU de Torreveija, cuyos lindes son:

- Noroeste: Zona verde.
- Sureste: Calle Asociación Víctimas del Terrorismo.
- Noreste: Prolongación de la Calle Ginés Saura y una semi-rotonda.
- Este: Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

El objeto de la Modificación del Estudio de Detalle es:

La mercantil Orna Gestión, S.L., con domicilio fiscal en Avda. Habaneras, nº 56, C.P. 03182 de Torreveija, y con C.I.F. nº B53028072, cuyo Representante legal D. Joaquín José Ortuño Antolín, con D.N.I. 74.179.217-P es propietaria de la Parcela 15 que junto con la Parcela 13, conforman una manzana completa en el Plan Parcial del Sector 25 del PGOU de Torreveija.

Como tal propietaria tiene intención de desarrollar un proyecto de viviendas en dicha Parcela 15, para lo cual según el artículo 55.3.3 del PGOU de Torreveija y el artículo 2.6 de las Ordenanzas del Plan Parcial S-25 se hace necesaria la aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordene la manzana globalmente antes del inicio de las obras de edificación.

Como paso previo y necesario según la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, se hace necesaria la presentación por parte del órgano promotor ante el órgano sustantivo de una solicitud de inicio de la evolución ambiental y territorial estratégica, acompañada por un documento inicial estratégico y un borrador del Plan.

Por dicho motivo se presenta este Estudio de Integración Paisajística de dicha Modificación del Estudio de Detalle en vigor.

1.2. Necesidad y Objeto del Estudio de Integración Paisajística.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, recoge en su Art. 41. 4, que 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.”

De la misma manera en su artículo 6.4 dice:

“4. Los instrumentos de paisaje serán:

a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, en los planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley.

b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley.”

Pues bien, ese es el objetivo del presente Estudio, analizar y valorar el impacto paisajístico de la Modificación del Estudio de Detalle de la manzana compuesta por las parcelas 13 y 15 del Plan Parcial del Sector 25 que pretende ordenar los volúmenes a materializar en cumplimiento de las precisiones del Plan.

Tal valoración se instrumentaliza a través de los Estudios de Integración Paisajística, cuyo objeto es predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones o la remodelación de actuaciones preexistentes pueden

llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción, y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

En concreto el contenido de los Estudios de Integración Paisajística está regulado en el Anexo II de la LOTUP, que dice:

“ANEXO II

CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual ésta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.

c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la

compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

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

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

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

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo."

2. DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

Alcance y Objetivos de la Actuación.

El Plan Parcial del Sector 25 del PGOU de Torreveja, reconoce determinados derechos edificatorios para las Parcelas 13 y 15 de dicho Sector.

Para poder materializar dichos derechos es necesario de forma previa a la presentación del proyecto técnico para obtener la licencia de obras la aprobación de un Estudio de Detalle que ordene de forma global los volúmenes en toda la manzana, para la tramitación y aprobación de dicho Estudio de Detalle es necesaria ver la integración paisajística de los volúmenes que se ordenan en el territorio.

La función y el objetivo de este Estudio de Integración Paisajística, es analizar la integración de dichos volúmenes edificatorios en el territorio, para lo cual se analizarán distintas alternativas, incluyendo la alternativa 0, para después de analizar las ventajas e inconvenientes de cada una de ellas decantarnos por la más conveniente desde el punto de vista del interés público.

Objeto de la Actuación.

El alcance de la actuación es estudiar el impacto y la integración paisajística que supone la consolidación de los derechos edificatorios que se reconocen para las Parcelas 13 y 15 en el Plan Parcial del Sector 25 del PGOU de Torrevieja.

El objetivo de la planificación es poder cumplir las previsiones del Plan Parcial del Sector S-25 del PGOU de Torrevieja.

Dicho Plan califica la manzana formada por las Parcelas 13 y 15 como residenciales, pero para que la edificación se pueda materializar pone la condición contenida en el artículo 2.6 del texto refundido del Plan Parcial modificado "SECTOR S-25", que dice textualmente:

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

Dada la superficie de la mayoría de las manzanas proyectadas, antes de dar comienzo a la edificación en las mismas se deberá aportar Estudio de Detalle de las manzanas que superen los 10.000 m2. En la redacción de dichos Estudios de Detalle se estará a lo previsto en los arts. 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. También en el caso de que en una misma manzana vayan a realizarse distintas tipologías edificatorias de las previstas en este Plan Parcial, deberá redactarse con carácter previo Estudio de Detalle para estructurar la ubicación de las distintas tipologías edificatorias sobre la manzana. No será necesaria la redacción de Estudios de Detalle en aquella manzana cuyo proyecto de edificación, para el que se solicita licencia de obras, tenga por objeto la totalidad de la superficie y de la edificabilidad de la misma."

De la misma forma las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U) de Torrevieja, en su Título VII: Normas de Edificación, Artículo 55.3.3, referente a las condiciones de composición, establecen la obligatoriedad de realizar el correspondiente Estudio de Detalle para aquellas manzanas que no

se hallen consolidadas según la regla de las dos terceras partes, previo a dar comienzo a la edificación de las mismas.

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

Así pues, es necesario para poder materializar el derecho a la edificación contenido en el Plan Parcial que se redacte un proyecto unitario en las dos parcelas y se solicite la licencia en un solo acto, o que se apruebe un Estudio de Detalle que ordene de forma global los volúmenes a edificar en la manzana, Hay que recordar que existe un Estudio de Detalle que fue aprobado con anterioridad y que la Parcela 13, fue objeto de concesión de licencia de obras, en base a dicho Estudio de Detalle, encontrándose en la actualidad consolidada por la edificación..

Dado que las parcelas pertenecen a propietarios distintos y ahora el propietario de la Parcela 15 está interesado en este momento en la edificación de la misma, se plantea la redacción de un Estudio de Detalle que modifica al que se encuentra en vigor para que haga posible materializar la edificación que el plan reconoce.

Así pues, el objetivo del presente Estudio de Integración Paisajística, según se recoge en el artículo 50 de la LOTUP es solicitar del órgano sustantivo la evaluación ambiental y territorial estratégica con la finalidad de poder proceder a la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle de la manzana compuesta por las parcelas 13 y 15 del Sector S.25 del PGOU de Torrevieja.

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

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

Ámbito del Plan (Estudio de Detalle)

El ámbito del plan es la manzana compuesta por las parcelas identificadas con los ordinales 13 y 15 en la Modificación del Plan Parcial del Sector 25 del PGOU de Torrevieja, aprobada el 30 de marzo de 2007, los límites de dicha manzana son:

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA
CONPUESTA POR LAS PARCELAS 13 Y 15 DEL SECTOR S-25 DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

-Noroeste: Zona verde.

-Sureste: Calle Asociación Víctimas del Terrorismo.

-Noreste: Prolongación de la Calle Ginés Saura y una semi-rotonda.

