



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL DESARROLLADA MEDIANTE “ESTUDIO DE DETALLE EN EL POLÍGONO 5.1 DE GRAN ALACANT” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA POLA.

PROMOTOR: **NOU MEDITERRANI, S.A.**

SITUACIÓN: **POLÍGONO 5.1 DE GRAN ALACANT**

LOCALIDAD: **03130 SANTA POLA (ALICANTE)**

ARQUITECTO: **D. ALEJANDRO V. CÁMARA VALERA**

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	4
2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.	5
3. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.	6
4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	9
5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.	10
6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.	21
7. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL.	26
8. CONTENIDO DEL ARTÍCULO 50.2 DE LA LOTUP. PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.	34
9. CONCLUSIONES	37

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

El presente documento se redacta como inicio a la tramitación de “Evaluación Ambiental” de un Estudio de Detalle.

Se redacta a tenor de las directrices de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (DOCV 31/07/2014), con entrada en vigor del 25 de agosto de 2014; Ley que deroga entre otras Leyes: Ley 4/2004, LOPP; la Ley 10/2004, del SNU; la LUV Ley 16/2005; la Ley 9/2012, reguladora de Campos de Golf; el ROGTU Decreto 67/2006; y el Reglamento de Paisaje Decreto 120/2006.

Tiene por objeto facilitar la información necesaria para que el Órgano Ambiental y Territorial determine (art.46) si el plan precisa o no de Evaluación Ambiental o, en su caso, si esta es simplificada u ordinaria de acuerdo a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

El contenido de la documentación aportada sigue el esquema indicado en el art. 52 del Decreto legislativo 1/2021 de 18 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, para adjuntar a la Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica.

COPIA AUTENTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

1.- ANTECEDENTES

La presente Evaluación ambiental y Territorial Estratégica se redacta por encargo de NOU MEDITERRANI, S.A., mercantil domiciliada en Elche (Alicante), Calle Manuel Maciá Juan nº 4 con CIF A-03.350.493, como propietaria de la parcela y promotora de la actuación.

El Instrumento de Planeamiento a tramitar consiste en el “Estudio de Detalle para el traspaso de edificabilidad entre las manzanas que integran el Polígonos 5.1 del Plan General de Gran Alacant en Santa Pola”, ubicado en la Avenida de Finlandia.

El polígono 5.1 tiene una superficie de 135.000 m² (13,5 Has), y está compuesto por 12 manzanas de uso residencial de baja densidad, así como uso comercial y de aparcamiento.

Las manzanas que nos ocupan están calificadas por el PGOU de Santa Pola en vigor como suelo urbano con una calificación urbanística de GGA Edificación Agrupada.

Con fecha de 26 de noviembre de 2024 se firmó una “Propuesta de convenio de planeamiento y gestión para la reordenación de volúmenes del Polígono 5.1 de Gran Alacant, manzanas M-1 a M-9, M-11, M-10 y M-12, del plan general municipal de ordenación urbana de Santa Pola.” entre el Ayuntamiento de Santa Pola y NOU MEDITERRANI, S.A., en el que se establecen las condiciones para trasvasar la edificabilidad no consumida en las manzanas M-1 a M-9 y M-11 del Polígono 5.1 a las manzanas M-10 y M-12, el cual incluye las nuevas fichas de ordenación de las Manzanas M-10 y M-12.

Para las citadas manzanas el Convenio Urbanístico prevé los siguientes traspasos de edificabilidad:

POLÍGONO 5.1					
MANZANA	SUP. BRUTA (m ²)	USO	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m ² t)	APROVECHAMIENTO TRASAPASADO (m ² t)	EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m ² t)
M-10	8.679,28	RESIDENCIAL COMERCIAL	3.639,87	6.412,34	10.052,21
M-12	15.491,06	APARCAMIENTO	---	---	---
		TERCIARIO Taller / Lavadero	---	319,87	319,87
		COMERCIAL	---	1.512,93	1.512,93

COPIA AUTENTICA
 Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

2.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

La modificación puntual de la ordenación pormenorizada planteada, que modifica las previsiones del planeamiento mediante Estudio de Detalle, intenta resolver dos cuestiones:

- Por un lado, aprovecha la edificabilidad no consumida de las manzanas consolidadas del Polígono 5.1 tal y como se expone en el Convenio Urbanístico.
- Por otro lado, ordena la volumetría en las manzanas M-10 y M-12 para dar cabida a edificaciones existentes y futuras de uso residencial y terciario.

Será obligatorio el número mínimos de plazas de aparcamientos fijado en cada uso particular por el Plan General.

En cualquiera caso los estándares mínimos de plazas de aparcamientos para edificios contruidos de nueva planta, son los siguientes:

- 1 aparcamiento por 2 vivienda
- 1 aparcamiento extra cada 5 viviendas (en viario o zonas comunes, fuera de los espacios libres comunitarios).
- 1 aparcamiento/ 50 m de local comercial

En las manzanas M-10 y M-12, adicionalmente a la dotación de plazas de aparcamiento correspondiente por razón de su superficie comercial, se suplementa la dotación de plazas de aparcamiento libres, en la misma cantidad, al menos, que comporte la merma de plazas por razón de la edificación en la misma de la edificabilidad comercial trasvasada, respecto a las plazas de la misma manzana actualmente existentes en superficie.

Las edificaciones de las manzanas M-10 y M-12 tienen escasa incidencia ambiental en base a:

- El PGOU estipula una altura reguladora máxima de 7,50 m para dos alturas PB+I.
- El Convenio Urbanístico concede una planta extra en la manzana M-10, por lo tanto la altura reguladora máxima se aumentaría en 3,90 m, por tanto la altura reguladora sería de 11,40 m.
- El Convenio en la manzana M-12 reduce una planta, por lo tanto la altura reguladora máxima se quedaría en 4,50 m.

El objetivo de la planificación es ordenar pormenorizadamente fijando alineaciones y rasantes cumpliendo las condiciones que se indican a continuación y recogidos en el P.G.O.U de Santa Pola de 2008 que afecta a la parcela objeto del E.D.:

- Clasificación: Suelo Urbano
- Calificación: **A** Edificación en Bloque Abierto
- Ocupación máxima de parcela:
 - Manzana M-10: 3.900 m²
 - Manzana M-12: 1.832,80 m²
- Edificabilidad máxima:
 - Manzana M-10: 6.400,00 m²t para uso residencial y 3.652,20 m² para uso comercial en planta baja.
 - Manzana M-12: 319,00 m²t para uso terciario (taller/lavadero) y 1.512,93 m² para uso comercial.
- Altura máxima:
 - Manzana M-10: 3 plantas
 - Manzana M-12: 1 planta

Y adecuarlos a la superficie y geometría de la parcela en relación a su entorno.

