

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA  
MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL I DEL SECTOR PAU-2  
DEL PGOU DE ALICANTE

**TEXTO REFUNDIDO ABRIL 2019**

## ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES .....	2
2.- ALCANCE, ÁMBITO Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	6
2.1.- ALCANCE Y ÁMBITO.....	6
2.2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	7
3.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	14
4.- PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO.....	16
5.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE AFECTAN A LA ACTUACIÓN .....	18
5.1.- LÍNEAS DE ACTUACIÓN EN EL TERRITORIO Y PAISAJE.....	18
5.2.- ESTUDIO DE PAISAJE DEL MUNICIPIO DE ALICANTE .....	20
6.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO .....	24
6.1.- DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA DE LA EVALUACIÓN .....	24
6.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO ADOPTADO.....	25
6.3.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE .....	26
7.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	30
8.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.....	33
9.- CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL .....	39
10.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA CONFORME A LA LOTUP .....	40
11.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE AFECTAN A LA ACTUACIÓN .....	41
12.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS.....	44
INFOGRAFÍA .....	46
ESTUDIO VOLUMÉTRICO. TOPOGRAFÍA.....	47

## 1.- ANTECEDENTES

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana desarrolla, entre otros, el Convenio Europeo del Paisaje, al que el Consell se adhirió el 17 de septiembre de 2004, y es plenamente vigente al ser ratificado por el Gobierno de España el 26 de noviembre de 2007.

De acuerdo con la misma, el paisaje es entendido como seña de identidad cultural del territorio y también como un activo de competitividad económica, cuya conservación y puesta en valor requiere, tanto de la preservación de los paisajes más preciados como de la adecuada gestión de todos los paisajes naturales y rurales, así como de los urbanos y periurbanos. Por lo tanto, el paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio, y esta función se instrumenta mediante la incorporación en la planificación de un instrumento específico de análisis del paisaje, en nuestro caso el estudio de integración paisajística.

A continuación, procedemos a realizar un análisis de los antecedentes concretos de elaboración del presente Estudio de Integración Paisajística.

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2007, aprobó el proyecto de Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la manzana nº12 del Plan Parcial I del PAU-2. En la manzana de referencia existían dos parcelas, una de uso terciario y otra de uso dotacional. El objeto de dicho estudio era la modificación de ordenación de volúmenes de la parcela de uso terciario, manteniendo la de equipamiento con la misma configuración volumétrica con la que había sido aprobada en un estudio previo.

Se justificaba la modificación de ordenación por motivos empresariales, al no materializarse el centro Comercial y de Ocio que había servido de base para la ordenación aprobada con anterioridad.

Se propone por parte de la mercantil GRAN VÍA DE ALICANTE, SOCIEDAD COOP. DE VIVIENDAS un ESTUDIO DE DETALLE que se desarrolla a partir de la modificación puntual nº2 del Plan Parcial sector nº1 PAU-2, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión ordinaria de 30 de Abril de 2012, y que cumplimenta el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante. Así, en el Art. 5.11 de la citada modificación del Plan Parcial, se especifica que:

*“La parcela calificada como residencial y Terciario podrá edificarse de forma directa si se redacta un proyecto único para toda la parcela. No obstante, en cualquier momento se podrá redactar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificatorios de la manzana, de acuerdo a la legislación vigente y a las presentes ordenanzas. **La redacción del Estudio de Detalle será obligatoria, con carácter previo a la primera licencia, si la parcela actual, que constituye el ámbito de la calificación Residencial, se fragmentase en dos o más parcelas o si se solicitase licencia para parte de la parcela.**” Puesto que nos hallamos ante esta última situación –solicitud de licencia para parte de la parcela- se redacta el presente Estudio de Detalle.*

En el Estudio de Detalle **se respetaban las directrices y determinaciones del Plan Parcial I del Sector PAU 2 y lo previsto en la modificación nº 2 del citado Plan Parcial** del Sector PAU-2 del PGMOU de Alicante, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión ordinaria de 30 de Abril de 2012, limitándose a proceder al **reparto de la edificabilidad de Uso Terciario que se establece en aquellos**

**instrumentos de ordenación, ordenando volumétricamente sobre las mismas, dicha edificabilidad** y ello, teniendo en cuenta que el Estudio de Detalle es un instrumento complementario de aquéllos.

Que de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 50 de la Ley 5/2014 de la Generalitat, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana –en adelante, LOTUP-** la propuesta de Estudio de Detalle **se incardinaba en un procedimiento de solicitud de inicio de un expediente de evaluación ambiental estratégica en relación con la propuesta de ordenación de un Estudio de Detalle de la Manzana 12 integrado en el Plan Parcial I del Sector PAU 2 del Plan General de Alicante recayente a las calles, Avda. Deportista Isabel Fernández, Avda. Dr. Jiménez Díaz, Avda. Cardenal Francisco y a la peatonal adyacente a la cornisa de San Agustín y al área libre verde, cuyo objeto es el reparto de edificabilidad de Uso Terciario que se establece en la manzana citada del Plan Parcial I del Sector PAU 2 del PGOU de Alicante, concretamente en las parcelas lucrativas existentes en la manzana ordenando volumétricamente sobre las parcelas, dicha edificabilidad.**

Así, se acompañaba junto **con la propuesta de Estudio de Detalle, una solicitud de dicho inicio, el presente Estudio de Integración Paisajística** (artículo 41 de la LOTUP) **y un Documento Inicial Estratégico –DIE-** conforme al contenido del epígrafe 1 del artículo 50 señalado.

El **15 de octubre de 2018** se realizó petición de Informe al Departamento Técnico de Planeamiento que fue emitido en sentido favorable el **16 de octubre del mismo año**.

Una vez iniciado el procedimiento, el órgano ambiental y territorial, debía someter los instrumentos mencionados (Estudio de Detalle- Estudio de Integración Paisajística y Documento Inicial Estratégico) a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas, tal y como establece el artículo 51 de la LOTUP.

Tal y como establece el procedimiento legal, mediante Decreto de la Concejalía de Urbanismo de fecha **14 de noviembre de 2018** se admitió a trámite el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y se solicitan consultas a la Concejalía de Tráfico y Medio Ambiente, a la Conselleria de Sanidad y a la propiedad colindante (actualmente, la mercantil FIACT, S.L.).

En fecha **8 de marzo de 2019**, el Ayuntamiento de Alicante, recibe contestación a las consultas efectuadas por parte de la **Conselleria de Sanidad**. Esencialmente, solicita la eliminación de las limitaciones volumétricas que se fijan sobre la parcela dotacional existente en la manzana y la aplicación de las normas generales del PGMOU de Alicante que establecen la libertad compositiva sobre las mismas en los términos del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMOU.

En relación con la alegación anterior, el Ayuntamiento de Alicante emite Informe en el que se recoge lo siguiente:

*“la alegación que se presenta es correcta y ajustada a derecho. Las limitaciones volumétricas que se impusieron a la parcela dotacional tenían su justificación en el establecimiento de una fachada uniforme en el ámbito de la manzana. Puesto que en la actualidad y como consecuencia del propio Estudio de Detalle, ha desaparecido dicha uniformidad, no tiene motivación suficiente el mantenimiento de unas condiciones volumétricas que pueden limitar la implantación de dotaciones públicas. Resulta, por tanto, procedente la eliminación de dicha limitación, rigiéndose la parcela por las reglas generales del artículo 100 de las Normas Urbanísticas”.*

Por otro lado, en fecha **11 de marzo de 2019**, fueron presentadas alegaciones en contestación a las consultas efectuadas por parte de **FIACT, S.L.**, en su condición de colindante. Esencialmente, solicita que en el Estudio de Detalle no se impongan determinaciones urbanísticas a la parcela de uso terciario de la que resulta titular.

Así, el Ayuntamiento, en relación con la alegación mencionada de dicha mercantil, dice así:

*“la alegación presentada se considera correcta. Las determinaciones del Estudio de Detalle que se presenta deben reducirse al reparto de los aprovechamientos residencial y terciario entre las parcelas, sin que sea posible determinar o vincular urbanísticamente la futura edificación de la parcela terciaria. En este sentido, procede que se eliminen del Estudio de Detalle las determinaciones urbanísticas que afectan a la parcela terciaria, limitándose a establecer que la misma se regulará por las normas propias del Plan Parcial y del PGMOU”.*

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha requerido por el Ayuntamiento de Alicante, **la presentación de un Texto de Estudio de Detalle** –Texto que vamos a denominar Texto Refundido de marzo de 2019- que recogerá las consideraciones efectuadas por la Corporación Local, recogidas por el Informe del Departamento de Planeamiento Urbanístico de fecha 14 de marzo de 2019, en relación con las alegaciones efectuadas. Dice así literalmente el Informe del Departamento de Planeamiento:

*Procede admitir las consultas realizadas y, por tanto, requerir a la mercantil Gran Vía de Alicante, Sociedad Cooperativa de Viviendas, para que, a fin de continuar con la tramitación administrativa, presente una documentación del Estudio de Detalle ajustada a las determinaciones establecidas en el Informe.*

Por tanto, el presente Documento Inicial Estratégico incluye el Texto Refundido del Estudio de Detalle en relación con la manzana 12 del Plan Parcial I del PAU-1 que atiende a la necesidad de recoger aquéllos aspectos que deben ser tenidos en cuenta tras su sometimiento a las Consultas previas preceptivas conforme al artículo 51 de la LOTUP.

El artículo 51. 2.de la LOTUP establece que:

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

- a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.
- b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.
- c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan o programa efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un

documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.

d) Una resolución de informe ambiental, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, que el plan o programa sí tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

Atendiendo al artículo mencionado, el Ayuntamiento de Alicante, en fecha 29 de marzo de 2019, ha dictado resolución por el que se resuelve lo siguiente:

- Emitir Informe Ambiental Estratégico respecto del Estudio de Detalle de la manzana 12 integrada en el Plan Parcial I del Sector PAU del Plan General de Alicante, por el procedimiento simplificado por considerar que dicha modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo VII de la LOTUP y los informes técnicos obrantes en el expediente.
- Ordenar la publicación de la presente resolución del Informe Ambiental y territorial Estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

En definitiva, se ha optado por aplicar el apartado b) del artículo 51.2, tratándose de un Estudio de Detalle que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, tratándose de un instrumento de planeamiento que únicamente tiene como objetivo el reparto de la edificabilidad de Uso Terciario que se establece en el Plan, en dos parcelas de Uso Terciario y Residencial plurifamiliar y la ordenación volumétrica sobre las parcelas de dicha edificabilidad determinando los parámetros que el Plan Parcial aprobado no fijaba, tales como el fondo edificable de las plantas de piso del edificio donde se ubica el uso residencial y la altura de ambos edificios que la normativa permite que sea inferior a 10 plantas y señalando que el presente Texto Refundido ha tenido en cuenta –tal y como se apreciará tanto en el texto como en la parte gráfica- las alegaciones que han efectuado tanto la Conselleria de Sanidad como la mercantil FIACT durante el período de consultas y que han sido estimadas por el Ayuntamiento de Alicante.

**De acuerdo con el artículo 41.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, los Estudios de detalle:**

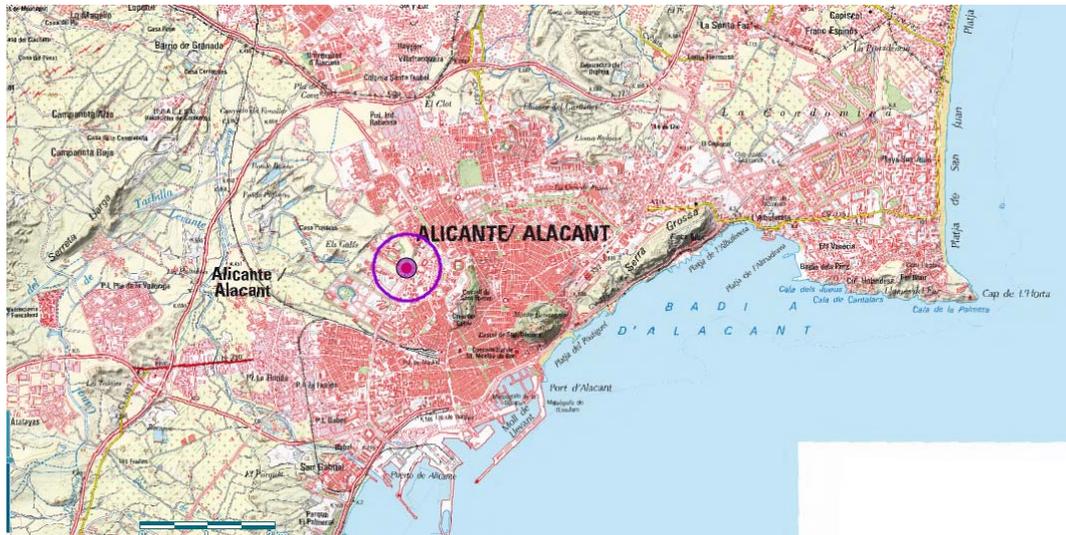
- 1. Definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e **incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano***

Así, el Texto Refundido del Estudio de detalle de la manzana 12 del Sector PAU-2 de Alicante requiere de la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística.