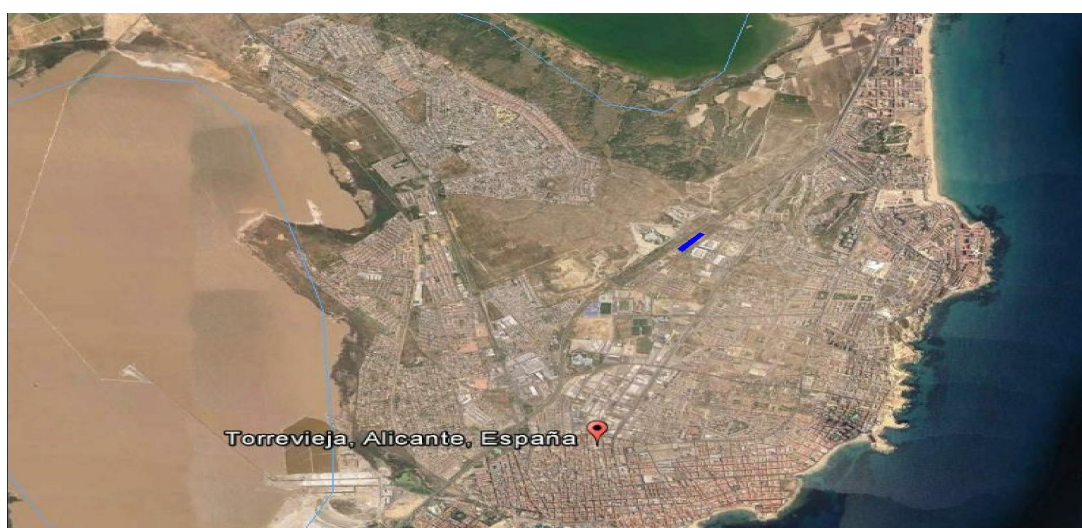
-Este: Suelo No Urbanizable de Especial Protección

La situación es la que se muestra en los Planos de Información que acompañan al citado Estudio de Detalle en los Planos (I-1, I-2, I-3, I-4).

Dicha manzana del Plan Parcial del Sector 25, se compone de dos Parcelas la 13 y la 15, la identificación catastral de las parcelas es:



La manzana en su entorno medio.



La manzana en su entorno lejano.

Parcela 13.

Propietario catastral: CAGIDA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.

Número de referencia catastral: 4288604YH0048N0001EQ

Domicilio: C/ Ramón Gallud, 72, bajo Torrevieja.

Actualmente, la Comunidad de Propietarios residentes en el residencial que se ha ejecutado sobre dicha parcela.

Parcela 15:

Propietario catastral: ORNA GESTIÓN, S.L.

Número de referencia catastral: 4288603YH0048N0001JQ

La superficie afectada por el Plan es de 12.598 m²(s) de suelo.

La manzana es de forma sensiblemente rectangular con una ligera pendiente uniforme en la Avenida Asociación Víctimas del Terrorismo de un 3% aproximadamente, descendiente desde la Parcela 15 hacia la 13.

A continuación, se muestran 4 vistas de la manzana objeto de la actuación desde cada uno de los puntos cardinales.

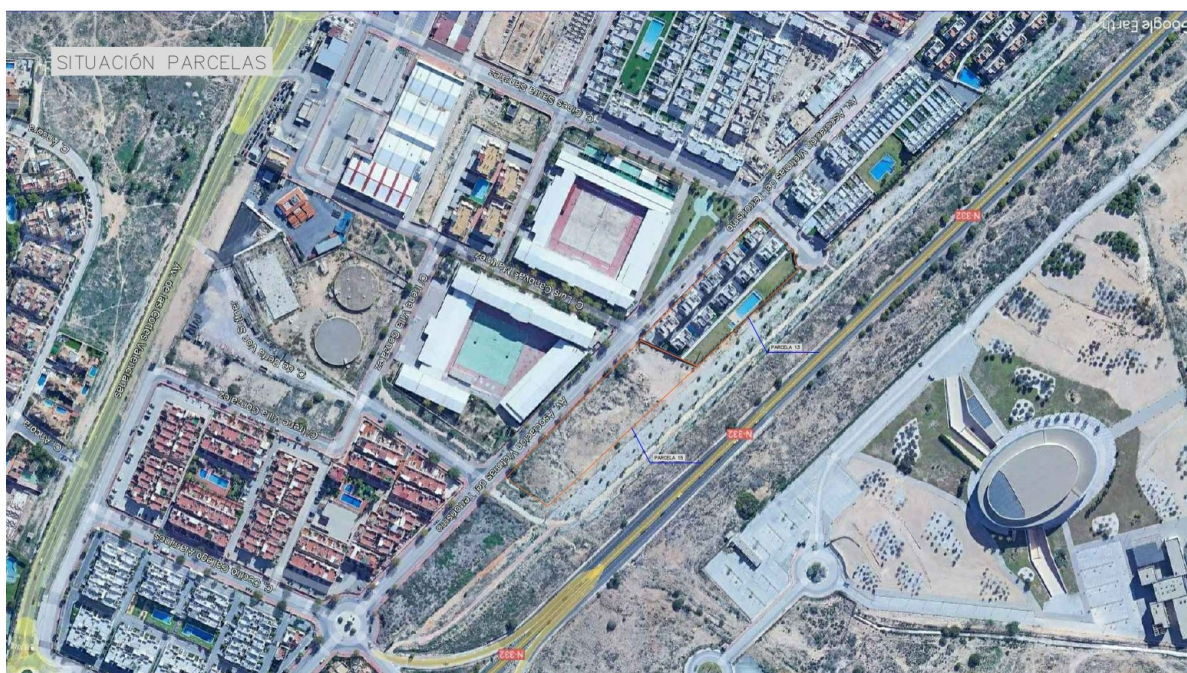


Vista del ámbito del Plan desde el sur

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA
CONPUESTA POR LAS PARCELAS 13 Y 15 DEL SECTOR S-25 DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA



Vista del ámbito del Plan desde el este



Vista del ámbito del Plan desde el norte



Vista del ámbito del Plan desde el oeste

Se puede observar que se trata de una manzana absolutamente urbana, un solar, con todos los servicios urbanísticos que le confieren tal condición, como no puede ser de otra manera, puesto que se trata de una manzana dentro de un sector ya urbanizado y consolidado en parte.

Por ello el tipo de edificación que se propone es del mismo tipo que en el resto de las manzanas del sector, pero con una tipología diferente.

Las ordenanzas del Plan Parcial aprobado permiten los siguientes parámetros urbanísticos para cada una de las parcelas:

PARCELA 13: (YA CONSOLIDADA POR LA EDIFICACION).

Tipo de edificación:	Zona Residencial.
Superficie de la parcela:	5.877 m ² s.
Edificabilidad:	2.938 m ² t.
Ocupación máxima 40%:	2.351 m ² s.
Índice de edificabilidad:	0,500 m ² t/m ² s.
Superficie media Parcela/vivienda:	139,93 m ² s.
Edificabilidad media de cada vivienda:	69,95 m ² t.

PARCELA 15:

Tipo de edificación:	Zona Residencial.
Superficie de la parcela:	6.721 m ² s.
Edificabilidad:	2.688 m ² t.
Ocupación máxima 40%:	2.688 m ² s.
Índice de edificabilidad:	0,400 m ² t/m ² s.
Superficie media Parcela/vivienda:	180,95 m ² s.
Edificabilidad media de cada vivienda:	103,40 m ² t.

Por tanto las ordenaciones de volúmenes que se estudien cumplirán todas ellas dichos parámetros.

Fases

Al tratarse de una actuación sobre una manzana constituida por dos parcelas de distintos propietarios se ha desarrollado ya la Parcela 13, y ahora, se va a desarrollar en una segunda fase la Parcela 15.

En cuanto al análisis de las distintas alternativas consideradas, se va a desarrollar exclusivamente sobre la Parcela 15 y se realizará una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

Alternativa 0: No realización del Plan.

La alternativa cero consiste en no desarrollar el plan, en no crecer.