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

El ámbito territorial dónde se desarrolla el presente Estudio de Detalle es en las manzanas M-10 y M-12 del polígono 5.1 en el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola, ubicadas en la Avenida de Finlandia.

Se trata de dos parcelas de suelo urbano que no forma una manzana completa, con superficie total de 24.170,34 m², según consta en escritura. La parcela de forma trapezoidal tiene tres frentes de fachada y una mediera con otra parcela.

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026



Plano 5 del PGOU de Santa Pola: Calificación del suelo. Hojas 5 y 6.

POSIBLES ALTERNATIVAS

Considerando los objetivos de la propuesta de reordenación y sus objetivos, se propone las siguientes alternativas:

0. ALTERNATIVA 0

Supone no realizar ninguna opción.



Esta opción se descarta porque no da solución al remate urbano de la ciudad.
Paisajísticamente no aporta ningún beneficio al entorno.

1. ALTERNATIVA 1

Esta alternativa consiste en el mantenimiento de la ordenación actual, aplicando las condiciones del PGOU de Santa Pola.

En la manzana M-10 se ubicarían dos bloques de PB+I para uso residencial. Los bloques se retranquearían 3 m de todos los lindes.

En la manzana M-12 no se da solución urbanística a las edificaciones existentes que se encuentran fuera de ordenación, ya que la manzana no cuenta con ningún aprovechamiento asignado en el planeamiento vigente.



Esta solución se ajusta a las determinaciones del PGOU, da continuidad a la tipología existente en el sector con una manzana residencial situada entre el tejido comercial y el residencial.

Es una solución donde los futuros propietarios de las viviendas pueden quedar expuestos a perturbaciones medioambientales derivadas de los usos terciarios colindantes.

2. ALTERNATIVA 2

Esta solución, se ajusta a las determinaciones del PGOU y del Convenio Urbanístico.

La alternativa consiste en la reordenación de volúmenes para dar cabida en las manzanas M-10 y M-12 a usos comerciales y residenciales.

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

En este sentido se traspasa la edificabilidad no consumida en el Polígono 5.1 a estas manzanas resultando en la manzana M-10 bloques abiertos de 3 plantas, donde se generan nuevos pasajes comerciales similares a los existentes en las zonas comerciales cercanas.



De esta forma los usos quedan ordenados, con los comerciales en las plantas bajas y los residenciales en las plantas superiores.

Además en esta alternativa se da solución urbanística a las edificaciones existentes en la manzana M-12 y se añade un nuevo bloque comercial que satisfaga futuras demandas.

A juicio del redactor, la alternativa 2 es la que mejor se ajusta a los criterios descritos y la que configura el conjunto más equilibrado, donde se genera un tejido urbano mixto para usos comerciales y residenciales.

4.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El contenido del Plan tiene como misión establecer la volumetría de los edificios ubicados en la parcela según las condiciones impuestas por el planeamiento, concretamente por el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola de 2008, a la vez que incorporar el aumento de edificabilidad y de plantas según el anexo del Convenio Urbanístico establecido para esta parcela.

La presente modificación se debe tramitar mediante el procedimiento establecido en los artículos 63 y demás artículos que le sean de aplicación del TRLOTUP, siendo de aplicación el procedimiento simplificado.

Artículo 63. Modificación de los planes y programas.

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.
2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:
 - a) Si la modificación incide sobre la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio para que así lo determine el órgano ambiental y territorial en la consulta preceptiva, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo II de este título.
 - b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

Se propone la tramitación mediante el procedimiento simplificado al no tener efectos significativos en el medio ambiente ni en el territorio, previa realización de las actuaciones previstas en el artículo 52 y 53 del TRLOTUP de conformidad con el diagnóstico territorial y ambiental que se realiza en el presente documento.

Se procederá, una vez emitida la resolución ambiental de Informe Ambiental y Territorial Estratégico, a su sometimiento a información pública por el plazo de 45 días hábiles, de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del TRLOTUP.

5.- DIAGNOSTICO DE LA SITUACION DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL AMBITO AFECTADO.

La parcela queda ubicada en SUELO URBANO, en zona de calificación urbanística residencial edificación agrupada; se localiza al norte de la ciudad de Santa Pola, en la zona de Gran Alacant, en el límite del suelo urbano.

Se trata de una zona de expansión de la ciudad, en una zona totalmente consolidada en la que las manzanas 10 y 12 son las únicas del entorno que quedan por edificar.

Por tanto, la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del estudio de detalle es la propia de un entorno urbano consolidado.

Previamente a la modificación de la ordenación pormenorizada se debe realizar una descripción e interpretación técnica de la situación del medio ambiente existente y del territorio en el ámbito donde se va a llevar a cabo la modificación del Plan. Para ello es necesario conocer las variables del medio físico, biótico, sociocultural, así como los riesgos naturales y otras afecciones ambientales que condicionarán el Plan, definiéndolas en el ámbito de estudio y su entorno.

MEDIO FÍSICO

A continuación, se van a describir los aspectos más relevantes del medio físico del territorio.

DATOS GENERALES

La ubicación geográfica en coordenadas UTM ETRS89 H30N de un punto interno del polígono que define la actuación es la siguiente:

X: 414606.352 Y: 9939418.323

El ámbito de la modificación son las manzanas 10 y 12 en el polígono 5.1.

Con relación al municipio en su totalidad, los municipios con los que limita Santa Pola son:

- Norte: Elche
- Este: Mar Mediterráneo
- Sur: Mar Mediterráneo
- Oeste: Elche

Las principales vías de comunicación que atraviesan el término son las CV-8520 y 865.

CONTEXTO GEOGRÁFICO Y CLIMA

La geografía de Santa Pola es bastante llana y poco escarpada, pues es un municipio que está ubicado en la costa. Gran parte del terreno de Santa Pola, que es de casi 53 km², se encuentra protegido por parajes naturales, que son el parque natural de las Salinas de Santa Pola, la sierra y el cabo de Santa Pola.

El ámbito de la actuación se encuentra muy cerca del parque natural del Clot de Galvany y de la costa litoral (Mar Mediterráneo).

Santa Pola disfruta de un clima mediterráneo, el cual se caracteriza por temperaturas suaves todo el año, con una temperatura media anual de 18°C, oscilando entre los 12°C en los meses más fríos y unos 25°C en verano, y unas precipitaciones más bien reducidas (240 mm de media anual).