## 2.- ALCANCE, ÁMBITO Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

### 2.1.- ALCANCE Y ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle se incluye en la manzana nº 12 del Plan Parcial I del Sector PAU-2 del PGOU de Alicante, situado al Noroeste del núcleo urbano.



Localización

La propuesta de Estudio de Detalle recae a las calles, Avda. Cardenal Francisco, Avda. Deportista Isabel Fernández, Avda. Dr. Jiménez Díaz (Gran Vía) y a la peatonal adyacente a la cornisa de San Agustín y al área libre verde.



## 2.2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en su artículo 50, recoge que el Documento Inicial Estratégico debe contener las alternativas del plan que se propone.

Fruto de las Consultas efectuadas conforme al artículo 51 de la LOTUP, se estimaron las alegaciones que realizaron la Conselleria de Sanidad y la propietaria de la parcela colindante -FIACT- (así, para la parcela dotacional, la estimación de las alegaciones, implicaría la aplicación del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del Plan General eliminándose la limitación volumétrica inicialmente impuesta y por otro lado, en relación con la parcela destinada a edificabilidad terciaria propiedad de FIACT-, la estimación de las alegaciones implica que el Estudio de Detalle deba ceñirse a repartir los aprovechamientos residencial y terciario entre las parcelas) razón por la que el promotor planteó en un refundido anterior las alternativas, si bien, respetando la consideración de las alegaciones efectuadas y, centrándonos en relación con las alternativas en la volumetría de la parcela propiedad del promotor del Estudio de Detalle si bien haciendo un análisis de alternativas teniendo en cuenta su integración en la Manzana objeto de estudio del Estudio de Detalle.

Las tres alternativas estudiadas se alineaban de manera obligatoria a la calle Doctor Giménez Díaz y a Deportista Isabel Fernández cumpliendo con lo establecido en el PAU 2, "creando ciudad" en la zona ordenada por lo que las diferencias urbanísticas entre ellas eran mínimas. Así, al otorgarse un fondo edificable a la Planta Baja de 33 m., la implantación de dichas alternativas sobre el territorio se resuelve del mismo modo, ya que dicha planta baja supone un basamento idéntico del que emergen los volúmenes propuestos.

La **alternativa 1** planteada en el documento anterior, tenía como inconveniente la generación de sombras interiores sobre el volumen situado hacia la calle Deportista Isabel Fernández. Asimismo, las vistas laterales se proyectaban sobre la trasera del volumen del edificio alineado con la calle Doctor Giménez Díaz, no participando de las generosas zonas verdes del entorno, lo que reducía la calidad de vida. Esta misma situación se producía en las viviendas de las plantas inferiores del volumen residencial al estar retranqueado el edificio aproximadamente 11 m. respecto a dichas zonas verdes. Por las razones expuestas se optó por rechazar la Alternativa mencionada.



Propuesta señalada como **alternativa 2**. Aunque esta disposición volumétrica mejoraba algunos aspectos a los que hacemos referencia en la alternativa 1, seguía provocando la

generación de sombras sobre el edificio y unas vistas poco óptimas, respecto a los testeros interiores, aumentando el problema de las vistas, generando vistas laterales al volumen longitudinal y unas vistas frontales que no confieren apertura espacial a las dependencias ubicadas al interior.

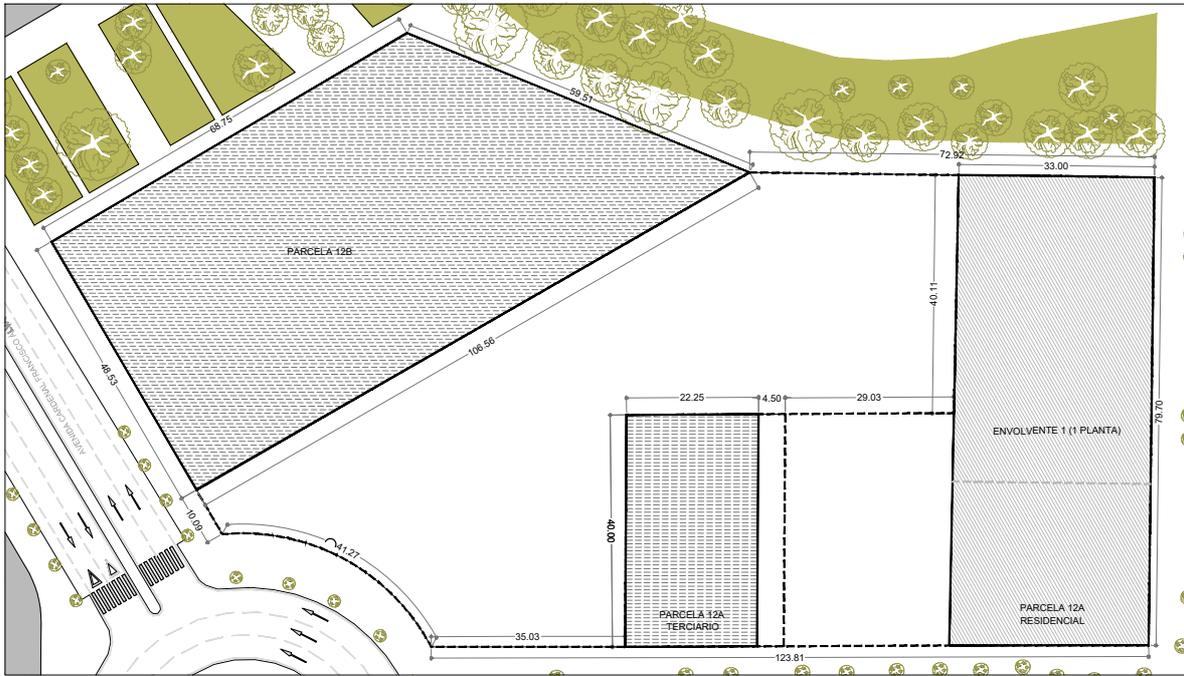


Propuesta planteada como **alternativa 3, finalmente elegida por el Estudio de Detalla al que acompaña este Estudio de Integración Paisajística**. Como se aprecia en las siguientes imágenes, resuelve los aspectos negativos de las dos alternativas anteriores. Otorga al volumen residencial resultante un soleamiento óptimo con el propósito de que el edificio presente la mejor eficiencia energética posible (aspecto muy relevante en la construcción); hace partícipe a todas las caras del edificio de las zonas verdes de las que dispone el territorio donde se implantan los volúmenes; genera "ciudad" no sólo en relación con las alineaciones obligatorias a vía pública sino también respecto a los usuarios de las zonas verdes existentes, así como al resto de edificios del PAU 2 ya que tiene la posibilidad de conferir el carácter de fachada principal a los cuatro testeros del volumen residencial. Por otro lado, incrementa la armonía volumétrica del PAU otorgando al volumen residencial el mismo protagonismo que el equipamiento anexo. Podría añadirse que en el caso que nos ocupa, atendiendo a las características del territorio en el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle, podemos considerar la volumetría de la alternativa 3 asimilable a lo estrictamente considerado, desde un punto de vista de la tipología como edificación abierta, ya que dicho volumen se implanta en un territorio que no tiene posibilidad de ser cerrado con otros edificios residenciales generando una manzana total que puede entenderse como abierta.



**El presente Texto Refundido se corresponde con la Propuesta de Alternativa 3 recogida y planteada en el Documento Inicial Estratégico sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica y respecto al que se ha emitido Informe Ambiental Estratégico, de fecha 29 de marzo de 2019, respecto del Estudio de Detalle planteado por el procedimiento simplificado por considerar que dicho instrumento de planeamiento no tiene efectos significativos en el medio ambiente y el territorio, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP y los Informes técnicos obrantes en el expediente**

# PROPUESTA 1



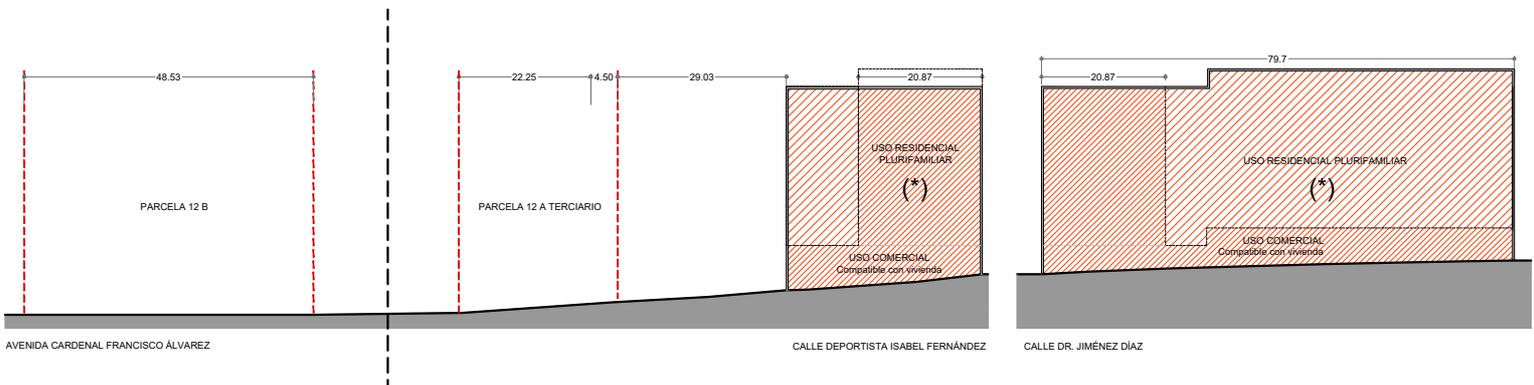
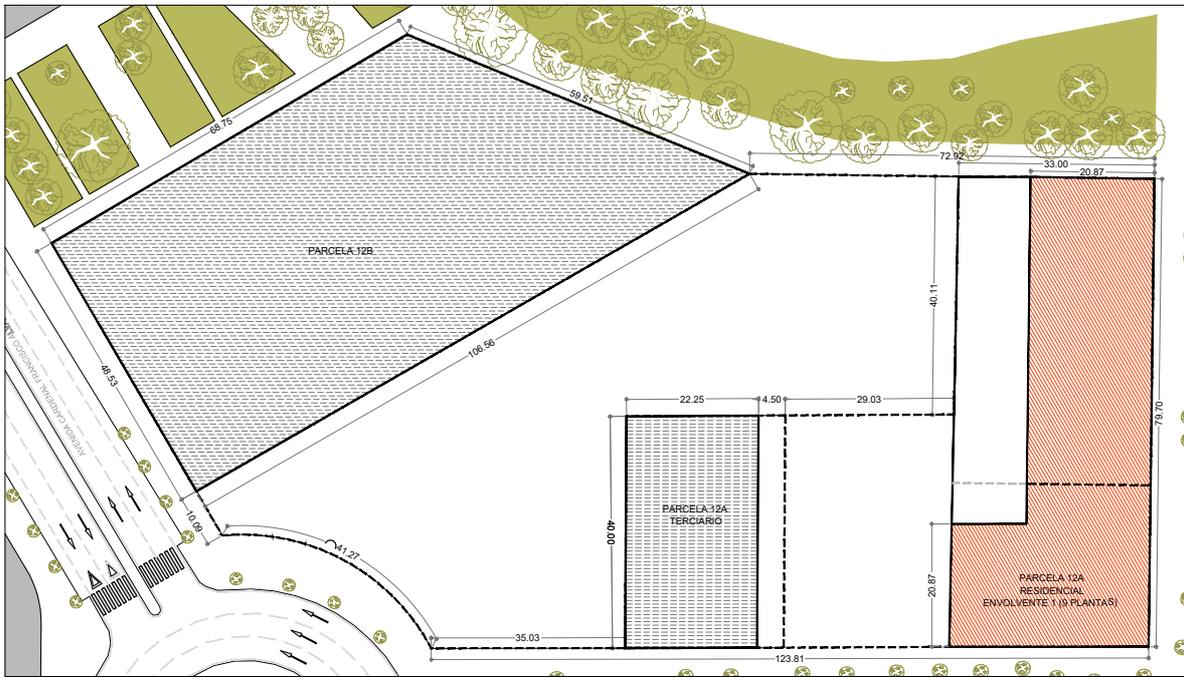
PARCELA 12A TERCIARIO	
SUPERFICIE PARCELA	1.070 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL	0 m <sup>2</sup> Tc
EDIFICABILIDAD TOTAL TERCIARIO	8.910 m <sup>2</sup> Tc

PARCELA 12A RESIDENCIAL	
SUPERFICIE PARCELA	3.798 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL	15.030 m <sup>2</sup> Tc
EDIFICABILIDAD TOTAL TERCIARIO	2.640 m <sup>2</sup> Tc