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

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

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

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

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

Así pues, nos vamos a centrar en ver las posibles alternativas para ordenar la edificación en la manzana.

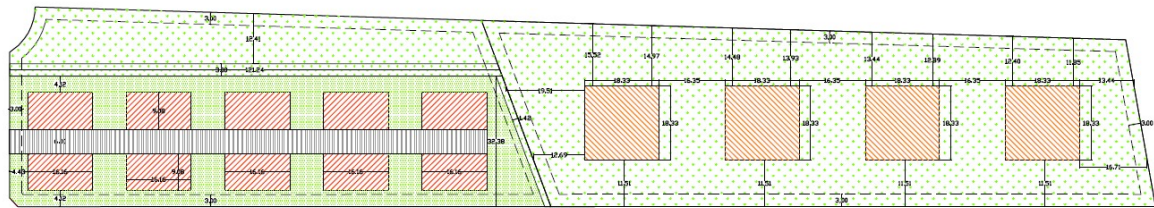
Alternativa 1:

Como principal elemento a destacar junto a la Parcela se encuentra la carretera N-332, una vía muy transitada con una IMD superior a los 25.000 vehículos día. En el caso de la Parcela 13, no se va a plantear ninguna alternativa distinta a la que se recogió en el anterior Estudio de Detalle Vigente, pues se encuentra en el momento de redacción del presente, consolidada por la edificación. Según dicho documento, proponía la ordenación de la Parcela 13 con bloques de dos viviendas adosadas, de dos alturas, con una parcela propia, separadas por una calle interior de acceso a los garajes que se ubican bajo rasante de tal forma que se libera el máximo espacio para el uso y disfrute de las viviendas.

Se ordenaban 5 grupos de cuatro viviendas, separados por una calle de acceso a los garajes que están en planta sótano, totalizando en total 20 viviendas.

Para la parcela 15, se va a desarrollar como alternativa primera, una variante a la que se recogía en el Estudio de Detalle Vigente donde se proponía un solo bloque de forma cuadrada donde se concentraba toda la edificación en dos plantas de tal forma que toda la edificación está rodeada por una zona verde común de

toda ellas. Para el caso de la Parcela 15, la edificación se ordena en el interior de la Parcela, ubicando la edificabilidad máxima en cuatro bloques con dos plantas, centrados y perimetrados por espacios destinados a zonas comunes y aparcamientos, dado que la edificabilidad de esta parcela ha sido incrementada por la Modificación del Plan Parcial y que le devuelve la que tenía con anterioridad.



PARCELA	PARCELA 13 SEGUN P.P.			PARCELA 13 SEGUN E.D.	PARCELA 15 SEGUN P.P.			PARCELA 15 SEGUN E.D.
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	(A.S.)	(A.P.)	(A.L.)	AGRUPACION LIBRE (A.L.)	(A.S.)	(A.P.)	(A.L.)	AGRUPACION LIBRE (A.L.)
PARCELA MINIMA	800 M ²	800 M ²	400 M ²	400 M ²	800 M ²	800 M ²	400 M ²	400 M ²
RETRANQUEDOS	3 M.			3 M.	3 M.			3 M.
FACHADAS ENFRENTADAS	8 M.			8,20 M.	8 M.			13,64 M.
ALTURA MAXIMA	2 PLANTAS			2 PLANTAS	2 PLANTAS			2 PLANTAS
OCCUPACION MAXIMA %	30 %	40 %	40 %	40 %	30 %	40 %	40 %	40 %
SUPERFICIES DE OCCUPACION	2.351,00 M ² (s)			1.487,40 M ² (s)	2.688,40 M ² (s)			1.344,20 M ² (s)
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,50 M ² (s)/M ² (s)			0,50 M ² (s)/M ² (s)	0,40 M ² (s)/M ² (s)			0,40 M ² (s)/M ² (s)
EDIFICABILIDAD	2.558,00 M ² (s)			2.958,00 M ² (s)	2.688,40 M ² (s)			2.688,40 M ² (s)
PARCELAS PRIVATIVAS	MAXIMO 70 %			3.655,00 M ² (s)	MAXIMO 70 %			4.704,70 M ² (s)
PARCELA COMUNITARIA	MINIMO 30 %			2.272,00 M ² (s)	MINIMO 30 %			2.916,30 M ² (s)
PARCELAS PRIVATIVAS %	MAXIMO 70 %			61,34 %	MAXIMO 70 %			70 %
SUPERFICIE DE PARCELAS	5.877,00 M ² (s)			5.877,00 M ² (s)	6.721,00 M ² (s)			6.721,00 M ² (s)

- VOLUMENES EDIFICADOS EN PARCELA 13
- VOLUMENES EDIFICABLES EN PARCELA 15
- ZONAS COMUNES EN PARCELAS 13 Y ADEMAS DE APARCAMIENTOS EN PARCELA 15
- CALLE ACCESO A APARCAMIENTOS EN SOTANOS EN PARCELA 13
- PARCELA PRIVATIVA DE LAS VIVIENDAS EN PARCELA 13
- LINEA DE RETRANQUEO DE LAS EDIFICACIONES (3,00 M.)

* LOS PARAMETROS URBANISTICOS DE LA PARCELA 15 FUERON MODIFICADOS POR UNA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL APROBADA POR EL PLENO MUNICIPAL EN SESION CELEBRADA EL 30/12/2021, COMO SE EXPLICA EN EL PUNTO 8 DE LA MEMORIA MODIFICADA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Plano Alternativa 1

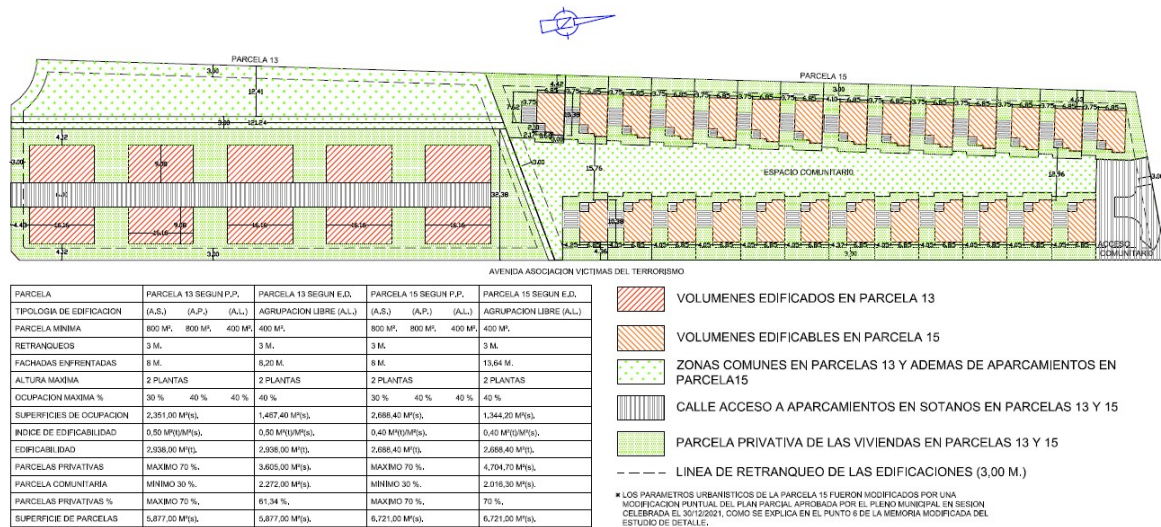
Alternativa 2:

Como alternativa 2 se propone:

En la parcela 13, la misma ordenación que se indica en la alternativa 1, por las circunstancias antes indicadas.