Este bajo nivel de precipitaciones se debe a su posición geográfica, alejado de la zona Oceánica, lo que hace que las fuertes borrascas que suelen barrer la península de oeste a este, suelen llegar ya muy desgastadas, provocando escasas precipitaciones reduciendo las lluvias más importantes a las estaciones de primavera y otoño, especialmente en esta última, ya que suelen ser frecuentes las irrupciones de aire frío ascendente, que se juntan con un mar que aún está cálido, provocando un fenómeno atmosférico conocido como “gota fría”, típico de esas fechas, el cual suele dejar una cantidad muy importante de precipitaciones en muy poco tiempo. Aun así, en los últimos años, Santa Pola no ha registrado precipitaciones que se lleguen a considerar graves, ya que realmente, han de coincidir varios factores para que la mal llamada “gota fría” desencadene lluvias torrenciales importantes.

Y en cuanto a las temperaturas, las máximas en verano no suelen subir muy por encima de los 30°C, y en los meses más calurosos el viento más habitual es el viento procedente de levante, lo que suaviza la sensación térmica, incluso en los días más calurosos.

GEOMORFOLOGÍA Y FISIOGRAFÍA

La forma del término municipal es irregular, alargada en la dirección NE-SO. La longitud máxima medida en esta dirección se cifra en torno a 13 km. En su relieve se distinguen varias zonas totalmente distintas, la zona del NE está ocupada por la sierra de Santa Pola, una especie de promontorio tabular compuesto por margas azuladas y molasas amarillentas que alcanza una altitud máxima de 143 m, La zona del NO, tierra adentro de la citada sierra, se corresponde con un llano de tipo cuaternario donde se ha desarrollado la única zona agrícola del término municipal, mientras que toda la mitad meridional viene a coincidir con la zona pantanosa de la Albufera de Elche, separada del mar por una flecha de arenas con dunas.

El ámbito de estudio se sitúa en una zona prácticamente plana, en la zona meridional.

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

Según el Mapa Geológico de España a escala 1/50.000, los materiales que afloran en el término municipal corresponden fundamentalmente al Holoceno.

Los materiales predominantes son coluviales y aluviales indiferenciados en la zona meridional y de litoral y caliches y costras carbonatadas en la sierra.

HIDROLOGÍA

Por lo que respecta a la hidrología superficial, cabe destacar El Parque Natural de las Salinas de Santa Pola, con Código ecotipo AT-T07-HM, según la Confederación Hidrográfica del Júcar, clasificada preliminarmente como muy modificada.

MEDIO BIÓTICO

VEGETACIÓN Y FLORA

Las formaciones de vegetación en el Parque Natural de las Salinas de Santa Pola son muy variadas y tienen gran interés.

En las dunas litorales se desarrollan las formaciones de *Crucianellion martimae* con ejemplares de *Periploca angustifolia* y *Osyris quadripartita*. La *Halocnemum strobilaceum* junto con el *Juncus maritimus* y el *Juncus subulatus* destacan entre las especies propias de las formaciones del orden *Arthrocnemetalia*, que ocupa extensas superficies alrededor de las balsas salineras.

Las estepas salinas del orden *Limonietalia* están muy bien representadas en las zonas contiguas a las anteriores. El *Limonium santapolense* es la especie más característica por ser un endemismo exclusivo de esta zona.

Por otro lado, las algas marinas son ejemplos de vegetación acuática del ecosistema litoral.

En el Parque Natural existe también el ecosistema denominado litoral asociado, que cuenta con abundante vegetación monoespecífica como la *Rupia cirrhosa*. Además, destaca en las salinas la presencia de *Lamprothamnium papolsum*, un hidrófito halófilo que está incluido en las listas de especies protegidas de varios países de la Unión Europea y que es propio de un ecosistema acuático interior de aguas no tan saladas como los anteriores.

Por otra parte, la parcela que en la actualidad se clasifica como zona verde en la parte norte de la parcela, se encuentra sin tratar.

FAUNA

Las grandes colonias de cría de algunas aves tienen gran interés. La Avoceta, la Cigüeñuela, el Chorlito Patinegro, el Charrancito o el Charrán común, son ejemplos de la variedad faunística de este enclave natural. Destaca también la presencia como nidificante del Tarro Blanco y de la Cerceta Pardilla, una especie muy difícil de encontrar en Europa.

Otras aves, atraídas por una zona que les proporciona agua y comida en cualquier época del año, ocupan las salinas temporalmente.

En esta situación se encuentra el Flamenco, que puede observarse en el Parque Natural en concentraciones de hasta 8.000 individuos. Sin embargo, son muy numerosas las especies que están en el mismo caso. Algunas son anátidas, como el Pato Cuchara, el Pato colorado, el Porrón común o la Cerceta Común y otras son limícolas como las Avocetas, las Cigüeñuelas, los Chorlitos, las Agujas colinegras, los Correlimos y los Archibebes.

También pueden observarse con facilidad:

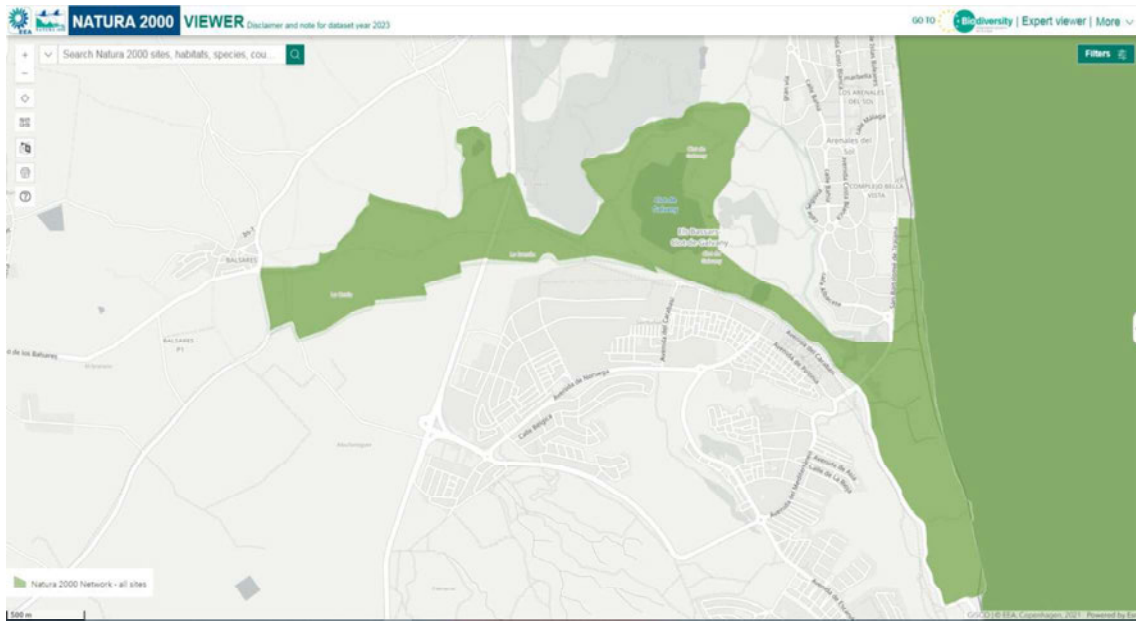
Garzas, Zampullines, Charranes, Fumareles, Gaviotas, Rascones, Fochas y Pollas de agua.