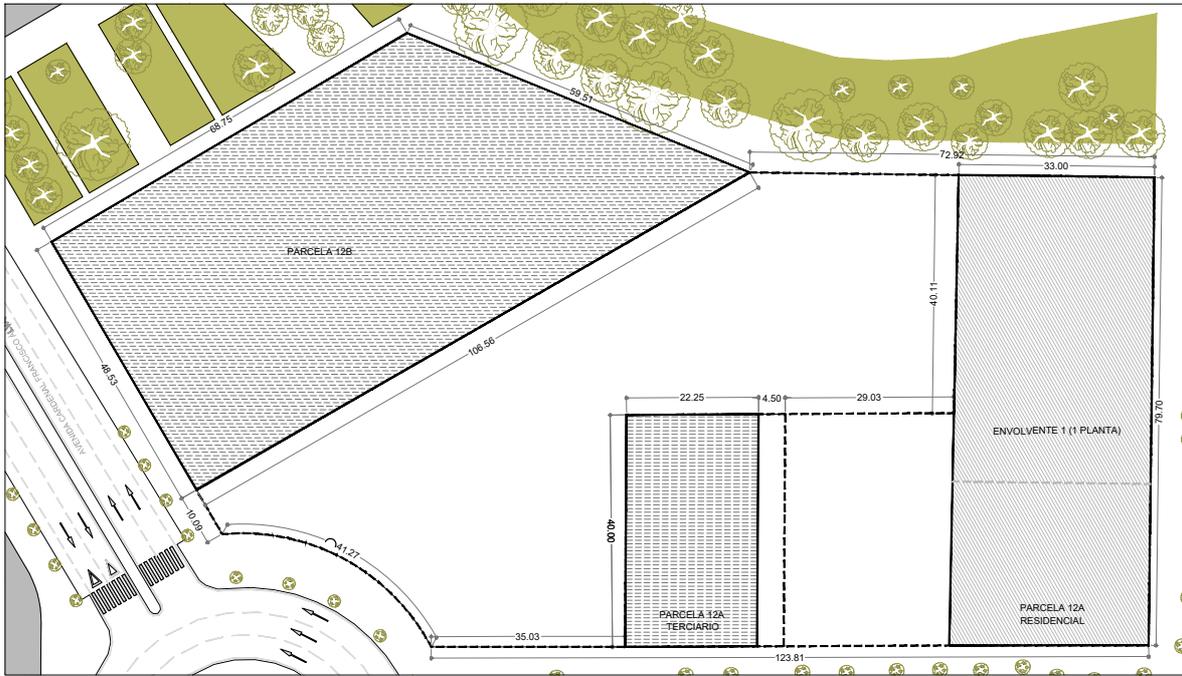
  

PARCELA 12B	
SUPERFICIE PARCELA	4.268 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	8.532 m <sup>2</sup> Tc



(\*) VOLUMEN CAPAZ QUE PUEDE ALBERGAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA

# PROPUESTA 2



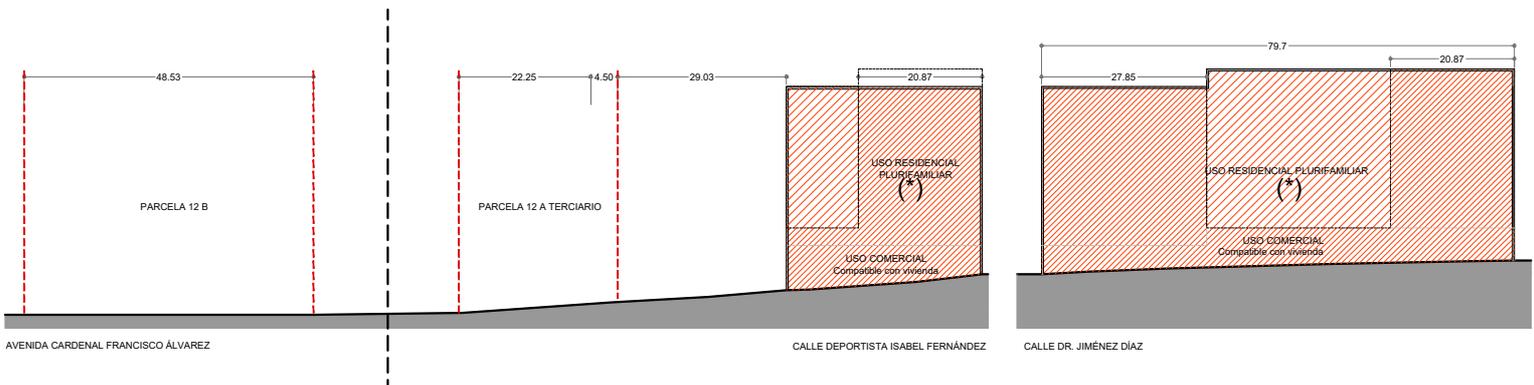
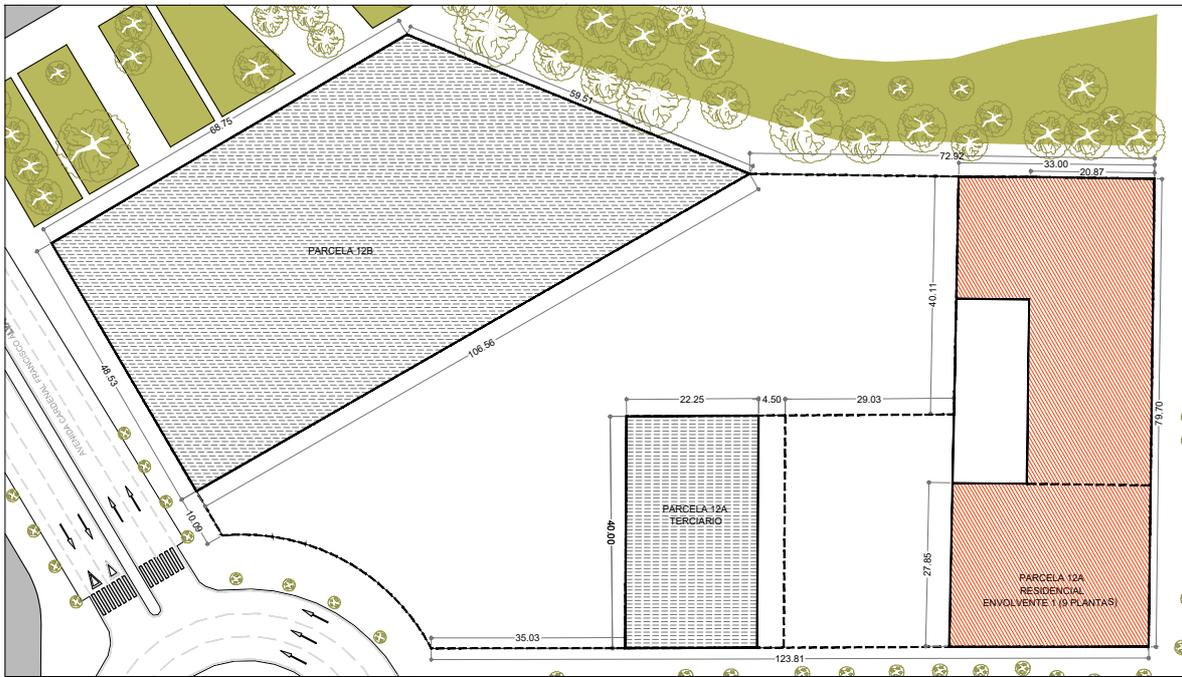
PARCELA 12A TERCIARIO	
SUPERFICIE PARCELA	1.070 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL	0 m <sup>2</sup> Tc
EDIFICABILIDAD TOTAL TERCIARIO	8.910 m <sup>2</sup> Tc

PARCELA 12A RESIDENCIAL	
SUPERFICIE PARCELA	3.798 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL	15.030 m <sup>2</sup> Tc
EDIFICABILIDAD TOTAL TERCIARIO	2.640 m <sup>2</sup> Tc

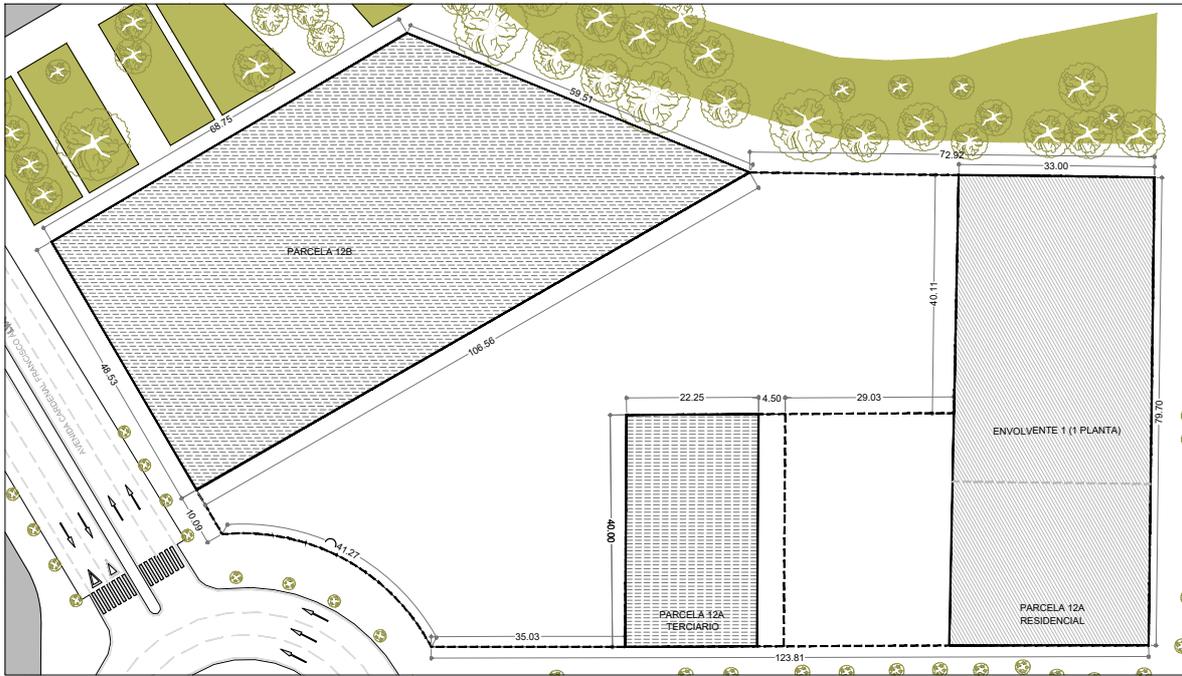
  

PARCELA 12B	
SUPERFICIE PARCELA	4.268 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	8.532 m <sup>2</sup> Tc



(\*) VOLUMEN CAPAZ QUE PUEDE ALBERGAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA

# PROPUESTA 3



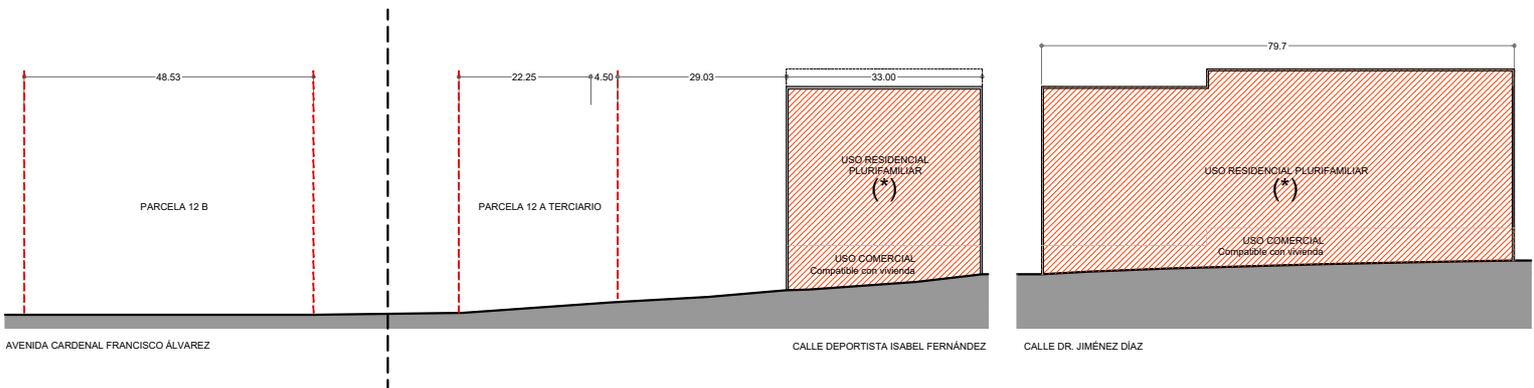
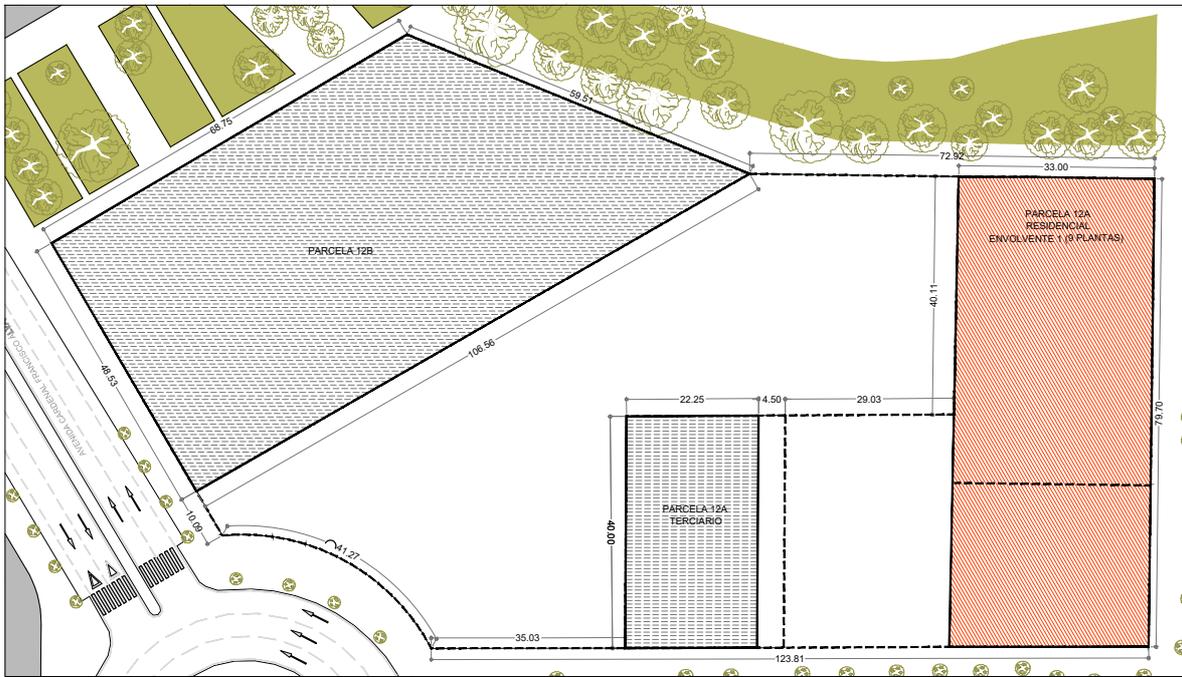
PARCELA 12A TERCIARIO	
SUPERFICIE PARCELA	1.070 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL	0 m <sup>2</sup> Tc
EDIFICABILIDAD TOTAL TERCIARIO	8.910 m <sup>2</sup> Tc