En la parcela 15 y conforme a la Modificación Puntual N°. 2 del Plan Parcial del Sector "S-25" del P.G.O.U. de Torre Vieja, la edificabilidad que ahora posee esta parcela ha pasado de 806 m². a 2.688 m². de techo. Esta nueva situación y por intereses comerciales de la promotora, se va a desarrollar en pequeñas unidades individuales adosadas entre sí por los porches apergolados y en dos plantas. Cada unidad de vivienda posee una parcela propia y para evitar los vados en acera de la Avda. Asociación Víctimas del Terrorismo se genera un único acceso al interior de la Parcela que resuelve con un solo vado el acceso rodado de vehículos a las viviendas mediante dos sótanos que comunican los aparcamientos con cada vivienda totalizando las 26 viv. que se ordenan, además de 3 aparcamientos que justifican el exceso de 1 plaza de aparcamiento por cada 10 viviendas o fracción y que se sitúan en planta baja en zonas comunes. El

resultado en el nº. de viviendas, se obtiene de dividir la edificabilidad permitida entre la correspondiente a cada vivienda.



Plano Alternativa 2

ALTERNATIVA ELEGIDA.

Para la Parcela 15, se prefiere equilibrar la reserva obligatoria de espacios libres de uso comunitario y privativo a los estándares que obliga el planeamiento, optando por la ubicación del espacio libre para uso comunitario en el centro de la Parcela y concentrar la edificación perimetralmente a la zona comunitaria, resolviendo las situaciones de accesos peatonales y rodados citadas anteriormente. Esta situación permite mejorar la propuesta de la Parcela 13, pues genera mayor separación entre edificaciones en el interior de la Parcela. Desde el punto de estudio de afecciones por ruido de la C.N.-332 hacia la Parcela, se considera suficientemente descontaminada de ruidos por encontrarse el límite más próximo a dicha carretera a 57 m. de distancia y además el Plan Parcial, para evitar esta afección, ya generó una banda de Zona Verde paralela a la carretera con un ancho de 25 m. incluida en los 57 m. citados anteriormente. Esta Zona Verde, se encuentra ejecutada y arbolada en la actualidad.

Por todo lo expuesto la alternativa elegida es la identificada como Alternativa 2.

Como consecuencia del Informe emitido por los servicios técnicos municipales, se ha encargado un Informe Acústico, redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones, D. Francisco José Omar Gil, sobre la afección en fase de Ruido, que la C.N.-332 provoca sobre la Parcela 15, concluyendo que cuando se

desarrolle el trámite de Proyecto de Ejecución de la Edificación a ejecutar sobre dicha Parcela, será exigible un nivel de aislamiento de las fachadas de 32 dBA en Dormitorios y de 30dBA, en Estancias, todo ello de acuerdo con el cumplimiento de las exigencias recogidas en la Tabla 2.1 del DB-HR.

Se trata de una actuación en una zona donde no existe estudio de paisaje aprobado; por tanto, se procederá a la caracterización del paisaje circundante de la actuación, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran.

El ámbito de estudio se define conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, y abarca las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación. Es decir, el ámbito del estudio se va a definir a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.

Se entiende como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual ésta, es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.

Un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo.

c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

Unidades de Paisaje.

La descripción del paisaje supone el estudio, caracterización y clasificación de los elementos que componen el paisaje y sus escenarios, por medio de la descripción de los componentes del paisaje y de las características visuales básicas. La descripción del paisaje establece el carácter del territorio, cuya homogeneidad es uno de los criterios para establecer la división en unidades que permitan la gestión ambiental y paisajística.

Los denominados componentes del paisaje y las características visuales básicas, permiten el establecimiento de diferencias entre unas y otras escenas, por su valoración en términos del contraste visual, de la dominancia y de la importancia relativa de los componentes que participan en ese paisaje. Esta aproximación de la valoración del paisaje (Smardon, 1979; Ramos, 1987; Escribano Et Al., 1991, MOPT, 1992) surge como consecuencia de la necesidad de describir los posibles escenarios ante el cambio establecido por las nuevas actividades, ya sea en la concepción de su planificación o por la ubicación o diseño de proyectos concretos.

Los componentes del paisaje, son los aspectos del territorio diferenciados a simple vista y que lo configuran o constituyen; Físicos (el relieve...), Bióticos (vegetación y fauna) y las actuaciones humanas.

Las características visuales básicas son el conjunto de rasgos que caracterizan visualmente un paisaje o sus componentes y que pueden ser utilizados para su análisis y diferenciación. Las características visuales básicas son color, forma, línea, textura, escala o dimensiones y carácter espacial (Smardon, 1979; Mopt, 1992; Español Echaniz, 1999).

Se entiende por Unidad de Paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo período de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

En ausencia de un Estudio de Paisaje municipal, o de cualquier otro instrumento de paisaje con capacidad para definir, valorar y fijar objetivos de calidad

paisajística en las Unidades de Paisaje, en el marco del Estudio de Integración Paisajística procede analizar brevemente el carácter del paisaje en el ámbito de estudio e identificar, en su caso, las posibles diferencias entre espacios.

Atendiendo a la escala del análisis, cabría enmarcar el entorno de la actuación en una única Unidad de Paisaje, de carácter eminentemente urbano o semiurbano.

Unidad de Paisaje urbano:

1. Componentes del paisaje

a) Físicos

Esta Unidad está constituida por las edificaciones de las manzanas colindantes que se encuentran en sus inmediaciones, en concreto por el polideportivo de la manzana situada al este, por la zona verde pública situada al noroeste y el resto de lindes que son solares sin edificar.

b) Bióticos

En la unidad no hay espacio que presente vegetación ya que se trata de una manzana de uso residencial.

c) Actuaciones humanas

Se trata de una Unidad fuertemente entrozada, consecuencia del proceso urbanizador del sector 25.

2. Características visuales básicas

a) El color

En este caso, predomina el color de las edificaciones colindantes y el de los suelos sin construir pero con una clara vocación de ser edificados.

b) La textura

El tamaño relativo de las irregularidades superficiales viene dado por los propios terrenos y edificios circundantes.

c) La forma

Predominan las formas arquitectónicas, propias de un suelo urbanizado donde nos encontramos; así como la rectilínea de las vías de comunicación.

Recursos Paisajísticos

Por razones análogas a las expuestas en relación con las Unidades de Paisaje, la aproximación a los Recursos Paisajísticos del ámbito de estudio se lleva a cabo de una manera sintética y apoyada necesariamente en la cuenca visual de la actuación.

Consecuentemente, se identifican los recursos paisajísticos en el ámbito de estudio y se describen brevemente a continuación:

UNIDAD DE PAISAJE URBANO

De acuerdo con la caracterización de los Recursos Paisajísticos, consideramos que esta Unidad no presenta valores de relevancia. Además, como consecuencia del carácter fuertemente entrozado del entorno, hace que resulte muy fácil la integración en el entorno, no generándose una incidencia visual destacable al respecto.

Ámbito del Estudio de Integración Paisajística.

El ámbito del Estudio de Integración Paisajística se extiende a la Unidad o Unidades de Paisaje completas que se vean afectadas por la cuenca visual de la actuación, en cualquiera de sus fases.

Dado que la cuenca visual es aquella parte del territorio desde donde resulta visible una actuación, atendiendo a sus características topográficas y a la distancia, se debe plantear en primer lugar el análisis de la visibilidad del ámbito del Estudio de Detalle.