Las aves no catalogadas como acuáticas, pero ligadas a ecosistemas húmedos, también tienen importante presencia en el Parque Natural de las Salinas de Santa Pola. Ejemplares de Aguilucho lagunero, de Aguilucho cenizo, de Carricero y de Bigotudo se observan en este Parque Natural.

Por otro lado, tiene gran interés biogeográfico la presencia en la zona del Fartet, pez ciprinodóntido endémico de la geografía valenciana. La lagartija colirroja, la cenicienta y algunos invertebrados de difícil localización en los arenales costeros hacen más atractiva todavía la visita a las salinas.

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y ÁREAS NATURALES DE INTERÉS

El terreno objeto de estudio no pertenece a ningún espacio natural protegido, ni de la Red Natura 2000, ni otros recogidos en la legislación valenciana de protección de espacios naturales tales como parques naturales, microrreservas vegetales, parajes naturales municipales, cavidades subterráneas catalogadas, paisajes protegidos, etc. El ámbito de la actuación si encuentra lindando con un espacio protegido aunque no incluido.



VÍAS PECUARIAS

Según la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias, se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Las vías pecuarias se denominan, con carácter general: cañadas, cordeles, veredas y coladas.

- Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.
- Son cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.
- Veredas o azagadores son las vías que tienen una anchura no superior a los 20m.
- Coladas son vías pecuarias cuya anchura será la que determine el acto de clasificación.

De las Vías Pecuarias y senderos que discurren por el ámbito de actuación, según la cartografía disponible en el visor del instituto cartográfico valenciano, ninguno de ellos atraviesa la zona de actuación.

SENDEROS Y VÍAS VERDES

Presencia de vías pecarías “Sendera de Dolores” y “assagador de Crevillente a Santa Pola”. En el ámbito de actuación no se afecta a senderos o vías verdes.

MEDIO SOCIOCULTURAL

PAISAJE

En términos generales, el paisaje empieza a evidenciar la zona de transición entre las zonas inundables y salinas con en el caso urbano de Santa Pola, lo que genera una combinación de zonas pertenecientes al Parque Natural, con presencia de vías de comunicación, el núcleo de población y edificaciones dispersas. La calidad visual se ve disminuida por la no culminación del desarrollo urbanístico (lo que genera una delimitación difusa del límite urbano y la sensación de desorden) y también se ve disminuida por la presencia de cultivos abandonados y elementos detractores del paisaje como acumulación de basuras y residuos en márgenes de vías de comunicación, vallas publicitarias en entornos o elementos urbanísticos degradados (vallados...).

La modificación puntual, bajo análisis, no introduce elementos nuevos no planteados en la ordenación estructural, sino su reordenación. Por ello, no se espera afección adicional a la generada por el Plan General de Santa Pola.

PATRIMONIO CULTURAL

Se han analizado los siguientes elementos:

- Bienes interés cultural
- Bienes relevancia local
- Yacimientos arqueológicos

Según la base de datos del inventario general del patrimonio cultural valenciano disponible en el servidor de la Generalitat Valenciana en la extensión que abarca la zona estudiada, se han localizado los siguientes elementos en el entorno de la actuación:

Torre vigía Tamarit. Código 03.33.121-010

Torre del Pinet. Código 03.33.121-013

Casa-Viviendas y almacén de Salinas de Bonmatí. Código 03.33.121-037

Búnker del Tamarit. Código 03.33.121-026

Búnker de las Salinas. Código 03.33.121-025

Embarcadero de las Salinas Braç del Port. Código 03.33.121-038

En el ámbito de actuación de la modificación no existe ningún bien ni espacio protegido de los mencionados anteriormente. La propuesta no interfiere en ninguno de ellos ni se ven alterados.

RIESGOS AMBIENTALES

RIESGOS DE AVENIDAS E INUNDACIONES

Analizando la peligrosidad de inundación indicada por el Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana PATRICOVA, cuya revisión de aprobó mediante el Decreto 201/2015, del Consell; según la cartografía vigente, existe peligrosidad geomorfológica, en la parcela.

Peligrosidad geomorfológica. En este nivel de peligrosidad de inundación se han identificado diferentes procesos geomorfológicos, que, por sus características, actúan como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos y, en su caso, los efectos susceptibles de generarse.

En el ámbito de la actuación se aplica las indicaciones del anexo I, del PATRICOVA para la adecuación de las edificaciones y la urbanización.

Artículo 20. Condicionantes en suelo urbano y suelo urbanizable con programa de actuación aprobado, afectado por peligrosidad de inundación. Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.

COPIA AUTENTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

ANEXO I. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACIÓN

A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones.

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:

- a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

En el ámbito de la actuación el forjado de planta primera de viviendas se sitúa por encima de la rasante de la calle circundante, la planta diáfana posibilita eliminar el riesgo de inundación.

VULNERABILIDAD DE LOS ACUÍFEROS

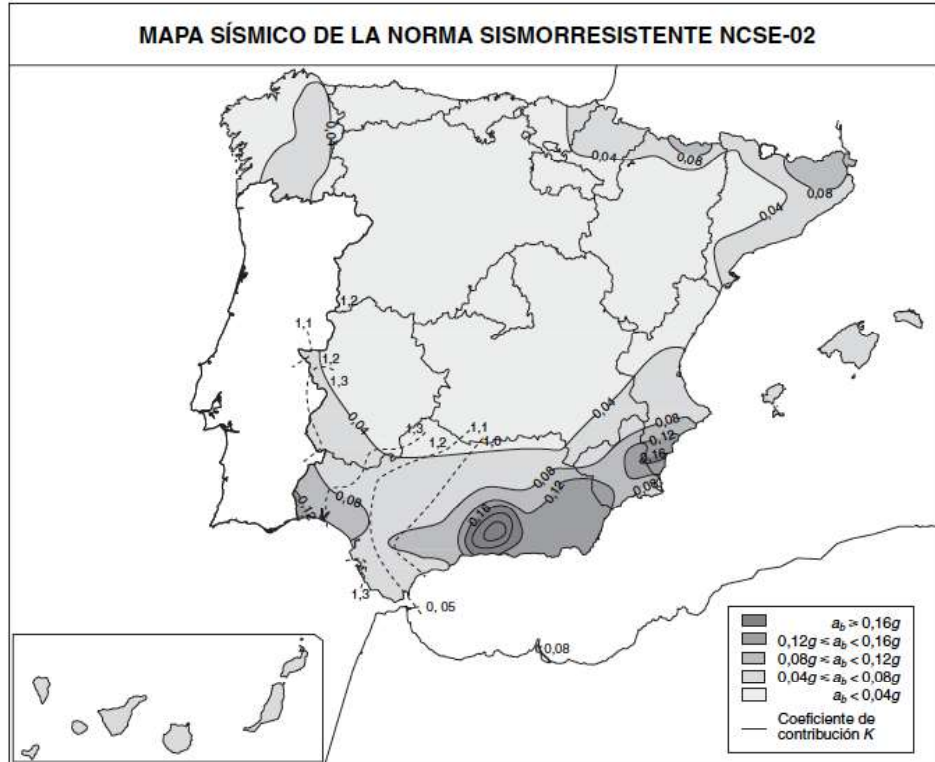
El Gobierno Valenciano mediante el Decreto 13/2000, de 25 de enero, por el que se designan, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, determinados municipios como zonas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes agrarias, recoge en su Anexo las Zonas Vulnerables de la Comunidad Valenciana, entre las que no se incluye el municipio de Santa Pola.