PARCELA 12A RESIDENCIAL	
SUPERFICIE PARCELA	3.798 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL	15.030 m <sup>2</sup> Tc
EDIFICABILIDAD TOTAL TERCIARIO	2.640 m <sup>2</sup> Tc

PARCELA 12B	
SUPERFICIE PARCELA	4.268 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	8.532 m <sup>2</sup> Tc



(\*) VOLUMEN CAPAZ QUE PUEDE ALBERGAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA

ESTUDIO VOLÚMETRICO Comparativa entre Propuesta 1-2-3



PROPUESTA 1



PROPUESTA 2



PROPUESTA 3

(\*) VOLUMEN CAPAZ QUE PUEDE ALBERGAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA

### 3.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los objetivos del Estudio de Detalle son los siguientes:

- a) El **reparto de la edificabilidad de Uso Terciario que se establece en el Plan**, en dos parcelas de Uso Terciario y Residencial plurifamiliar.
- b) **Ordenar volumétricamente sobre las parcelas dicha edificabilidad**, determinando determinados parámetros que el Plan Parcial aprobado no fijaba, tales como el fondo edificable de las plantas de piso del edificio donde se ubica el uso residencial y la altura de ambos edificios que la normativa permite que sea inferior a 10 plantas y señalando que el presente Texto Refundido ha tenido en cuenta –tal y como se apreciará tanto en el texto como en la parte gráfica- las alegaciones que han efectuado tanto la Conselleria de Sanidad como la mercantil FIACT durante el período de consultas y que han sido estimadas por el Ayuntamiento de Alicante.

Como se ha comentado anteriormente, **la propuesta de Estudio de Detalle, se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 5.11** de la modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector PAU-2 del PGMOU de Alicante, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión ordinaria de 30 de Abril de 2012. Dicho precepto establece la obligatoriedad de formular un Estudio de Detalle con carácter previo a la primera licencia, si la parcela actual, que constituye el ámbito de la calificación Residencial, se fragmentase en dos o más parcelas o si se solicitase licencia para parte de la parcela. Como se ha explicado anteriormente, nos hallamos en el segundo supuesto (solicitud de licencia para parte de la parcela).

Dentro de la manzana objeto del Estudio de Detalle, distinguimos **las parcelas siguientes con los usos señalados para las mismas**, para a continuación establecer las condiciones urbanísticas de la Propuesta del Estudio de Detalle en relación con las parcelas integrantes del ámbito.

#### 1.- Parcela 12-A (Uso Residencial Plurifamiliar)

**Referencia Catastral: 8388713YH1488G0000SI**

**Descripción:** Parcela en forma de “L” invertida situada en el término municipal de Alicante, Plan Parcial número Uno del Programa de Actuación Urbanística número dos del PGMOU de Alicante, con fachadas a la Avda. Deportista Isabel Fernández y a la Avda. Dr. Jiménez Díaz. Ocupa una **superficie de 3.798 m<sup>2</sup>**. Calificada para Uso Residencial Plurifamiliar, se le asigna una **edificabilidad de 15.030 m<sup>2</sup>Tc de Uso Residencial y de 2.640 m<sup>2</sup>Tc** (sobre el total de 11.550 m<sup>2</sup> Tc) **para Uso terciario**.

Según se establece en la normativa vigente, no se admite el uso Residencial Plurifamiliar en planta baja. El uso comercial compatible con la vivienda se situará en planta baja, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales.

**Linda:** Frente o Sur, con la Avda. Deportista Isabel Fernández; Derecha entrando o Este, con la Gran Vía; Izquierda, en parte con la finca segregada de uso terciario, y en parte con la parcela de suelo dotacional segregada y cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante; y Fondo o Norte en parte con área libre o de recreo, y en parte con la parcela de suelo dotacional segregada y cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

## 2.- Parcela 12-A (Uso Terciario)

**Referencia Catastral: 8388712YH1488G0000EI**

**Descripción:** Parcela de forma rectangular con fachada a la Avda. Deportista Isabel Fernández. Tiene unas dimensiones de **26,75 mts de frente y 40 mts de fondo**. Ocupa una **superficie de 1.070 m<sup>2</sup>** que corresponden a **Uso terciario**. Calificada para Uso Terciario, se le asigna una **edificabilidad de 8.910 m<sup>2</sup>Tc** (sobre el total de 11.550 m<sup>2</sup>Tc) para Uso terciario.

**Linda:** Frente o Sur, con la Avda. Deportista Isabel Fernández; Derecha entrando o Este, resto de finca matriz para espacio libre privado; Fondo o Norte e izquierda entrando u Oeste, con zona verde pública de la parcela dotacional cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

## 3.- Parcela Uso Dotacional cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante

**Referencia Catastral: 8388707YH1488G0001OO**

**Descripción:** Parcela de forma irregular con fachada a la Avda. Deportista Isabel Fernández y Avenida Cardenal Francisco Álvarez. Tiene unas dimensiones definidas en los planos que se presentan adjuntos. Ocupa una **superficie de 5.261 m<sup>2</sup>** que corresponden a **Uso Dotacional**, de los que **3.497 m<sup>2</sup> se destinan a zonas verdes y 1.764 m<sup>2</sup> a Equipamiento**.

Nº de finca registral 88.244, aceptada por patrimonio con fecha 11/02/2013

**Linda:** Frente o Sur con Avda. Deportista Isabel Fernández, Derecha entrando o Este, en parte con la finca segregada de uso terciario, y en parte con la finca segregada de Uso Residencial Plurifamiliar; Izquierda entrando u Oeste, parcela 12-B de uso Dotacional; y Fondo o Norte con área libre y de recreo.

## 4.- Parcela 12-B (Uso Dotacional)

**Referencia Catastral: 8388708YH1488G0001KO**

**Descripción:** Parcela con forma de trapecio recto con fachada a la Avda. Avenida Cardenal Francisco Álvarez. Tiene unas dimensiones definidas en los planos que se presentan adjuntos. Ocupa una **Superficie de 4.268 m<sup>2</sup>** que corresponden a **Uso Dotacional destinado a Equipamiento**, asignándole una **Edificabilidad de 8.532 m<sup>2</sup>Tc**.

**Linda:** Frente o Sur, con la Avenida Cardenal Francisco Álvarez; Derecha entrando o Este, con zona equipamiento y verde pública de la parcela dotacional cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante; Izquierda entrando u Oeste y Fondo o Norte, con calle peatonal y área libre y de recreo.

## Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle

A continuación, se establecen las condiciones urbanísticas (redistribución de edificabilidad y volumetría) que propone el Estudio de Detalle para las parcelas integrantes del ámbito del mismo.

### 1.- Parcela 12-A (Uso Residencial Plurifamiliar).

**Descripción:** La edificación se dispone sobre las alineaciones obligatorias a la Avenida Deportista Isabel Fernández y Avenida Doctor Jiménez Díaz, en concordancia con los criterios

establecidos por las Ordenanzas del Texto refundido del Plan Parcial del sector PAU-2. El emplazamiento del resto de los paramentos de fachada no especificados será libre.

**Altura:** PB+IX.

**Ocupación máxima:** La establecida por las alineaciones y fondos edificables.

**Área de movimiento:** La definida por las alineaciones

**Superficie ocupada por la edificación** es de 2.636,88 m<sup>2</sup>, destinándose el resto de suelo a Uso Espacio Libre Privado.

## 2.- Parcela 12-A (Uso Terciario).

**Se regulará conforme a lo establecido en la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial Sector nº1 – PAU 2, así como en las normas urbanísticas del PGMOU de Alicante.**

Se recoge una **Tabla Resumen de Ordenación Volumétrica Parcela 12 A (Uso Residencial y Uso Terciario)**

NORMATIVA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA		
	Parcela 12 A Uso Residencial	Parcela 12 A Uso Terciario
ALINEACIÓN DE P. BAJA	OBLIGATORIEDAD SOBRE ALINEACIÓN A CALLES	
RETRANQUEOS	NO SE PERMITEN	
FONDO MÁXIMO DE P. BAJA	33.00 m.(Desde alineación de Avda Dr Jimenez Diaz)	
ALTURA MÁXIMA DE P. BAJA	6.00 m. (SOBRE RASANTE)	
ALINEACIÓN DE P. PISOS	PARALELA A ALINEACIÓN A CALLES	
RETRANQUEOS	SE PERMITEN	SE REGULARÁ CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR Nº1- PAU2, ASÍ COMO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGMOU DE ALICANTE.
	1.-Frente mínimo retranqueo : 3mts	
	2.-Longitud fachada retranqueada/ profundidad de retranqueo: >1	
	3.-Relación entre frente de retranqueo / Altura edificación: >1/5	
FONDO MÁXIMO DE PLANTA	33.00 m.(Desde alineación de Avda Dr Jimenez Diaz)	
ALTURA MÁXIMA	10 PLANTAS (PB+9) = 33.00 m.	

## 3.- Parcela 12-B (Uso Dotacional).

**Se regulará conforme a lo establecido en la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial Sector nº1 – PAU 2, así como en las normas urbanísticas del PGMOU de Alicante.**

Tal y como se indica en el artículo 100.1 b) del PGOU:

“Las obras de edificación destinadas a dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva, haciendo abstracción de las condiciones de volumen establecidas en las Normas particulares de las zonas, salvo el relativo a la edificabilidad máxima permitida para la zona y grado en que se emplacen”

**En relación con las Condiciones de Edificabilidad de las parcelas integrantes del ámbito del Estudio de Detalle.**

La edificabilidad máxima de las parcelas queda repartida de la siguiente manera.

<b>Parcela 12-A (Uso Terciario)</b>	Edificabilidad Residencial: 0 m <sup>2</sup> Tc
	Edificabilidad Terciaria: 8.910 m <sup>2</sup> Tc
<b>Parcela 12-A (Uso R. Plurifamiliar)</b>	Edificabilidad Residencial: 15.030 m <sup>2</sup> Tc
	Edificabilidad Terciaria: 2.640 m <sup>2</sup> tc
<b>Parcela 12-B (Uso Dotacional)</b>	Edificabilidad Dotacional: 8.532 m <sup>2</sup> Tc

El estudio de volúmenes y envolvente de la edificación planteada en el Estudio de Detalle permite alcanzar la edificabilidad sobradamente las parcelas de la manzana 12. La envolvente establece un área de movimiento máximo de la edificación que no se podrá sobrepasar y dentro de esta envolvente, se materializará la edificabilidad que indica la normativa del plan parcial.

En cualquier caso, **no se sobrepasa la edificabilidad asignada en metros cuadrados de techo construidos** señalados para cada una de las parcelas, debiendo respetar el proyecto de edificación los límites establecidos en el instrumento de planeamiento.