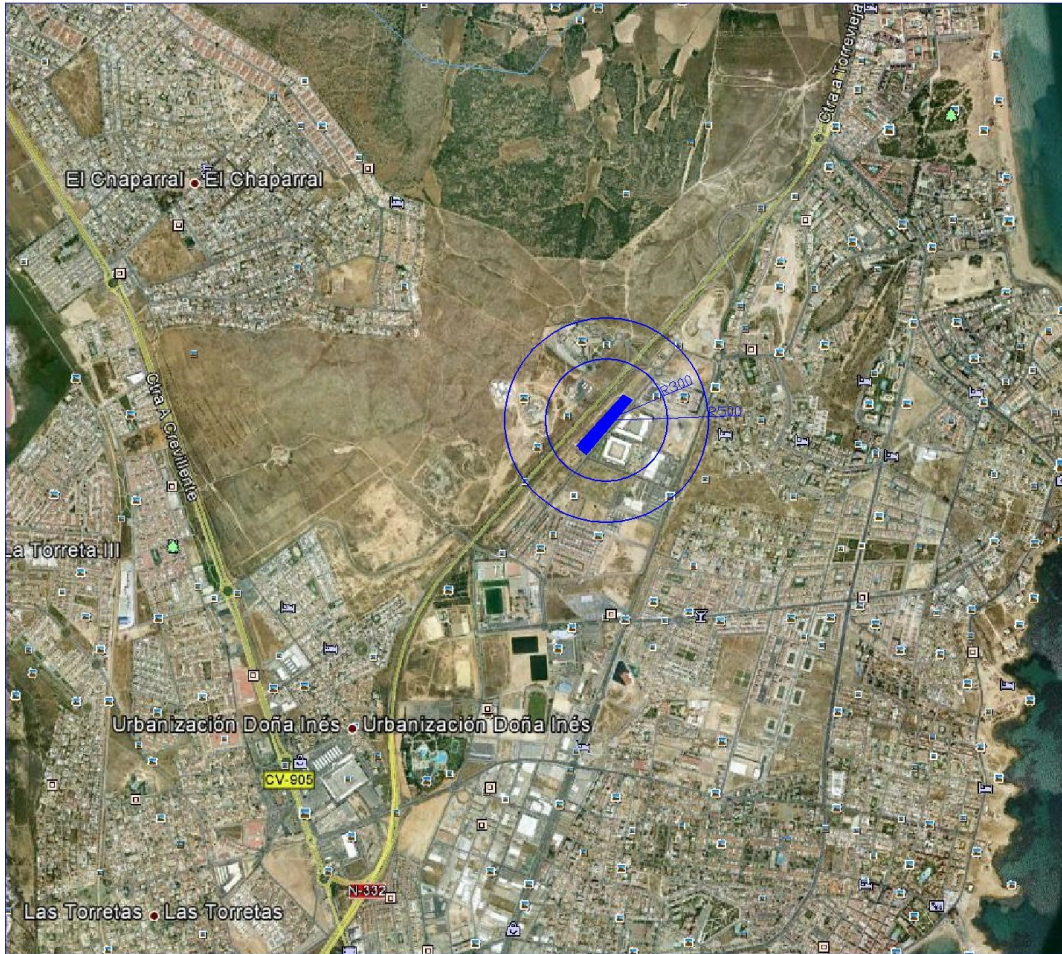
En cualquier caso, se debe tener en cuenta que no existen referencias sobre Unidades de Paisaje previamente definidas a través de instrumentos de paisaje de rango superior sobre las que considerar el ámbito del Estudio de Integración Paisajística, atendiendo a la escala del mismo.

En este sentido, hay que indicar que, dado que la actuación se localiza en una zona de pendiente muy suave, los límites visuales se extienden a muy corta distancia.

No obstante, las construcciones e infraestructuras existentes y la vegetación impiden la visión teórica de la parcela desde numerosos puntos del entorno, lo que unido a la aplicación de umbrales de nitidez en el resultado de la visibilidad a 500, 1.500 y 3.500 metros, permite concluir que el Estudio de Detalle presenta una cuenca visual real bastante menor que la que inicialmente pudiera preverse, salvo desde la carretera N-332 que por encontrarse junto a la misma permite una visión a mayor distancia.

En un ejercicio de aproximación a la cuenca visual real del Estudio de Detalle, se ha realizado un análisis de la perspectiva, introduciendo las correcciones adecuadas de acuerdo con las barreras visuales comentadas y el trabajo de campo, y pudiendo observar, de esta forma, aquellos lugares desde donde la actuación es visible.

Por todo lo anterior se considera ampliamente justificada la elección de una cuenca visual reducida, de acuerdo con la imagen que se recoge a continuación, y, consecuentemente, se define el ámbito de estudio a partir de los terrenos desde los que la actuación puede resultar visible hasta una distancia aproximada de 300 y 500 metros en las calles que rodean la manzana de forma que la información gráfica y de carácter técnico que se emplea en el presente documento se circunscribe a dicho ámbito.



Zonas desde donde la actuación es visible en el entorno cercano, distancias 300 m y 500 m.

El referido trabajo de campo ha permitido observar que las manzanas que rodean a la que es objeto del Estudio de Detalle están poco edificadas.

La actuación se aprecia desde las esquinas de la manzana y desde la carretera N-332, aunque desde un escorzo importante.

Se puede concluir pues que la perspectiva de la parcela se puede apreciar desde distintos puntos de vista.

1.º La visibilidad del paisaje se determina mediante la identificación de los recorridos escénicos, vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor, el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y

desde las unidades y recursos, con respecto de puntos de observación significativos, vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje, que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (v).

Se puede considerar las calles del interior del Sector 25 como puntos de observación secundarios debido al potencial de usuarios que percibirán la actuación a realizar.

La carretera N-332, debido a la intensidad de tráfico será considerada como un punto de observación principal.

A esta hay que matizar que la carretera queda ligeramente hundida respecto de la manzana objeto del Estudio y que los vehículos que por ella circulan prestan su atención al propio tráfico, no al paisaje urbano existente.

A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realiza a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía a escala adecuada, y apoyo de campo, y deberá documentarse con imágenes fotográficas panorámicas con la amplitud de ángulo y profundidad que se requiera en cada caso.



Vista desde el cruce de la calle Ginés Saura con Avenida Asociación Víctimas del Terrorismo de la Parcela 13 consolidada, hacia el noroeste. Foro escénico urbano.



Vista desde el cruce de la calle Ginés Saura de la Parcela 13, hacia el noreste. Foro escénico urbano.



Vista desde la Avda. Asociación Víctimas del Terrorismo de la Parcela 13 consolidada, hacia el oeste. Foro escénico urbano.



Vista desde la Avenida Asociación Víctimas del Terrorismo, hacia el oeste del encuentro de la Parcela 13 con la 15. Foro escénico urbano.



Vista desde la Avenida Asociación Víctimas del Terrorismo hacia el oeste, de la delimitación actual entre las Parcelas 13 y 15. Foro escénico urbano.



Vista desde la Avenida Asociación Víctimas del Terrorismo de la Parcela 15 en sentido norte. Foro escénico urbano.



Vista de la Parcela 15 con Avenida Asociación Víctimas del Terrorismo en sentido

sur.

Foro



escénico urbano.

Vista de la Parcela 15 en sentido sur. Foro escénico urbano.



Vista del encuentro de la Parcela 15 con la 17 en sentido oeste. Foro escénico urbano.