RIESGO SÍSMICO

El Mapa de peligrosidad sísmica de la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSE-02) considera esta zona con un riesgo de aceleración sísmica básica de 0,12

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

ab/g, siendo g la aceleración de la gravedad, las edificaciones a realizar en el ámbito de actuación se construirán de acuerdo con la citada normativa.



Mapa de peligrosidad sísmica. Fuente: Norma NCSR-02.

RIESGO DE EROSIÓN

Se define a la erosión como el proceso de disgregación y transporte de partículas del suelo por la acción del agua. La erosión hídrica es el tipo de erosión más importante y de efectos más perjudiciales en el ámbito mediterráneo, pudiendo manifestarse de forma laminar, en regueros o surcos, en cárcavas, en coladas de lodos. Los desplazamientos pueden ser superficiales, de fondo y reptación.

En el ámbito de actuación, el riesgo de erosión actual es medio-bajo.

RIESGO OCASIONADO POR ACCIDENTE EN EL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

Según se establece en el Plan Especial de la Comunidad Valenciana frente al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas (Decreto 49/2011, 6 de mayo, del Consell), el municipio de Santa Pola no está afectado por el nivel de riesgo alto.

RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

En el ámbito de actuación y su entorno inmediato, zona sur-oeste se localizan zonas forestales definidas por el PATFOR aunque la parcela no está definida como zona forestal por el PATCOR

RIESGO POR NIVEL FREÁTICO ALTO

La morfología es plana, o con ligera pendiente. Se trata de un terreno permeable, con un nivel freático profundo, y drenaje favorable.

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

El medio ambiente no se verá afectado negativamente dado que el ámbito de actuación es un solar urbano sin elementos paisajísticos de interés, sin edificaciones ni vegetación, ubicado en un entorno urbano urbanizado y consolidado; Las obras de la futura construcción deberán adecuarse a las determinaciones del P.G.O.U de Santa Pola, que regula a través de las normas la actividad urbanística y la edificación.

Desde el punto de vista de la integración paisajística, la altura permitida 3 plantas es similar a otros edificios de la zona, al que da réplica volumétrica conformando edificio integrados con la trama urbana.

La solución propone el aumento de la altura reguladora máxima en 3,90 m, con el fin de dar solución a de continuidad al tejido comercial manteniendo el uso residencial en las plantas superiores.

Para valorar los efectos previsibles sobre el medio ambiente y el territorio, se debe considerar en primer lugar que la modificación puntual propuesta tiene como objetivo cubrir la necesidad de ordenar la volumetría en la parcela mediante Estudio de Detalle, sin modificar la ordenación estructural del municipio, respetando las superficies dedicadas a zona verde dotacional y equipamiento dentro del propio sector.

COPIA AUTENTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 37

La presente Modificación Puntual no modifica el Aprovechamiento Tipo, ni la edificabilidad permitida, ni la delimitación del sector, ni la clasificación del suelo, ni cualquier otro parámetro perteneciente a la Ordenación Estructural.

Los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente vienen establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Éstos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos. El análisis incluye aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Se analizan:

1. Las características del Plan, considerando en particular:
 - a) La medida en que el Plan establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.
 - b) La medida en que el Plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
 - c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
 - d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan.
 - e) La pertinencia del Plan para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.
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. En este caso no aplica este criterio por ser un Plan que implica una modificación de poca entidad.
 - 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). En este caso el alcance espacial va a quedar mayormente restringido al propio ámbito de la modificación puntual y su entorno inmediato.

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

1. Las características naturales especiales. En este caso, al no haber características naturales que se puedan definir como especiales, no procede valorar sus efectos o la vulnerabilidad.

2. Los efectos en el patrimonio cultural. En este caso, al no haber bienes afectados del patrimonio cultural, no es necesario valorar sus efectos o la vulnerabilidad.

La modificación puntual integra las consideraciones ambientales, pero al ubicarse en una zona altamente modificada por la acción humana, y al ser una modificación de un suelo urbano ya aprobado, los efectos sobre el medio ambiente son mínimos, en especial si se considera que la aplicación de la alternativa 1 también llevaría asociada el desarrollo de las edificaciones y por tanto, sus impactos medioambientales. Por tanto, la modificación puntual mediante Estudio de detalle no lleva asociados impactos adicionales a los ya previstos. De hecho, no se identifican problemas ambientales significativos. En todo caso, se ha estudiado y analizado la legislación que incide sobre los diferentes aspectos ambientales.

En los siguientes apartados se estudian las características de los efectos sobre diferentes aspectos ambientales, aplicando los criterios expuestos. De los diferentes criterios, como se comentaba anteriormente, no todos son de aplicación. Se analizará la probabilidad, duración y frecuencia de los efectos, su carácter acumulativo y los riesgos asociados.

POBLACIÓN Y LA SALUD

La construcción de la parcela según lo planteado en la modificación puntual conllevará la mejora de la actividad en un entorno que representa el límite del suelo urbano, que generará movimiento de gente y actividad económica en el entorno. La construcción sobre la parcela de espacios libres tratados con arbolado y vegetados producirá un efecto positivo al producir mejoras en las condiciones de vida de la población, con mayor calidad del aire y paisajística que la situación actual.

PAISAJE

El presente proyecto tiene como objetivo modificar la ordenación de volúmenes dentro del ámbito de la parcela objeto de la modificación. Al tratarse de una zona muy antropizada con un uso residencial consolidado, la afección sobre el paisaje no será significativa. En todo caso, al facilitar el desarrollo definitivo del sector, el efecto generado también será de carácter positivo por mejorar la situación general de abandono y de desarrollo parcial que existe en la actualidad, por otra más ordenada.

Dado que la parcela que actualmente se encuentran en estado de abandono, se generará una mejora paisajística por la adecuación y la introducción de vegetación bajo criterios de diseño urbano y paisajismo. La construcción no generará contrastes ni impactos paisajísticos ya que sus características visuales se incardinan a la perfección con los elementos urbanos presentes en el área de estudio.