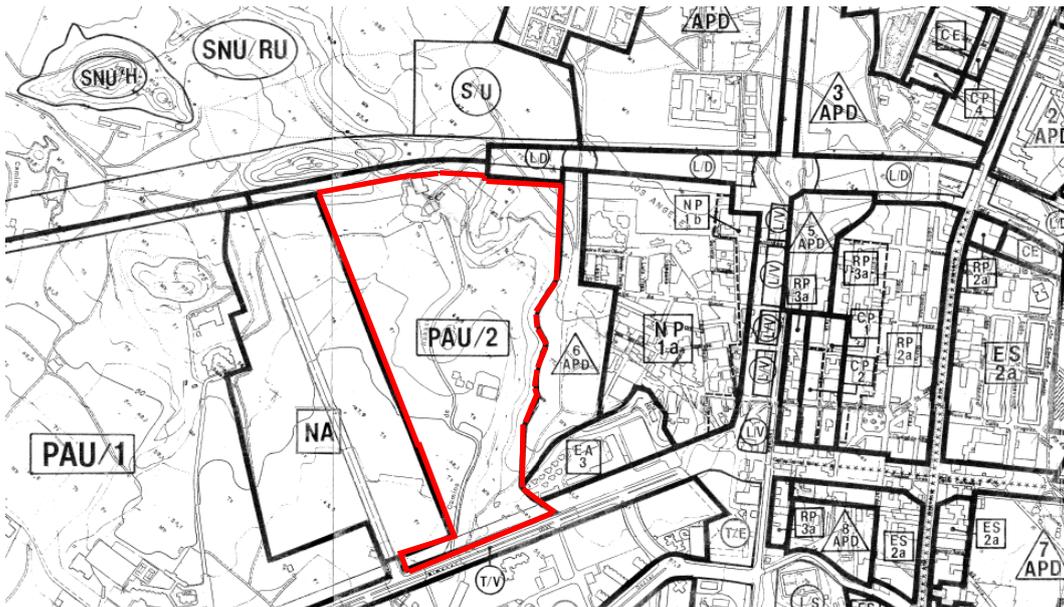
Con todos los condicionantes anteriormente descritos, se presentan adjuntos a esta memoria una serie de planos explicativos de la propuesta.

Respecto al resto de condiciones generales de la edificación se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan Parcial.

#### **4.- PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO**

##### **PLANEAMIENTO VIGENTE**

De conformidad con el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, aprobado por resolución del Conseller competente en urbanismo de fecha 27 de marzo de 1987, el suelo donde se desarrolla el Estudio de Detalle está clasificado como Urbano e incluido en el Sector PAU-2.



Planeamiento vigente del ámbito de estudio

## 5.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE AFECTAN A LA ACTUACIÓN

A día de hoy no se ha aprobado ningún documento de carácter paisajístico que afecte a la actuación. No obstante, existen dos documentos a tener en cuenta:

### 5.1.- LÍNEAS DE ACTUACIÓN EN EL TERRITORIO Y PAISAJE

La Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural ha establecido 4 líneas de actuación en el Territorio y Paisaje, que pasamos a analizar respecto al Sector de estudio.

#### Línea 1. Preservar la diversidad de los paisajes de la Comunitat Valenciana

- Plan de Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana

La Infraestructura Verde es el sistema territorial definido en el art. 4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP). Está formada por:

1. Ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico.
2. Áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad.
3. Corredores ecológicos y conexiones funcionales que ponen en relación todos los elementos anteriores.

**El Sector de estudio no está incluida en la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana.**

#### Línea 2. Protección y Gestión de los paisajes culturales y agrícolas más significativos de la Comunitat Valenciana

**El Sector de estudio no está incluida entre los paisajes culturales y agrícolas más significativos de la Comunidad Valenciana.**

Línea 3. Protección y ordenación de las vistas hacia el paisaje

- Protección de las vistas hacia hitos culturales y paisajísticos
- Plan de protección y ordenación de las vistas desde las vías de comunicación
- Desde las carreteras
- Desde el AVE
- Integración en el paisaje de las áreas industriales
- Plan de mejora visual de los accesos a los municipios

A día de hoy no se ha elaborado por la Dirección General de Territorio y Paisaje la guía de buenas prácticas que recogerá tipologías de intervención paisajística con el objeto de mejorar el paisaje urbano.

**El Sector de estudio no interfiere en vistas hacia hitos culturales y paisajísticos, no se localiza en los accesos a la ciudad de Alicante, ni en la visual de ninguna vía de comunicación, carretera o AVE.**

Línea 4. Protección del Litoral

Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL): borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico

El objetivo principal del Plan de Acción Territorial del Litoral recae en la preservación de los suelos de la infraestructura verde, Espacios de interés ambiental, cultural y visual de la Comunidad Valenciana.

La infraestructura verde es el elemento crucial del diseño del territorio, puesto que ofrece todas las opciones y alternativas viables para que los nuevos usos del territorio se desarrollen de manera racional y en beneficio del interés público. Por ello, este PATIVEL pretende crear esta infraestructura a través una red de espacios abiertos que incorpore:

- Los suelos de mayor valor ambiental: Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, zonas húmedas, suelos forestales estratégicos, etc.
- Los elementos y lugares de valor paisajístico y cultural.
- Los suelos agrícolas de elevada capacidad agrológica.
- Los espacios litorales de interés.
- Los suelos críticos por la presencia de riesgos naturales e inducidos.
- Los suelos de gran pendiente.
- Los conectores que permiten la permeabilidad del territorio, y la conexión entre el litoral y los ecosistemas del interior.
- Los tramos vacantes entre continuos urbanizados.

Como principio general, el PATIVEL definirá esta infraestructura en la franja de 500 metros desde la ribera del mar y tendrá garantizada su permeabilidad y conexión con los espacios que comprenden dicha infraestructura tierra adentro.

**El Sector de estudio se encuentra a más de 2.300 metros de la ribera del mar. Además, no incluye ninguno de los suelos o espacios a proteger que incorpora el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL).**

Mediante el Decreto 72/2000, de 22 de mayo, del Gobierno Valenciano, se declara Municipio Turístico a Alicante (DOGV núm. 3759 de 29.05.2000).

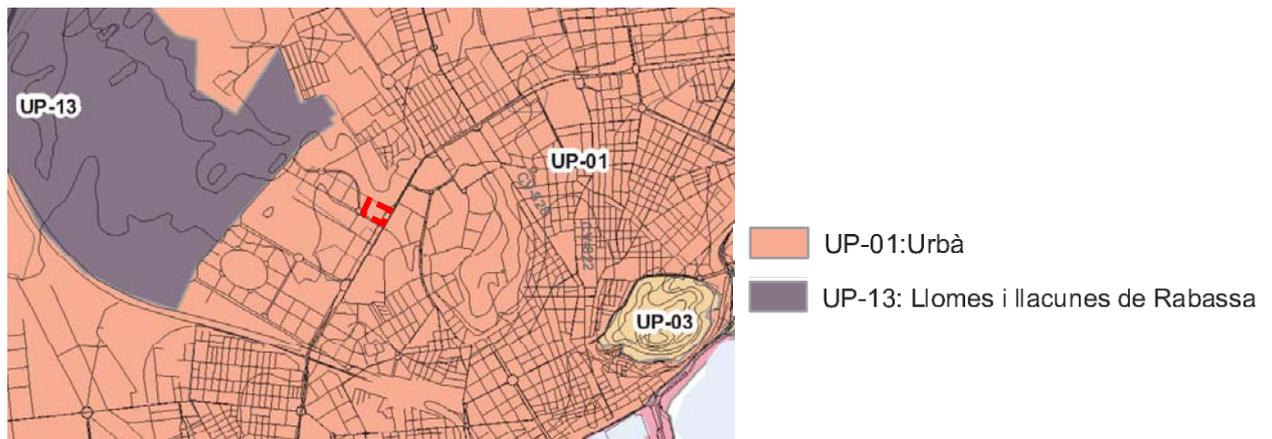
Por otro lado, son Paisajes de Relevancia Regional (PRR) de la Comunidad Valenciana aquellos paisajes con elevada representatividad dentro del rico mosaico paisajístico de la Comunidad Valenciana, con presencia de altos valores y recursos paisajísticos de naturaleza ecológica, cultural o visual, así como con buen estado de conservación de los mismos, y en el aprecio social que tales paisajes merecen. Se reconocen 40 Paisajes de Relevancia Regional.

**El ámbito de estudio no incluye ni está próximo a ningún Paisaje de Relevancia Regional.**

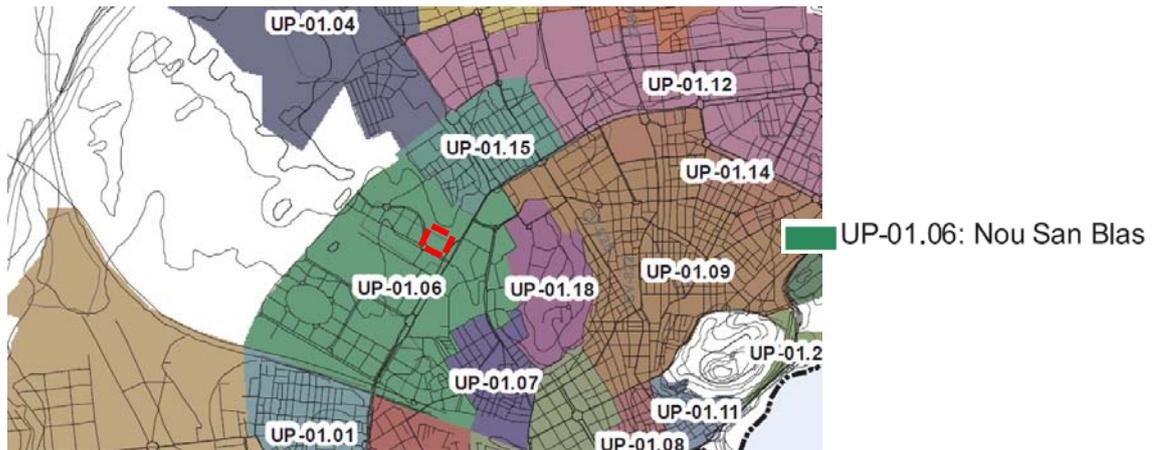
## **5.2.- ESTUDIO DE PAISAJE DEL MUNICIPIO DE ALICANTE**

El Estudio de Paisaje del municipio de Alicante fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 4 de octubre de 2016, así como la exposición pública del Catálogo de Protecciones. No obstante, a día de hoy no está aprobado definitivamente el Estudio de Paisaje del municipio de Alicante, si bien, su contenido respecto al ámbito de estudio que nos atañe sirve como información de apoyo al presente documento.

Seguidamente se exponen las imágenes obtenidas del mencionado Estudio en las que se delimitan las Unidades de Paisaje, definidas como porciones del territorio cuyo paisaje posee una cierta homogeneidad en sus características perceptuales, así como cierto grado de autonomía visual.



Unidades de Paisaje



Unidades de Paisaje Locales

Las Unidades de Paisaje Locales que limitan con el Sector son las que se especifican a continuación y en general, se corresponden con los distintos barrios de la ciudad de Alicante.

<b>Límites</b>	<b>NOU SAN BLAS</b>
<b>Norte</b>	Los Ángeles San Agustín y El Pla
<b>Este</b>	Tossal y San Blas
<b>Sur</b>	La Florida y Babel-El Palmeral
<b>Oeste</b>	Lomas y Lagunas de Rabasa

### Unidad de Paisaje NOU SAN BLAS

#### Descripción General

Se trata de unas barriadas de las más extensas y pobladas de la ciudad, con más de 20.000 habitantes entre el polígono de San Blas y las promociones de los PAUs 1 y 2, al norte del núcleo urbano. El primero comenzó a construirse a finales de la década de 1970 con tipología mayoritaria de manzana abierta con bloques de viviendas en altura y amplias zonas verdes y deportivas privadas en el interior de las parcelas; también existen algunas promociones de adosados y bungalows. Sin embargo, en el caso de los PAUs 1 y 2, que se edificaron en los albores del siglo XXI, se combinan entre manzanas abiertas y compactas, siempre con bloques de viviendas en altura, con amplios espacios públicos y centros comerciales recayentes sobre la Gran Vía. Los grandes equipamientos educativos privados, trasladados desde el centro, constituyen otra de las características de estas barriadas de Alicante.

#### Criterios de Valoración

Se trata de zonas que ofrecen un paisaje, hasta cierto punto, homogéneo, a pesar de la diversidad de épocas de construcción, con bloques de viviendas en altura que combinan con amplias zonas verdes y equipamientos.