Según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde estos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos: zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal; zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios; zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios; y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

Según esta clasificación expuesta, la visibilidad de la actuación desde un punto de observación principal (la carretera) no es de importancia, por tanto, no es una zona de máxima visibilidad; más bien se puede decir que se trata de una zona de visibilidad media, ya que se trata de una zona visible desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios.

El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1].

Según este criterio se puede decir que el coeficiente de visibilidad (v) se puede considerar del orden de 0,5.

El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I de la LOTUP. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

Para la Valoración de paisaje se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:

- Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión, $VP = [(C + P) / 2] \cdot v$, y se calificará según la misma escala. En cualquier caso, deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.
- Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

Según los criterios expuestos vamos a proceder a la valoración del paisaje, en aplicación de la fórmula $VP = [(C + P) / 2] \cdot v$,

Así pues, los valores que tomará cada factor de dicha fórmula, según los análisis, estudios e impresiones del paisaje existente serán:

v. se ha dicho que se considera 0,5.

C: el valor que representa la calidad se le asigna el grado de baja, ya que no existe ninguna unidad paisajística que supere unos mínimos de calidad, se trata de un espacio urbano por una parte y una carretera por la otra.

P: La opinión del público interesado con respecto a la calidad se puede considerar baja. Se ha tomado las valoraciones realizadas por procesos participativos de otros instrumentos de paisaje llevados a cabo en manzanas colindantes, por ejemplo, una modificación puntual del Plan Parcial del Sector 25 llevada a cabo en la manzana situada al otro lado de la Avenida Asociación Víctimas del Terrorismo, en frente de la que nos ocupa, así como en el Estudio de Integración Paisajística que se desarrolló con el Estudio de Detalle, que ahora se modifica, y donde la participación pública no identificó el paisaje como de interés, por tanto la calificación será Baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce que la Valoración del Paisaje es **BAJA**.

La Fragilidad del Paisaje es baja ya que poca potencialidad de pérdida tiene un paisaje valorado como Bajo. Ello también debido a que se trata de un solar que está situado en un entorno de solares cuya vocación es la de ser edificados.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

No existen otros planes, estudios o proyectos en trámite en el ámbito del estudio, por tanto, no se produce ningún conflicto de intereses entre este instrumento de planeamiento y otros.

No existe Estudio de Paisaje que afecte al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

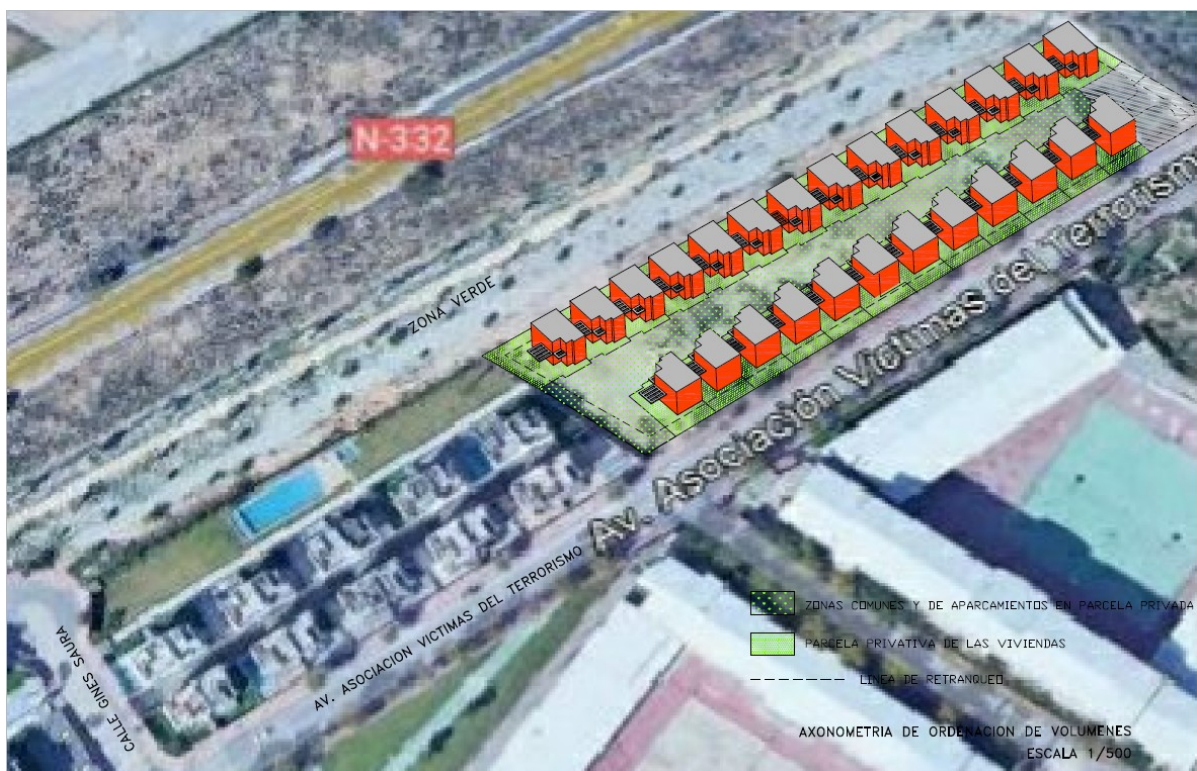
Se pretende la ordenación de volúmenes siguiendo los parámetros de las ordenanzas del plan Parcial del S-25, es decir se proyectarán edificaciones de dos plantas de altura, el grado de ocupación del suelo será inferior al permitido por el Plan, por tanto quedarán abundantes espacios libres de edificación destinados a zonas verdes, por todo lo cual se entiende que la integración de las edificaciones proyectadas no alteran la capacidad ni los valores paisajísticos del ámbito, y todo ello debido a la magnitud y sensibilidad del entorno en que se localiza la actuación.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

Como se ha dicho en el apartado c) anterior la visibilidad de la actuación es alta desde los puntos de observación secundarios y baja desde los principales. Las vistas hacia el paisaje desde los puntos de observación se mantienen inalteradas a pesar de la inserción en el territorio de los volúmenes que se pretenden en el Estudio de Detalle, puesto que ya se ha dicho que se trata de edificaciones de dos alturas y situadas con amplias zonas verdes entre las mismas.

A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se lleva a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

De esta forma se analizan los volúmenes propuestos y su inserción en el territorio, pudiéndose observar que la dimensión y separación de los mismos no altera en absoluto la visión del paisaje.



Representación en tres dimensiones de la propuesta de ordenación

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

No existe interferencia en el paisaje de alto valor.

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

El paisaje no se altera de forma sustancial con la implantación de los volúmenes que define el Estudio de Detalle.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

Se mantiene la topografía del terreno, las edificaciones se adecuan al mismo siguiendo la pendiente de la calle sobre la que se asientan de tal forma que se escalonan las edificaciones no elevándose la planta baja más de 120 cm, sobre la rasante natural del terreno.

Para la Parcela 15 se proyectan edificaciones adosadas mediante viseras apergoladas, situadas perimetralmente a la parcela permitiendo la permeabilidad visual a la vez que se genera un gran vacío central que permiten la transparencia. Las orientaciones de las edificaciones se plantean, las situadas al este, con vista principal a la Avda. Asociación Víctimas del Terrorismo y las situadas al oeste, con vista principal, a la Zona Verde de Sistema General y al fondo a la Laguna de Torre Vieja.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

Con el objeto de analizar y valorar la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter

paisajístico, se aborda la integración paisajística del ámbito del Estudio de Detalle.