Finalmente, no se considera necesaria la redacción de un Estudio de Paisaje o de un Estudio de Integración Paisajística ya que esta modificación puntual no afecta a la Ordenación Estructural.

USOS DEL SUELO

La presente Modificación Puntual no modifica los usos globales en el ámbito de actuación, se sigue manteniendo el uso global residencial. Dado que la modificación puntual únicamente plantea la permuta de ubicaciones de las edificaciones y la construcción de una planta diáfana, respetando la ordenación estructural y garantizando el mantenimiento de las superficies dedicadas a cada uso, los efectos ambientales son los mismos que los que ya desarrollaba el Plan General. Su probabilidad es alta, su duración indefinida y su frecuencia constante. Sí es cierto que en ese ámbito se producirá una impermeabilización parcial del terreno, pero la misma no será distinta que la prevista en el Plan General que se modifica. Este efecto negativo se prevé que tenga, consecuentemente, una intensidad baja.

EFFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE

La calidad del aire se verá afectada de forma poco significativa durante la fase de ejecución del desarrollo de la modificación puntual. Una vez finalizadas las obras, se mantendrá en condiciones similares a las actuales. En cualquier caso, la probabilidad de generar un efecto negativo será baja, la duración será poca (sólo durante las obras) y la frecuencia baja también. No se prevén efectos acumulativos ni riesgos asociados.

FACTORES CLIMÁTICOS Y CAMBIO CLIMÁTICO

Se entienden por factores climáticos los elementos como las temperaturas y las precipitaciones que varían de unas zonas a otras en función de varios factores. Y a cambio climático las modificaciones en la distribución estadística de los patrones meteorológicos durante un periodo prolongado de tiempo.

No se prevé ningún tipo de impacto negativo significativo sobre el cambio climático como consecuencia de la modificación puntual del plan. Las obras realizadas para la construcción presentarán un efecto muy reducido sobre los factores y el cambio climáticos, en tanto que la duración de las obras es de limitado carácter temporal y no presentan una entidad suficiente para acarrear cambios locales en los factores climáticos.

EFFECTOS SOBRE LA CALIDAD DE LAS AGUAS:

La calidad de las aguas no se verá afectada por la modificación del plan. La presente modificación puntual no implica un incremento en el consumo de agua del sector, ni un incremento en el consumo de agua potable. La capacidad hidráulica de la red de colectores de saneamiento no cambia respecto al Plan Parcial. Por ello no se prevén riesgos adicionales.

SOBRE EL RUIDO:

La alternativa seleccionada no tendrá un impacto significativo sobre la emisión de ruidos, ya que la propuesta de ordenación seguirá siendo similar y la superficie de ésta será la misma, siempre en relación al Plan que modifica. Sí que es cierto que durante la fase de obras, si se producirá un incremento del ruido, pero de nuevo esto tendrá una duración corta y una frecuente corta también. No se prevén riesgos asociados adicionales por este motivo.

SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

Tal y como se ha identificado en la fase de diagnóstico del presente DIE, en el entorno del estudio aparecen elementos catalogados en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, pero no se en el ámbito del estudio. Por ello, no se esperan impactos negativos sobre los elementos que conforman la identidad cultural valenciana.

CONCLUSIÓN

Tras el análisis ambiental y territorial realizado, se puede concluir que no existen efectos ambientales negativos que sean significativos ni ningún tipo de afecciones que puedan impedir el desarrollo de la Modificación Puntual ni incidencias con la legislación ambiental vigente. Por tanto, la modificación del plan es viable desde el punto de vista ambiental y territorial.

7.- INCARDINACION EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACION TERRITORIAL Y SECTORIAL.

ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), es un instrumento de planificación cuyo principal objetivo es el establecimiento de los criterios, directrices y recomendaciones a aplicar en materia de política territorial en los próximos años.

La ETCV establece 25 objetivos y principios rectores que tienen carácter vinculante. Igualmente establece criterios de ordenación del territorio (contenidos en parte de sus directrices).

OBJETIVOS

La Estrategia Territorial define los objetivos que a continuación se citan. Dentro de ellos existen algunos que pueden verse favorecidos por la aplicación de la Modificación puntual (en **negrita**):

- **Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.**
- **Objetivo 2: Posicionar el área urbana de Valencia en la liga de las grandes ciudades europeas.**
- **Objetivo 3: Transformar el área urbana de Alicante y Elx en el gran nodo de centralidad del sudeste peninsular.**
- **Objetivo 4: Maximizar 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 al patrimonio ambiental.**

- Objetivo 7: Eficiencia en la gestión de los recursos hídricos.
- Objetivo 8: Minimizar los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Objetivo 9: Planificar y gestionar el litoral de forma integrada.
- Objetivo 10: Orientar el turismo hacia pautas territoriales más sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger el paisaje como activo, cultural, económico, e identitario.
- **Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.**
- Objetivo 13: Gestionar el patrimonio cultural de forma activa e integrada.
- 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 la conectividad externa e interna del territorio.**
- Objetivo 19: Garantizar el derecho a una movilidad sostenible.
- Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Objetivo 21: Acrecentar 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 suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada.**
- Objetivo 25: Desarrollar formulas innovadoras de gobernanza territorial.

Como se puede observar, en al menos cinco objetivos se pueden ver ámbitos en los que la modificación puntual puede favorecer la situación actual.

PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA)

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) se aprueba por el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, derogando así el Acuerdo de 28 de enero de 2003.

La problemática sobre la que actúa el PATRICOVA es el riesgo de inundación a escala regional de la Comunidad Valenciana. Se define el riesgo de inundación como la mayor o menor peligrosidad de que una parte del territorio se vea inundada. El Plan tiene normativa propia, a efectos de la cual se establecen seis niveles de riesgo, del 1 al 6, de mayor a menor riesgo y un nivel de peligrosidad por geomorfológica.

Peligrosidad geomorfológica. En este nivel de peligrosidad de inundación se han identificado diferentes procesos geomorfológicos, que, por sus características, actúan como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos y, en su caso, los efectos susceptibles de generarse.

El ámbito de esta actuación tiene riesgo de inundación geomorfológica.

En el ámbito de la actuación se aplican las indicaciones del anexo I, del PATRICOVA para la adecuación de las edificaciones y la urbanización.

Según el artículo 20. Condicionantes en suelo urbano y suelo urbanizable con programa de actuación aprobado, afectado por peligrosidad de inundación. Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

ANEXO I. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACIÓN

A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones.