#### Valoración

Preferencia ciudadana	Calidad Paisajística	Accesibilidad visual	Valor Paisajístico
	Media	Media	MEDIO

## Objetivos de calidad paisajística

### Gestión del carácter residencial de Nou San Blas

#### Medidas Propuestas

- Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado en la Avda. Doctor Rico y Gran Vía.
- Reforzar los itinerarios accesibles que conectan los principales nodos ciudadanos de los barrios (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos)
- Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

<b>UNIDAD DE PAISAJE 01.06: NOU SAN BLAS</b>			
<b>CALIDAD DE LA ESCENA</b>		<b>Puntuación</b>	<b>Valor</b>
Calidad fisiográfica	Desnivel	2	1,5
	Complejidad de las formas	1	
Usos del suelo y vegetación	Diversidad	3	3
	Calidad visual	3	
Elementos artificiales		2	2
Masas de agua		1	1
Composición	Interacción	4	4
	Cromatismo	3	
<b>TOTAL CALIDAD VISUAL</b>			<b>2,3</b>
<b>IMPORTANCIA DE LA ESCENA</b>		<b>Puntuación</b>	<b>Valor</b>
Singularidad o rareza		2	2
Representatividad		3	3
<b>TOTAL IMPORTANCIA DE LA ESCENA</b>			<b>2,5</b>
<b>VALOR DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA</b>			<b>2,4</b>
<b>VALOR PASAJÍSTICO</b>		<b>Puntuación</b>	<b>Valor</b>
Calidad Paisajística		2,4	Medio
Análisis visual			Medio
<b>VALOR PAISAJÍSTICO</b>			<b>MEDIO</b>



UP-01.06: Nou San Blas

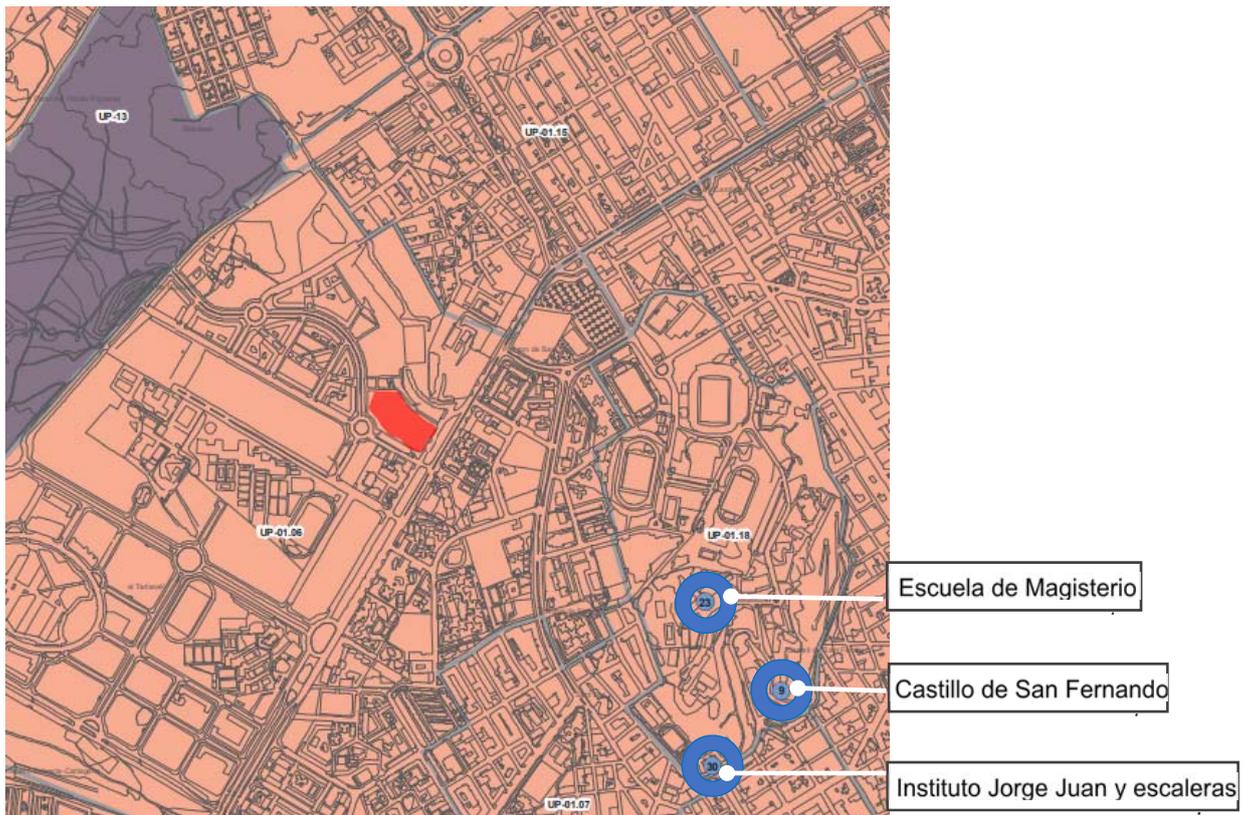
### Recursos Paisajísticos

Los Recursos Paisajísticos (RP) se regulan con arreglo a lo dispuesto en el Anexo I de la LOTUP, en cuyo apartado b.3 especifica que se entiende por tales, “... *todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultura y/o histórico, y/o visual...*”

Así, conforme el Estudio de Paisaje, los tres recursos paisajísticos más próximos al Sector de estudio se localizan al Sureste del mismo y en la Unidad de Paisaje Tossal. Los tres son recursos culturales.

- RP nº 23- Escuela de Magisterio, dista aproximadamente 750 metros en línea recta del Sector.
- RP nº 9- Castillo de San Fernando, dista aproximadamente 1.000 metros en línea recta del Sector.
- RP nº 30- Instituto Jorge Juan y escaleras, dista aproximadamente 1.050 metros en línea recta del Sector.

En todos los casos la visibilidad de la actuación y el impacto a nivel paisajístico provocado sobre los recursos mencionados es nulo.



## 6.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

### 6.1.- DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA DE LA EVALUACIÓN

El proceso de redacción del presente Estudio ha seguido la siguiente metodología:

**1. Análisis y reconocimiento paisajístico.** Este apartado presta especial atención al trabajo de campo, que permite integrar la componente formal y visual del paisaje.

Como resultado de esta primera etapa del trabajo se plantea la delimitación y cualificación de las unidades de paisaje en el ámbito de estudio y la identificación de los hitos y los principales conflictos paisajísticos existentes

**2. Diagnóstico paisajístico.** Partiendo de la información precedente, el diagnóstico se orienta hacia la identificación de los siguientes hechos:

- Los espacios y los elementos que poseen una mayor significación paisajística en el conjunto de la zona de actuación.
- Las áreas que presenten mayores posibilidades para el reconocimiento y disfrute de los recursos paisajísticos.
- Los usos o actividades con mayor incidencia en la configuración visual de las distintas unidades de paisaje.

- Las áreas con mayor fragilidad paisajística, definida tanto por su visibilidad como por los valores socialmente asignados.
- Los espacios visualmente más degradados.

**3. Establecimiento de propuestas para la protección y mejora de los recursos paisajísticos.** Finalmente, la última etapa del trabajo prevé el establecimiento de medidas para la adecuada protección, gestión y ordenación del paisaje en el ámbito objeto del estudio.

## **6.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO ADOPTADO**

El apartado c.2) del anexo II de la Ley 5/2014 establece literalmente “*se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual está visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada para las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten recorridos escénicos o puntos singulares*”.

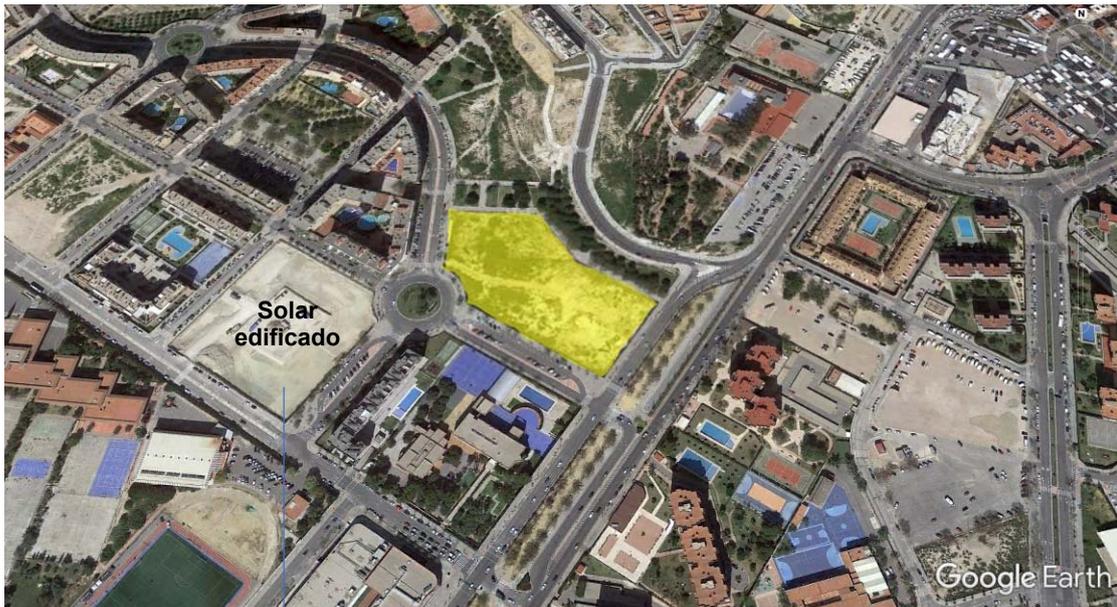
En el caso que nos ocupa hemos optado por estudiar la cuenca visual hasta una distancia máxima de 500 metros, debido a las siguientes consideraciones:

Se trata de una manzana enmarcada en suelo de nuevo crecimiento urbano -promociones de los PAUs 1 y 2- con contigüidad con los tejidos urbanos consolidados y que se caracterizan por la existencia de manzanas abiertas y compactas con bloques de viviendas en altura, en algunos casos con 9 plantas, combinados con amplios espacios públicos, así como con grandes equipamientos educativos privados. Se da así prioridad de desarrollo a aquellos sectores colindantes a espacios urbanos ya consolidados, con la finalidad de dar continuidad al modelo territorial existente de usos del suelo.

Esta distribución de las edificaciones limita la visibilidad de cualquier actuación a realizar, conformando cuencas cerradas alrededor de las distintas manzanas. De este modo, no es posible la visión del ámbito de estudio más allá de una cuenca de 500 metros. Incluso, desde aquellos puntos más elevados de la ciudad, la visibilidad de la Unidad es nula.

Como se analiza en el apartado 8, únicamente es visible el ámbito de estudio, desde las vías de comunicación colindantes; Avenida Doctor Jiménez Díaz, Calle Cardenal Francisco Álvarez y Avda. Deportista Isabel Fernández. En todos los casos, el recorrido con visual de la manzana es muy corto, debido a las pantallas visuales que suponen tanto los edificios de las manzanas colindantes como el arbolado dispuesto en las aceras.

La actuación no produce la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otras de análoga naturaleza, que además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto.



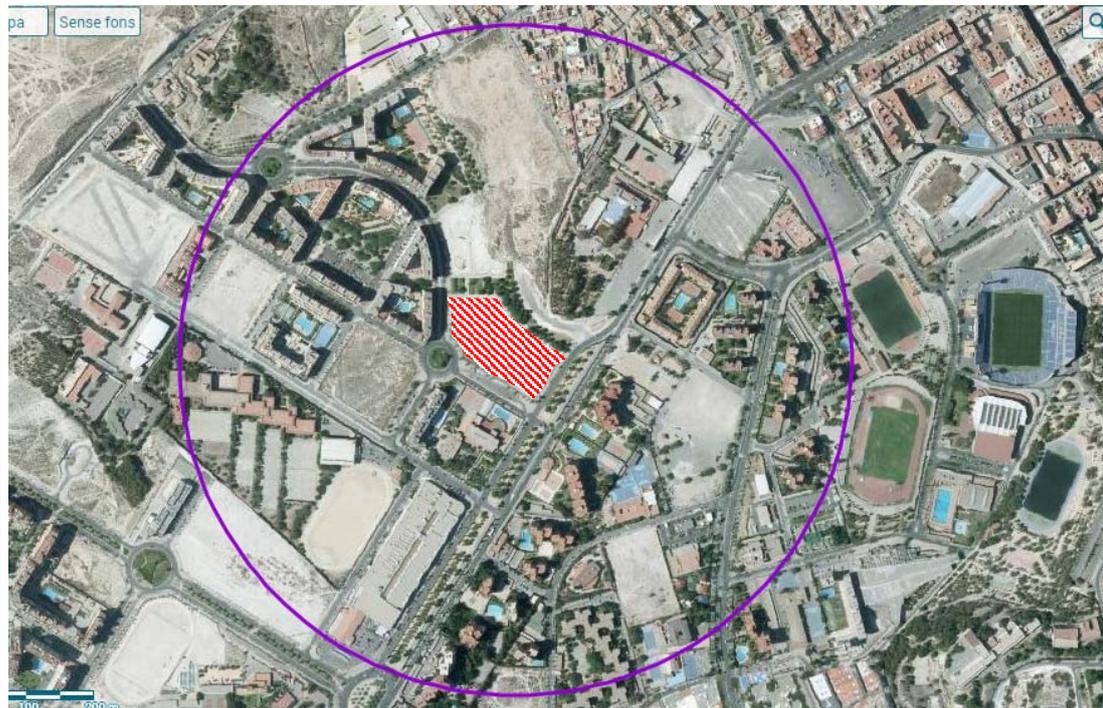
### **6.3.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE**

El criterio de selección de las distintas áreas que conforman las Unidades ha consistido en la observación de la zona realizada *“in situ”* y del análisis de los planos y mapas que se disponen de la zona de estudio, apoyándonos en el Estudio de Paisaje del municipio de Alicante mencionado en el apartado 4. Esta información se ha contrastado con otras fuentes como son el PGOU de Alicante y fotografías aéreas.

Estas Unidades se han establecido dentro de un área, delimitada por el perímetro de una circunferencia de 500 m. desde el punto centro del ámbito de estudio, tal y como se ha justificado en el apartado 6.2.

En base a estas premisas, se han establecido una única Unidad de Paisaje, coincidente con lo establecido en el Estudio de Paisaje municipal y con la clasificación del suelo otorgada por el PGOU de Alicante.