En primer lugar, se considera que para que una actuación se integre en su entorno desde un punto de vista paisajístico deberá cumplir necesariamente con las normas de integración paisajística que establece la LOTUP.

Sin embargo, previamente se ha considerado la existencia de otras normas, de rango más general, como son las normas de aplicación directa.

En ese sentido, se aborda la justificación, paso a paso, de las determinaciones establecidas.

1. Propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo ordena, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.
2. Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.
3. Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.

Para ello, y dado que existen terrenos edificados, en el entorno de la actuación, se ha llevado a cabo una comparativa fotográfica que permite apreciar los aspectos relacionados en el párrafo anterior.

Estructura urbana adecuada:

Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga Tratamiento de los elementos dominantes y tradicionales:

Definición de condiciones tipológicas:

La tipología será la predominante en la zona.

Valoración de la integración visual.

El objeto de valorar la integración visual de una actuación no es otro que analizar y valorar los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de la misma, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Se define la fragilidad visual como la aptitud que tiene un paisaje de absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad visual (Montoya et al., 1999).

En función de este criterio se han establecido cinco calidades:

Muy Alta (MA)

Alta (A)

Media (M)

Baja (B)

Muy Baja (MB)

UNIDAD SUELO: URBANO O PERIURBANO

Esta Unidad engloba el conjunto de manzanas edificadas en el entorno de la actuación.

No presenta valores significativos a destacar.

Valoración de la Sensibilidad al cambio: MUY BAJA.

Caracterización de Impactos durante la fase de construcción.

Durante la fase de construcción los impactos paisajísticos más significativos vienen dados por los efectos previsibles como movimientos de tierras, polvo, incremento

del tráfico y operarios en la zona...-, si bien, no se estiman impactos relevantes teniendo en cuenta la temporalidad y la envergadura de los mismos.

Caracterización de Impactos durante la fase de funcionamiento.

IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

No se produce cambio de uso del suelo, simplemente se propone un estudio sobre la ordenación de volúmenes todos ellos 2 alturas. Se trata de una actuación localizada en suelo urbanizado.

MAGNITUD DE IMPACTO.

La magnitud del impacto se estima baja por cuanto el número de alturas propuesto ya está establecido para la manzana, además se tiende a la menor ocupación del suelo y por tanto existirá una mayor superficie de suelo sin edificar.

Efecto del Impacto sobre el valor del paisaje.

Nos hallamos ante un Suelo urbanizado y entrozado, y como ya se ha dicho la propuesta cumple con las ordenanzas del plan parcial, pero liberando una mayor cantidad de suelo que lo que ellas marcan.

Desde el punto de vista paisajístico las actuaciones proyectadas se localizan en una Unidad cuyo valor es bajo, conforme se ha expresado en este apartado.

Valoración de la Integración Paisajística.

Actualmente la Parcela 13 está en consolidada por la edificación debido a que ya se ha ejercido el derecho de edificación sobre la misma.

Incidencia.

La incidencia paisajística que la actuación va a provocar es positiva, por cuanto se liberará una mayor superficie de suelo libre de edificación, al reducir la ocupación regulada por las ordenanzas.

Duración del Impacto.

La duración del impacto es permanente, aunque se dice que el impacto no es negativo, sino positivo debido a la mayor cantidad de superficie libre que se plantea.

Carácter del Impacto.

EFFECTO A MEDIO PLAZO. Aquél cuya incidencia puede manifestarse antes de 5 años.

EFFECTO CONTINUO. Aquél que se manifiesta de forma constante en el tiempo.

GRADO DE CERTIDUMBRE. Expresa el grado o probabilidad de ocurrencia.

En nuestro caso es Cierto.

Valoración Global de la Integración Paisajística

Tabla de combinación de la Sensibilidad del Paisaje y la Magnitud del Impacto.

		SENSIBILIDAD DEL PAISAJE				
		Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
MAGNITUD DEL IMPACTO	Muy Alta	Sustancial	Sustancial	Sustancial	Moderado	Leve
	Alta	Sustancial	Sustancial	Moderado	Leve	Leve
	Media	Sustancial	Moderado	Moderado	Leve	Insignific.
	Baja	Moderado	Moderado	Leve	Leve	Insignific.
	Muy Baja	Leve	Leve	Leve	Insignific.	Insignific.

Tal y como se ha indicado, la Magnitud del Impacto de la actuación es Baja.

De acuerdo con el Estudio, el Proyecto se localiza en la una Unidad de suelo, cuya valoración de la sensibilidad del paisaje es Baja.

Los resultados obtenidos de acuerdo con la tabla de combinación son:

INSIGNIFICANTE.

Objetivos de Calidad Paisajística

UNIDAD DE SUELO

El objetivo de la actuación debe poder integrar las actuaciones previstas sobre la parcela en el medio en el que se localiza la Unidad de Suelo. Para ello se consigue liberar suelo de la edificación debido a la menor ocupación de suelo.

Medidas Correctoras

Como principal medida correctora propuesta figura la de ajardinar y destinar a zona verde el incremento de superficie libre de edificación que se consigue con la menor ocupación de suelo.

Preservación de los hitos y elevaciones topográficas naturales:

No existiendo elevaciones singulares en el ámbito estricto de la actuación, donde la topografía es prácticamente plana, el Estudio de Detalle no interfiere en la visibilidad ni en el carácter representativo y de referencia visual de las elevaciones del ámbito de estudio.

Armonización de las construcciones con los bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional:

No existen en el entorno bienes que tengan este tipo de carácter.

Por todo lo justificado en los apartados anteriores se puede concluir que la actuación se encuentra integrada.

Falta de adecuación al Estudio de Paisaje o al Catálogo de Paisaje:

No existe ninguno de los dos documentos, por lo que no se puede valorar tal adecuación.

Bloqueo o afección adversa a los Recursos Paisajísticos:

Del conjunto de recursos paisajísticos que resultan perceptibles desde la actuación, tal y como se ha justificado en el apartado anterior, ninguno de ellos se ve afectado por la actuación, pudiendo integrarse adecuadamente en el paisaje de su entorno. Esto también es extensivo a los aspectos relacionados con el deslumbramiento o la iluminación de los recursos visuales.

Diferencia y contraste excesivo con el entorno:

Las comparativas fotográficas recogidas previamente y las perspectivas que se aportan de la manzana edificada según las Ordenanzas del Plan Parcial y del Estudio de Detalle que se propone, han permitido asegurar que ni la extensión, ni el volumen, ni la composición, ni el tipo, ni la textura, ni el color, ni la forma de las construcciones, entre otros aspectos, generarán contrastes significativos con el

entorno, por lo que la actuación no domina ni altera la composición previamente existente del paisaje ni sus elementos percibidos desde los diferentes puntos de observación.

Tras las anteriores justificaciones, no se identifican impactos visuales y se considera que la actuación no afectará negativamente al carácter del lugar ni impedirá la percepción de los recursos paisajísticos, por lo que se puede afirmar que la misma podrá integrarse visualmente en el paisaje, cumpliendo con lo establecido al respecto en el anexo I y II de la LOTUP.

Vamos a comparar una foto aérea del paisaje antes de la inserción de los volúmenes edificables con el resultado de la imagen anteriormente expuesta donde se observa la inserción de los mismos.

Se aprecia que no se produce un impacto negativo en el ámbito territorial donde se localiza.



La manzana en su estado original previa a la propuesta de la Modificación del Estudio de Detalle vigente.