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:

- a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

B. Adecuación adicional en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6.

1. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).
- b) El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.
- c) El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
- d) La rampa de acceso esté sobre elevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
- e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

3. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

- a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.
- b) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
- c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

En el ámbito de la actuación y con la alternativa elegida, el forjado de planta primera de viviendas se sitúa por encima de la rasante de la calle circundante y las calles interiores de parcela posibilitan eliminar el riesgo de inundación de las edificaciones de la manera siguiente:

- Las calles interiores de parcela posibilitan que no se produzca efecto barrera en las edificaciones ya que permite el paso de los flujos de agua.
- La primera planta de viviendas se sitúa por encima de 2,50 m desde la rasante de la calle.

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATPCV)

Este Plan está pendiente de aprobación pero su cartografía permite analizar la relación de la modificación puntual con la Infraestructura Verde a escala regional, según viene definida en la LOTUP y se observa en la siguiente figura:



El ámbito que se ve afectado por la modificación puntual se encuentra situado fuera de los límites de los espacios que forman parte de la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana y por lo tanto no se ha detectado ninguna incompatibilidad con el PATPCV.

PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CORREDORES DE INFRAESTRUCTURAS

El Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras fue aprobado mediante el Decreto 78-2005 de 15 de abril del Consell de la Generalitat por el que se aprueba definitivamente el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana, define el ámbito de un corredor para infraestructuras, pero el ámbito de actuación no se encuentra afectado.

COPIA AUTÈNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

PLAN EÓLICO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL)

Es de aplicación el Acuerdo de 26 de julio de 2001, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan Eólico de la Comunidad Valenciana y el Desarrollo y Ejecución del Plan Eólico, aprobado 25 de febrero de 2003, donde se indica lo siguiente:

El Plan Eólico de la Comunidad Valenciana tiene la naturaleza de plan de acción territorial de carácter sectorial y tiene por objeto regular la instalación de parques eólicos en las zonas calificadas como aptas para dicho fin de acuerdo con lo que se establece en el capítulo de las normas sobre Clasificación del territorio de la Comunidad Valenciana según su aptitud para ser soporte de instalaciones eólicas.

El Plan Eólico de la Comunidad Valenciana está constituido por 15 zonas repartidas en las tres provincias de la Comunitat Valenciana y constará de 67 parques eólicos.

En la elaboración del Plan se determinaron en primer lugar las zonas con disponibilidad de recurso eólico. A continuación, se excluyeron parte de ellas siguiendo los criterios siguientes: espacios naturales, áreas catalogadas, áreas de nidificación de aves, áreas húmedas, reservas nacionales de caza, bosques con especies interesantes, corredores biológicos de interés comunitario, áreas con interés cultural y zonas paisajísticas, y otros criterios medioambientales.

Santa Pola queda clasificada como zona Apta.

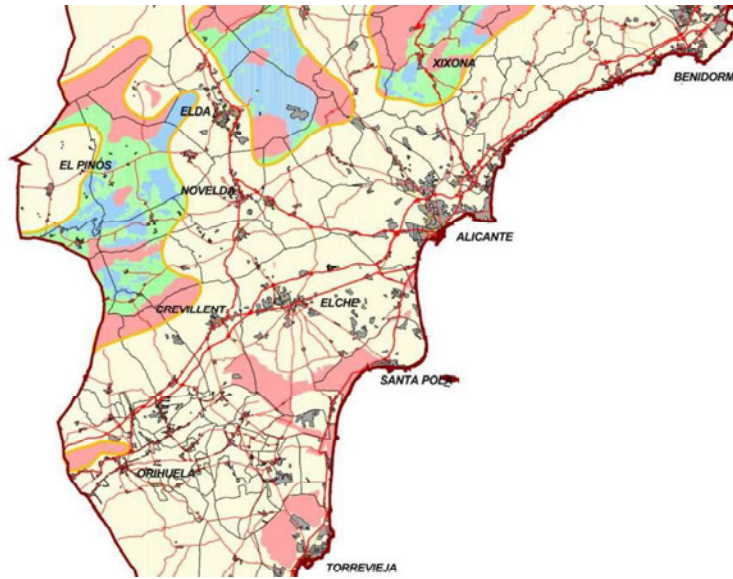
- Zonas no Aptas: Aparecen en color rojo las zonas no aptas para instalaciones eólicas, incluyendo en esta categoría espacios catalogados como ZEPA, las zonas húmedas y las reservas nacionales de caza.

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

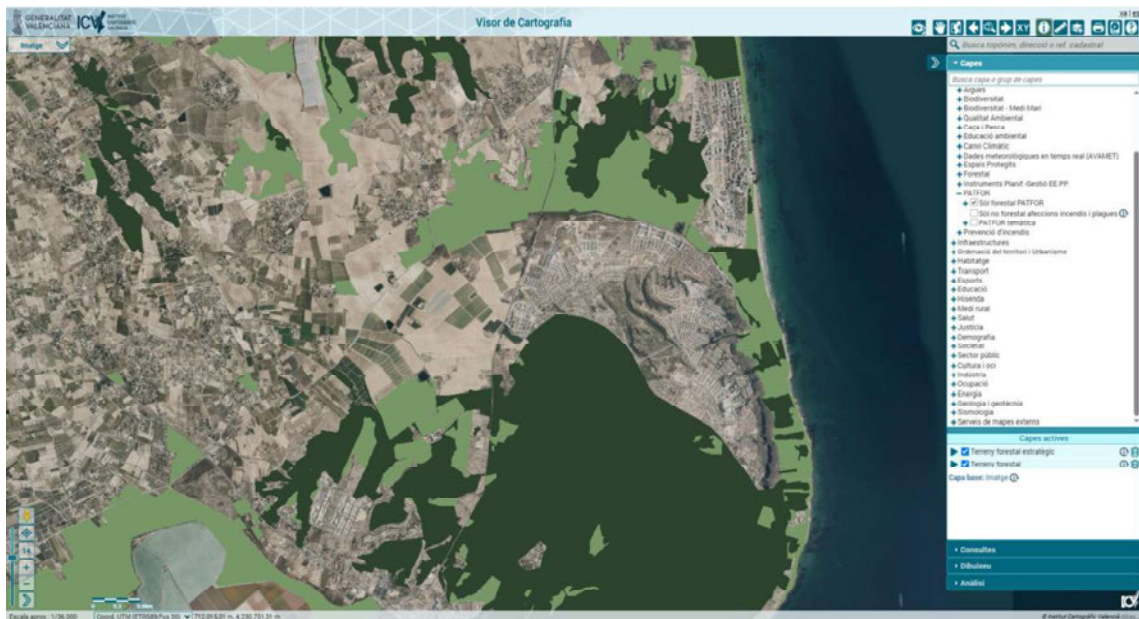
Evaluación ambiental y Territorial Estratégica para modificación puntual desarrollada mediante "Estudio de detalle en el Polígono 5.1 de Gran Alacant" en el término municipal de Santa Pola.