### UNIDAD NOU SAN BLAS



#### Caracterización del paisaje

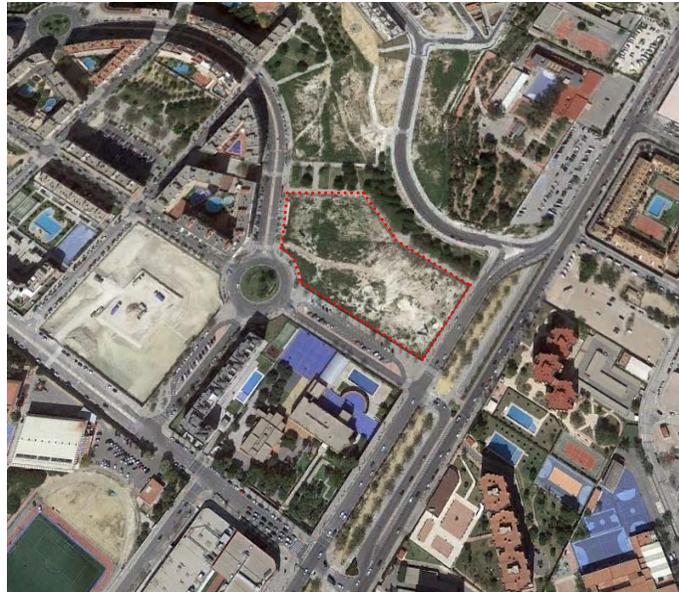
Descripción	<p>Tal y como recoge el Estudio de Paisaje municipal, se trata de una de las barriadas más extensas y pobladas de la ciudad, con más de 20.000 habitantes entre el polígono de San Blas y las promociones de los PAUs 1 y 2, al norte del núcleo urbano. El primero comenzó a construirse a finales de la década de 1970 con tipología mayoritaria de manzana abierta con bloques de viviendas en altura y amplias zonas verdes y deportivas privadas en el interior de las parcelas; también existen algunas promociones de adosados y bungalows. Sin embargo, en el caso de los PAUs 1 y 2, que se edificaron en los albores del siglo XXI, se combinan entre manzanas abiertas y compactas, siempre con bloques de viviendas en altura, con amplios espacios públicos y centros comerciales recayentes sobre la Gran Vía. Los grandes equipamientos educativos privados, trasladados desde el centro, constituyen otra de las características de estas barriadas de Alicante.</p>
-------------	--

#### Componentes del paisaje

Físicos	<p>El relieve de la actuación es ondulado con pendientes de 2-8%. La pendiente general de la Unidad es descendiente en dirección al mar y más concretamente en el Sector de estudio la pendiente es descendiente con dirección Suroeste, siendo el punto más bajo el colindante con la rotonda donde confluyen la Avda. Deportista Isabel Fernández con la Calle Cardenal Francisco Álvarez y el punto más alto la zona colindante con la Avenida Dr. Jiménez Díaz.</p>
---------	---

Bióticos	Las especies vegetales presentes en la Unidad se corresponden con ejemplares ornamentales. Los solares, como el Sector que nos ocupa, son colonizados por vegetación adventicia sin ningún interés florístico.
Actuación humanas	Se corresponde con una unidad totalmente antropizada, estando calificada por el PGOU como suelo urbano.
<b>Inventario de los Recursos Paisajísticos</b>	
<p>No se estiman recursos paisajísticos en esta Unidad. Se entiende por recurso paisajístico todo elemento del territorio que representa un valor de mérito relevante para su conservación, ya se considere por su interés visual, por su interés cultural o patrimonial, o bien tenga reconocido un valor ambiental importante.</p> <p>Asimismo, la actuación no produce la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otras de análoga naturaleza, que además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto.</p>	

A continuación, se muestran unas fotografías de la manzana 12 del Plan Parcial I del Sector PAU-2 del PGOU de Alicante.



## 7.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### GRADO DE SENSIBILIDAD DEL PAISAJE AL CAMBIO

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)

De acuerdo con el análisis de la Unidad de Paisaje realizado en el presente Estudio, se desprenden las siguientes conclusiones:

La Unidad Nou San Blas no presenta valores ambientales, visuales o culturales.

Esta Unidad es susceptible de transformación, pudiendo albergar distintos usos, siempre y cuando se realice de una forma racionalizada y coherente.

Valoración de la Sensibilidad al cambio: MEDIA

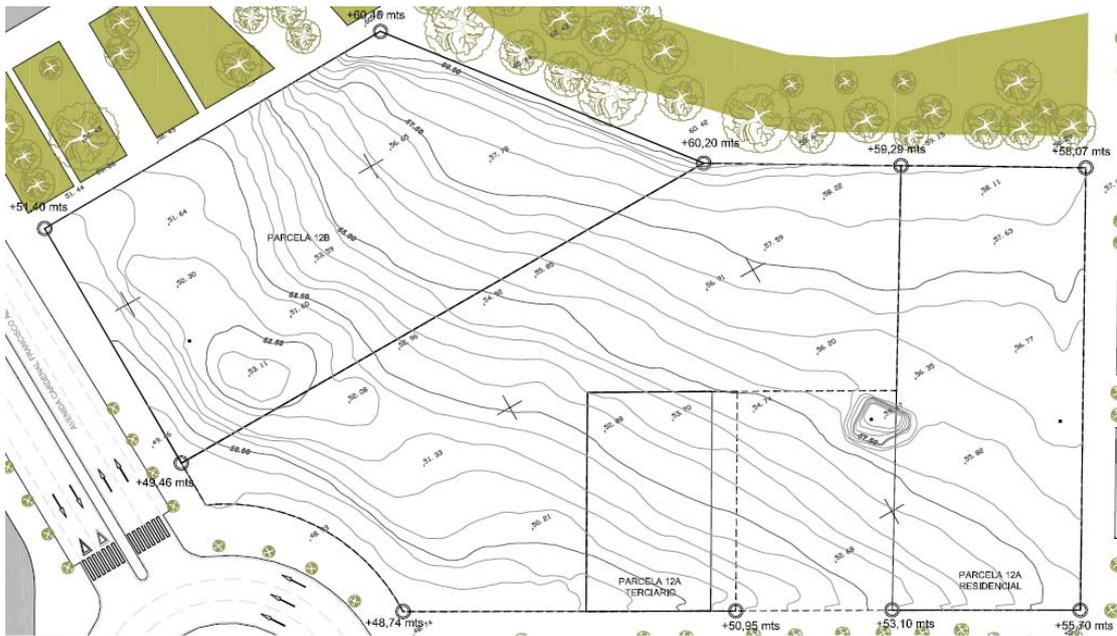
### CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN

Durante la fase de construcción tendrán lugar los efectos previsibles -movimientos de tierras, polvo, incremento del tráfico y operarios en la zona, etc.-. Éstos no se estiman impactos relevantes teniendo en cuenta su temporalidad.

La zona donde se proyecta la edificación carece de vegetación por lo que el impacto sobre este factor es nulo.

El mayor impacto que se produce en el Sector es respecto a la topografía. Se van a realizar sustanciales movimientos de tierra en las áreas donde se proyectan las edificaciones.

La diferencia de nivel de la parcela requiere que los edificios se deban asentar empleando mecanismos de banquetes o superficies inclinadas. Mientras que la rasante del solar, situada sobre la alineación de la Av. Dr. Jiménez Díaz, discurre desde la cota +58,07, en su vértice norte, hasta la +55,70 en la esquina con La Av. Deportista Isabel Fernández, el encuentro de la edificación con las rasantes interiores se desarrolla entre las cotas +59,29 y +53,10.



La propuesta no causa perjuicio ni altera las condiciones de los predios colindantes, habida cuenta que los mismos son calificados por el plano de calificación del Plan Parcial como espacio libre, zona verde pública de la parcela dotacional cedida al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, viario público y nudos e intersecciones del mismo.

## SOLUCIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA TOPOGRAFÍA EXISTENTE

Para la propuesta de ordenación se ha tenido en cuenta la topografía de la parcela. Así, puesto que se ha efectuado un levantamiento topográfico que ha permitido estudiar pormenorizadamente el terreno y que ha sido tenido en cuenta para realizar el Proyecto de Obra Mayor, se han observado las circunstancias –topográficas- de la parcela 12 A que presenta un acusado desnivel, tanto desde la Avenida Dr. Jiménez Díaz a la parcela de Uso Dotacional, sentido longitudinal, como desde la Avenida Deportista Isabel Fernández, hasta alcanzar la Zona Verde que lo separa del Centro Público “Nazaret”, sentido transversal. La volumetría propuesta por el Estudio de Detalle, para el edificio de Uso residencial, en su alineación obligatoria con la Avenida Doctor Jiménez Díaz, resuelve el desnivel actual, mediante un banqueo, tal y como aparece representado en el estudio volumétrico que se presenta en los planos adjuntos al Estudio de Detalle. Se adjuntan al presente unas imágenes aclaratorias a este efecto.

De este modo el volumen no supera en ningún caso la altura máxima de cornisa fijada en 33 metros (PB+IX).

En el espacio libre privado también se plantean unas plataformas que salvan el desnivel entre ambas calles y ajustan la altura de la edificación hacia esa zona interior de la parcela. Este espacio se aproxima a la rasante teórica y sirve de transición entre ambas edificaciones. El conjunto, por tanto, se adapta y resuelve el desnivel presente en la parcela.

## CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS EN LA FASE DE FUNCIONAMIENTO

### MAGNITUD DE IMPACTO

La magnitud del impacto se estima baja, por cuanto se producirá el desarrollo de una manzana colindante a espacios urbanos ya consolidados, con la finalidad de dar continuidad al modelo territorial existente de usos del suelo.

La actuación no produce la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos.

### EFFECTO DEL IMPACTO SOBRE EL VALOR DEL PAISAJE

Desde el punto de vista paisajístico la actuación proyectada se localiza en la denominada Unidad Nou San Blas cuyo valor es medio. Se trata de un paisaje urbano, sin ningún recurso paisajístico, cultural o ambiental a destacar.

### INCIDENCIA

La incidencia paisajística que el proyecto ocasiona es positiva en cuanto completa el entramado urbano de ese barrio con zonas en crecimiento. La presencia de un solar sin edificar en suelo urbano da aspecto de abandono, en contrapartida con el desarrollo propuesto que se integra en el entorno. La disposición de las edificaciones en manzanas reduce la visibilidad de la actuación a una reducida cuenca visual.

## DURACIÓN DEL IMPACTO

Carácter Permanente del impacto, entendido como aquél que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.

## CARÁCTER DEL IMPACTO

Efecto positivo. Aquél que se traduce en un incremento de valor paisajístico o estético-cultural.

Efecto 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 Unidad Nou San Blas cuya valoración de la sensibilidad del paisaje es MEDIA.

De los resultados obtenidos de la tabla de combinación se concluye que la integración paisajística es LEVE.

## 8.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

La visibilidad del paisaje determina el grado de lo que se ve y se percibe en el territorio en función de distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista, las variaciones estacionales y el número de observadores potenciales.

Las cuencas visuales quedan definidas como la porción del territorio que es visible desde un punto.

Como umbrales de nitidez entendemos las distancias que desde el punto (o puntos) de observación delimitan zonas que, con la cercanía, tienen mayor impacto visual de la actuación. Los elementos que estén ubicados dentro de los límites de la distancia corta (500 mts.), adquieren, por tanto, la mayor accesibilidad visual.