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

Se decía en la documentación del Estudio de Integración Paisajística Vigente, que la actuación se pretende por fases, correspondiendo cada una de ellas con la división de propiedad de las parcelas, así pues, se plantea que en una primera fase que desarrolle el Plan en la Parcela 13 para que posteriormente se acometa la 15.

La actuación sobre la Parcela 13 se encuentra consolidada, acometiéndose al unísono la ejecución de las edificaciones y las zonas verdes de la Parcela.

La actuación sobre la Parcela 15 se programa inmediatamente a la aprobación del presente Estudio de Integración Paisajística conjuntamente con el Estudio de Detalle al que complementa y una vez redactado el correspondiente proyecto de edificación.

La valoración económica de la ejecución de las zonas verdes o libres de edificación de la Parcela 15, está en función de la superficie de éstas. La superficie de zonas verdes y libres es de 4.508 m²(s), si se considera un coste medio de 10 €/m²(s), supone una inversión en las zonas libres de edificación en la Parcela 15 de 45.080 €.

La parte responsable de poner en práctica las medidas enunciadas son los propietarios actuales de la Parcela.

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

Propuesta de medidas de integración.

No habiéndose identificado impactos paisajísticos o visuales tras la evaluación del paisaje llevada a cabo mediante la metodología del Estudio de Integración Paisajística, se considera que las características del Estudio de Detalle que se plantea, son adecuadas para lograr la correcta integración de la actividad en su entorno, desde el punto de vista del paisaje.

Así pues, la única precaución que deberá tomarse será la de destinar a zona verde libre de edificación el espacio liberado debido a la menor ocupación de la manzana.

Así como llevar a cabo las tareas de mantenimiento y decoro de las instalaciones, en especial todo aquello relacionado con la vegetación.

Paisaje Urbano.

El uso natural del paisaje responde a la perspectiva urbanística de control y desarrollo del municipio en determinados aspectos que podrían afectar a su percepción visual y estética.

Las siguientes normas o medidas están encaminadas a garantizar la armonía y las perspectivas de paisaje urbano, a través de la creación de un paisaje homogéneo y coherente con su entorno, y a partir de una adecuada protección, gestión y ordenación del territorio, proporcionando de este modo a los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida. En todo caso, deberá integrarse en el ámbito de Estudio la trama urbana existente.

Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, las construcciones, los espacios libres de edificación y el espacio aéreo. Los agentes contaminantes de estos elementos son los que afectan a la percepción visual, estética y de seguridad, fachadas de los edificios, publicidad, antenas, alarmas, aparatos de aire acondicionado, captadores solares, toldos y cualquier otra instalación accesoria a las construcciones o al resto de los elementos del paisaje urbano.

MOBILIARIO URBANO.

El mobiliario urbano que se utilice para el amueblamiento de las zonas libres deberá estar integrado de forma armónica con el existente en la zona.

ESPACIOS LIBRES.

Se prohibirá cualquier acto que pueda perjudicar, afear o ensuciar el arbolado, las plantaciones de toda clase y las instalaciones complementarias en la parcela, así como en vallas, protecciones, farolas, y otros elementos que contribuyen a su embellecimiento.

Los propietarios de espacios públicos o privados con elementos arbóreos, están obligados al mantenimiento de los valores paisajísticos.

Se admitirán todas las actividades relacionadas con su mantenimiento, limpieza, protección y conservación.

Las construcciones y elementos auxiliares que pudiera haber en estos espacios deberán ser objeto también de su mantenimiento y conservación.

Se admite la iluminación general de carácter permanente o estacional. Si bien se realizará de forma que no se produzca contaminación lumínica.

La vegetación proyectada deberá ser protegida y conservada.

JARDINERÍA.

Los elementos vegetales utilizados en el ajardinamiento de la manzana deberán ser preferentemente autóctonos.

ALUMBRADO PÚBLICO.

Se tendrá en cuenta las siguientes recomendaciones:

1.- Empleo de Lámparas de vapor de sodio a alta presión (poco contaminantes): emiten sólo dentro del espectro visible. Su luz es amarillenta con rendimientos de color entre 20% y 80%, dependiendo del modelo. Es recomendable para todo tipo de alumbrado exterior. Son las más eficientes del mercado después de las de baja presión que se recomiendan para alumbrados de seguridad y carreteras fuera de núcleos urbanos.

2.- Empleo de proyectores asimétricos sin inclinación que proporcionan un 25% de los niveles luminotécnicos y de la uniformidad respecto de los simétricos, ya que emiten su luz hacia el suelo, o en su defecto con rejillas antideslumbrantes.

3.- Restringir el horario de la iluminación al indispensable en aras a una mayor sostenibilidad medioambiental.

Por tanto, se puede resumir que el coste del programa de implementación será el de la creación de esas zonas verdes y libres y el mismo totalmente tratado, asciende a la cantidad de 90.160 €.

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Se entienden incluidas en este apartado aquellas determinaciones que se derivan de normas, planes, estudios o proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental, o cualquier otro sectorial que resulten de aplicación en el ámbito de estudio.

Estrategia territorial de la comunidad valenciana.

Desde una perspectiva de paisaje supramunicipal, cabe considerar la posible incidencia de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 15 de enero, del Consell, así como el enfoque que sobre el entorno haya establecido la propuesta del Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

No obstante, la escala de la actuación no resulta suficientemente significativa respecto de los citados documentos, sin perjuicio del cumplimiento de las directrices o normas de aplicación directa y que, de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, al estar en vigor, pudieran resultar de aplicación.

Plan general de ordenación urbana de Torrevieja.

Hemos visto anteriormente cuales son las determinaciones del PGOU. de Torrevieja y del Plan Parcial del Sector 25 para esta manzana, y que el Estudio de Detalle previsto es perfectamente compatible con las determinaciones del PGOU.

Parque natural de las lagunas de la Mata-Torrevieja.

Las Lagunas de La Mata-Torrevieja conforman junto con El Hondo y las Salinas de Santa Pola, un triángulo de humedales de relevancia internacional en el sur de Alicante, de conformidad con el Decreto 31/2010, de 12 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante considerándolo como Proyecto Ambiental Estratégico.

El ámbito del Estudio de Detalle no se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja, ni en su entorno cercano, sino más bien muy alejado, en concreto se localiza a unos 1.000 metros de distancia del límite y a más de 2.000 metros de la lámina de agua.

Otras condiciones.

La ausencia de un Estudio de Paisaje Municipal, primer documento que en esta materia resultaría apropiado aplicar al proyecto por motivos de escala, hace que las normas de aplicación directa sean las propias de la Ley 5/2014, de 25 de julio,

por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Respecto a otros sectores, ninguno de los planes de acción territorial consultados –PATRICOVA y Corredor de Infraestructuras– tienen incidencia en los terrenos de la actuación.

Finalmente, conviene indicar que no se tiene constancia de otros planes o proyectos en tramitación o ejecución que pudieran incidir en el ámbito de estudio.

4.- PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Se acompaña a este documento como anexo al presente Estudio de Integración Paisajística.

De ese modo, resultará más fácil identificar aquellos aspectos relacionados con los procesos de información, consulta y comunicación pública.

Para evitar una duplicidad de información, en este apartado no se transcribe el contenido del Plan de Participación Pública, sino que se remite directamente al documento para su lectura y comprensión.

Torreveja, Julio de 2.022

El Arquitecto,

Fdo.: José Francisco Sánchez Cánovas.

Colegiado 3.450