1. Memoria Justificativa



Consecuentemente, no se prevé interacción con este Plan.

- **Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR):** aprobado mediante el Decreto 58/2013, del Consell; según la cartografía vigente, en el sector no existen zonas afectadas.



- **Plan Especial frente al riesgo sísmico de la Comunidad Valenciana:** DOCV nº 6512 de 3 de mayo de 2011. El riesgo sísmico en el término municipal de Santa Pola tiene una intensidad de 8,5 (EMS) para un periodo de retorno de 500 años.

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 37

Los terremotos son uno de los fenómenos naturales con mayor capacidad para producir consecuencias catastróficas sobre extensas áreas del territorio sometidas a este riesgo, pudiendo dar lugar a cuantiosos daños en edificaciones, infraestructuras y otros bienes materiales, interrumpir gravemente el funcionamiento de servicios esenciales y ocasionar numerosas víctimas entre la población afectada.

El Catálogo de elementos en riesgo contiene todas las construcciones clasificadas como de especial importancia, de acuerdo con la clasificación establecida en la norma de construcción sismorresistente.

En el ámbito de la Modificación no hay ninguna construcción recogida dentro de este catálogo.

El Estudio de Detalle, aborda la ordenación pormenorizada en el ámbito de dos parcelas rectangulares; la propuesta viene provocada por la falta de edificabilidad para desarrollar las manzanas no edificadas en el Polígono 5.1 de Gran Alacant, lo que necesita un Estudio de Detalle para hacer posible el traspaso de edificabilidad procedente de las manzanas M1 a M9, M11, M10 y M12 que pertenecen a mismo polígono y para conseguir una mejor inserción de la edificabilidad en la trama urbana ya consolidada. En este sentido gracias a la firma de un convenio urbanístico se ha autorizado el aumento de edificabilidad en las manzanas M10 y M12.

No tiene incidencia en otros instrumentos de planificación Territorial y Sectorial.

8.- PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA.

MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

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

Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria.

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

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
 - b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
 - c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
 - d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
 - e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
 - f) La incidencia en el modelo territorial.
2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:
- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
 - b) El carácter acumulativo de los efectos.
 - c) El carácter transfronterizo de los efectos.
 - d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
 - e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
 - f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - 1º Las características naturales especiales.
 - 2º Los efectos en el patrimonio cultural.
 - 3º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 - 4º El sellado y la explotación intensiva del suelo.
 - 5º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.
 - 6º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

Analizados todos los criterios expuestos en el Anexo VIII, se observa que la modificación puntual no se ve afectada por ninguno de los puntos presentes en éste.

El artículo 46 del TRLOTUP, en el punto 3 indica que 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.

[...]

Además, respecto a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se considera que la presente modificación puntual Plan General vigente se ajusta a lo definido en esta ley como una modificación menor: «cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia», por lo que le aplicaría lo dispuesto en el Artículo 6.2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

Por los motivos expuestos, por tratarse de una modificación menor y por su reducida extensión, se concluye que la modificación del plan debe ser objeto de Evaluación Ambiental y Territorial.

Estratégica SIMPLIFICADA.

Se considera oportuna la realización del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, debido a la sencillez y escasa entidad del Estudio de Detalle planteado dentro de su entorno urbano, ya que no se va a producir ningún cambio que afecte a los valores medioambientales ni estructurales del territorio.

A los efectos de la evaluación ambiental y territorial estratégica a que refiere el Título III (“Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas”) del Capítulo I (Planeamiento”) de la LOTUP, El Estudio de Detalle propuesto no tiene ningún efecto significativo sobre el medio ambiente ni sobre el territorio, por lo que procede la aplicación de

la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada a que refiere el artículo 45.2 de la LOTUP, que se remite a los artículos 50 y 51 y al Capítulo III. (“Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica”) del citado Título III del Capítulo I de la misma LOTUP.

Conforme a los criterios del ANEXO VIII de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat debemos considerar que no tiene efectos sobre el medio ambiente, pudiendo resolverse su evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Analizado el entorno urbano, totalmente consolidado, se establece como mejor ubicación del edificio la representada en los planos de la propuesta. El resto de alternativas no mejoran la inserción en el entorno urbano y aproximan más el edificio a los edificios existentes. De este modo también se apoya el diseño urbano definido por dos fachadas enfrentadas y separadas, y se deja el resto de la parcela como espacio libre privado que se relaciona de forma correcta con el resto de los edificios existentes de menor altura.

MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

La Modificación Puntual mediante Estudio de Detalle propuesto respeta, como no puede ser de otro modo, todos los parámetros establecidos por el PGOU de Santa Pola manteniendo, entre otros, la clasificación del suelo, la actual incidencia sobre los recursos hídricos o la calidad del aire, no produciendo ningún efecto negativo relevante en el medio ambiente ni en el entorno.

De este modo, podemos concluir que el Estudio de Detalle propuesto al que se refiere este DIE no tienen efectos negativos para el territorio ni para el medio ambiente, no necesitando medidas correctoras, no produciéndose ninguna incidencia sobre el cambio climático.

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

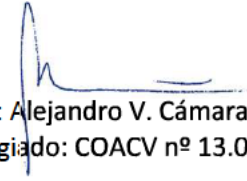
Como se ha expuesto en este documento, no resulta necesario el seguimiento ambiental del desarrollo de las previsiones del Estudio de Detalle.

9. CONCLUSIONES

1. Por todas las razones expuestas, podemos concluir que el presente documento de la Evaluación Ambiental Estratégica puede desarrollarse mediante el procedimiento simplificado y que la actuación planteada en Estudio de Detalle responde a las directrices establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, no presentando efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, lo que se hace constar a los efectos previstos en el artículo 51.2.b de la LOTUP.
2. El presente Estudio de detalle, afecta a la ordenación pormenorizada.
3. La propuesta viene provocada por la calificación de la parcela como bloque abierto y por el aumento de edificabilidad fruto de un convenio urbanístico y se persigue como objetivos conseguir una mejor inserción de la edificabilidad en la trama urbana ya consolidada, adecuar los nuevos edificios a las actuales condiciones del mercado inmobiliario actual con la propuesta de generar espacio libre de uso privado comunitario, permeabilizar las manzana a través de calle interiores.
4. El contenido del Estudio de Detalle afecta a una zona consolidada de suelo urbano, y desde el punto de vista del medio ambiente, la conservación de los hábitats naturales o del medio rural tradicional o la integración paisajística, no genera afecciones negativas.

Santa Pola, abril de 2025.

El Arquitecto/s


Fdo.: Alejandro V. Cámara Valera
Colegiado: COACV nº 13.087

COPIA AUTÉNTICA
Número: 2026-0003 Fecha: 20/07/2026

Verificación: <https://santapola.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 37