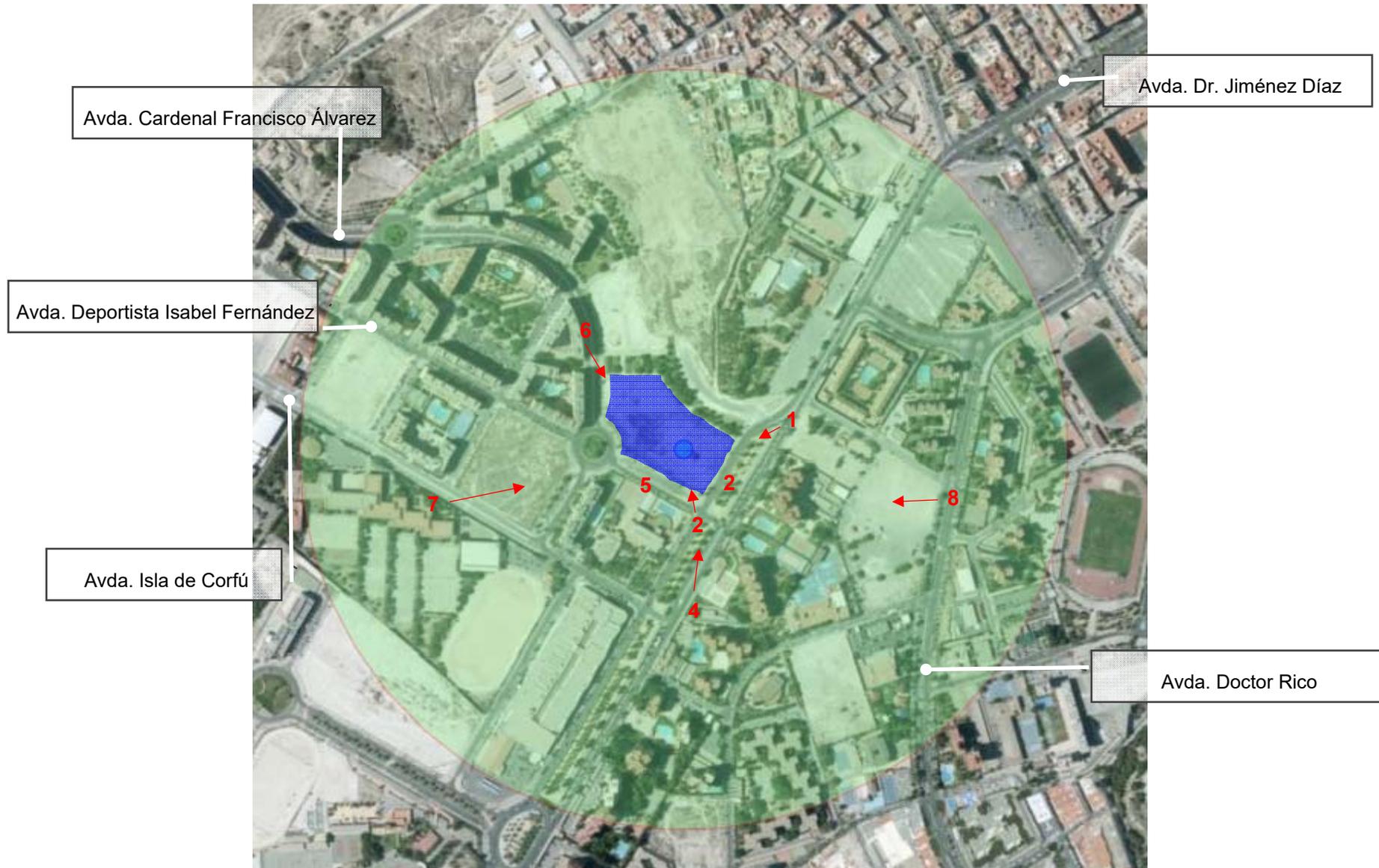
La simulación de Modelos Digitales del Terreno (MDT) permite generar escenarios hipotéticos en los que representar los elementos más relevantes de la cartografía e identificar los niveles de visibilidad desde diferentes puntos de vista. Los mapas de visibilidad son una herramienta muy utilizada en la determinación de zonas estratégicas a donde la percepción visual del terreno es un factor importante.

Para el caso que nos ocupa se han analizado puntos de observación desde 5 vías de comunicación. Atendiendo al número de observadores, dos de ellas son vías de comunicación principales -Avda. Dr. Jiménez Díaz (Gran Vía) y Avda. Doctor Rico - y las otras tres son secundarias; C/ Cardenal Francisco Álvarez, Avda. Isla de Corfú y Avda. Deportista Isabel Fernández.

Las imágenes muestran el modelo de análisis de visibilidad obtenido a partir del programa Terrasit 3D para una cuenca visual de 500 metros desde cada uno de los puntos antes mencionados a una altura de 1,5 metros, con el objeto de analizar la visibilidad del área de actuación desde las vías de comunicación.

Hay que tener en cuenta que la simulación analiza la visibilidad de la situación actual, por lo que es posible que en determinados puntos, las últimas plantas del bloque de viviendas limítrofe a la Avda. Dr. Jiménez Díaz (Gran Vía) sean visibles, si bien este cambio no es relevante.

## ANÁLISIS VISUAL



A continuación, se exponen únicamente aquellos puntos desde los que supuestamente existe una mayor visibilidad del Sector de estudio. Se han analizado otros puntos de vista, si bien, han dado como resultado la nula visibilidad del Sector.

<p>1. Avda. Doctor Jimenez Díaz</p>	<p>2. Avda. Doctor Jimenez Díaz</p>	<p>3. Avda. Doctor Jimenez Díaz</p>	<p>4. Avda. Doctor Jimenez Díaz</p>
<p>5. Avda. Deportista Isabel Fernández</p>	<p>6. C/ Cardenal Francisco Álvarez</p>	<p>7. Avda Isla de Corfú</p>	<p>8. Avda. Doctor Rico</p>

			
1. Avda. Doctor Jimenez Díaz	2. Avda. Doctor Jimenez Díaz	3. Avda. Doctor Jimenez Díaz	4. Avda. Doctor Jimenez Díaz
			
5. Avda. Deportista Isabel Fernández	6. C/ Cardenal Francisco Álvarez	7. Avda Isla de Corfú	8. Avda. Doctor Rico

De las imágenes se desprende que los puntos de visibilidad se localizan en las vías de comunicación limítrofes con el área de actuación que conforman la manzana -Avda. Doctor Jimenez Díaz, Avda. Deportista Isabel Fernández y Calle Cardenal Francisco Álvarez-. Por el Este, la calle Deportista Pitu Perramón no tiene apenas tráfico, además entre esta calle y el Sector se localiza un suelo calificado como zona verde, en la que hay plantaciones arbóreas que actúan como pantalla y posteriormente una calle peatonal, que constituye el linde Este de la actuación y sí que tiene elevada visibilidad.

Si nos retraemos a calles paralelas como la Avenida Isla de Corfú la visibilidad es prácticamente nula, salvo en un pequeño tramo de cruce de calles que posteriormente analizamos.

Desde la Avenida Doctor Rico que se localiza en la cuenca visual de los 500 metros desde la actuación, no es posible la visión del Sector tal y como está en la actualidad, si bien, cuando se edifique sí que será posible la visión de las plantas altas mientras no se edifique en los solares existentes a lo largo de dicha avenida.

### Puntos de Observación Principal

Se entiende como puntos estáticos o dinámicos principales, aquéllos con una afluencia pública elevada, tales como principales vías de comunicación y/o áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva.

En nuestro caso, únicamente existen puntos dinámicos principales.

La Gran Vía es una de las arterias principales de la ciudad de Alicante que recorre la misma de Este a Oeste y que engloba varias avenidas y calles, entre ellas la Avda. Dr. Jiménez Díaz (Gran Vía). Tiene una elevada afluencia.

A lo largo de la Avda. Dr. Jiménez Díaz (Gran Vía) la visibilidad en ambos sentidos no llega a los 300 metros, si bien el número de observadores es elevado.



Avda. Dr. Jiménez Díaz (Gran Vía) (Gran Vía)

Desde la Avda. Doctor Rico la visibilidad es mucho menor por la distancia y por la presencia de obstáculos visuales, siendo visible una vez se desarrolle el Sector las plantas más elevadas del bloque de viviendas limítrofe con la Gran Vía.

### Puntos de Observación Secundarios

En este caso, se considera como elementos de observación secundarios los siguientes:

- La Avda. Deportista Isabel Fernández, siendo posible la visión del Sector desde aproximadamente 150 metros.
- La rotonda.
- La calle Cardenal Francisco Álvarez, siendo posible la visión desde aproximadamente 600 metros, mientras el solar contiguo no esté edificado.
- La Avda. Isla de Corfú siendo posible la visión desde aproximadamente 30 metros.

El número de observadores que frecuentan estos puntos de observación es elevado en periodos escolares, teniendo en cuenta los equipamientos educacionales existentes en la zona -Colegio de Fomento Altozano, Colegio Maristas y Colegio María Auxiliadora, IES San Blas- todos ellos ubicados en la Avenida Isla de Corfú.

## VALORACIÓN GLOBAL DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

A continuación, se expone la Tabla de combinación de la Sensibilidad de los Receptores y la Magnitud del Impacto.

		SENSIBILIDAD DE LOS RECEPTORES				
		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.

Como se ha comentado, en el apartado anterior, la magnitud del impacto se considera BAJA, al tratarse de una actuación contemplada desde el PGOU de Alicante y cumpliendo todos los parámetros urbanísticos exigidos.

La Sensibilidad de los Receptores se estima ALTA, al tratarse de ciudadanos que viven por la zona y/o asisten a uno de los colegios de la zona y/o trabajan. También hay un número elevado de receptores, que pasan de paso al tratarse la Gran Vía de una vía principal del municipio o ciudadanos que se acercan al mercadillo o a los comercios de la zona, así como también para disfrutar de las zonas verdes adyacentes.

De acuerdo con la tabla de combinación se desprende una integración visual: MODERADA.

## 9.- CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

De acuerdo con la Valoración de la Integración Paisajística concluimos que:

El Estudio de Detalle se ubica en la Unidad Nou San Blas, cuya sensibilidad del paisaje es MEDIA.

La magnitud del impacto que provoca la actuación se estima BAJA, por cuanto se trata de una actuación que desarrolla un suelo con vocación para albergar los usos y volúmenes establecidos en el Estudio de Detalle y recogido en el propio PGOU de Alicante.

De la combinación de estos factores, se concluye que **la magnitud del impacto respecto a la Integración Paisajística se estima LEVE.**

Respecto a la Valoración de la Integración Visual realizada, se desprende que:

La actuación planteada va a tener un elevado grado de visibilidad desde un elemento dinámico de observación principal, la Avda. Dr. Jiménez Díaz, que forma parte de la Gran Vía, una de las arterias principales de la ciudad. El número de observadores es elevado, siendo el tramo desde donde es perceptible la edificación reducido, no llega a 300 metros.

Por otro lado, se consideran 3 elementos dinámicos de observación secundarios; la Avda. Deportista Isabel Fernández, la calle Cardenal Francisco Álvarez y la Avda. Isla de Corfú. Las

dos primeras tienen un recorrido de observación de entre 150 y 600 metros, mientras que desde la Avda. Isla de Corfú la visibilidad de la actuación se reduce a 30 metros. El número de observadores que frecuentan estos puntos de observación es elevado en periodos escolares, teniendo en cuenta los equipamientos educativos existentes en la zona - Colegio de Fomento Altozano, Colegio Maristas y Colegio María Auxiliadora, IES San Blas - todos ellos ubicados en la Avenida Isla de Corfú.

En resumen, la sensibilidad de los receptores se estima ALTA.

La magnitud del impacto, como se ha especificado se estima BAJA.

De la combinación de estos factores, se concluye que **la magnitud del impacto respecto a la Integración Visual se estima MODERADO.**

## **10.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA CONFORME A LA LOTUP**

El artículo 8 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, establece los criterios de ordenación e integración paisajística.

### **Artículo 8. Criterios generales de ordenación e integración paisajística.**

*La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:*

- a) *Las construcciones se adaptarán al medio en el que sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.*
- b) *Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.*
- c) *Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:*

*1º. Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.*

*2º. Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.*

*3º. Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.*

- d) *Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las*

*definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.*

En este caso, se cumplen todas las normas de integración paisajística.

## **11.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE AFECTAN A LA ACTUACIÓN**

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.

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-.

### **Espacios Libres**

Se prohibirá cualquier acto que pueda perjudicar, afear o ensuciar el arbolado, las plantaciones de toda clase y las instalaciones complementarias en los parques y jardines públicos, como estatuas, rejas, protecciones, farolas, y otros elementos que contribuyen a su embellecimiento.

Los propietarios de espacios 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.

### **Mantenimiento de la composición arquitectónica**

Las obras de mantenimiento de las edificaciones, tendentes a la buena conservación de éstas, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta la edificación antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

Se ha de velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada.

Las barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, sea en fachada interior o exterior, han de mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordada por la comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

No se pueden colocar instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas –instalaciones básicas de servicios, telefonía, electricidad y gas– con las condiciones que se determinen y en los ámbitos permitidos.

Los proyectos de los edificios de nueva planta habrán de prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de todo tipo de conducciones de servicios.

La colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias sobre las fachadas de los edificios como, por ejemplo, instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableado, etc., estará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio, que habrá de ser aceptada por los servicios técnicos municipales correspondientes, contando con la oportuna licencia.

En este sentido, existe una “Ordenanza Municipal reguladora de la instalación y funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas en el municipio de Alicante”

**Artículo 3. Minimización del impacto visual y sobre el medio ambiente.**

1. Con carácter general las estaciones radioeléctricas de radiocomunicaciones deberán utilizar la solución constructiva disponible en el mercado que con las menores dimensiones, reduzca al máximo el impacto visual y ambiental, además deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada. Su ubicación, características y condiciones de funcionamiento deberán minimizar los niveles de exposición del público en general, conforme al RD 1066/2001, manteniendo una adecuada calidad del servicio.

2. Las instalaciones deberán respetar, tanto por su composición y color, como por los materiales a emplear, el carácter del emplazamiento en que hayan de ubicarse y del ambiente en que se enclave. Para ello, se adoptarán las medidas necesarias prescritas por los Servicios Técnicos Municipales competentes para atenuar al máximo el posible impacto visual y conseguir la adecuada integración con el entorno.

3. Se establecerá la obligación de solicitar la compartición de instalaciones cuando las instalaciones se ubiquen en terrenos de dominio público, o bien, resulte más apropiado para la obtención de un nivel más alto de protección del medio y de la población, para garantizar mejor la integración de las instalaciones en el entorno que se sitúan, o para favorecer el despliegue de aquellas infraestructuras que produzcan un menor impacto visual y ambiental sobre el entorno.

### **Mantenimiento del paramento exterior del edificio**

Es obligatorio el mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes a las fachadas de las edificaciones por parte de sus usuarios, sin perjuicio de la obligación del propietario de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público.

Los elementos arquitectónicos de soporte –paramentos, ornamentos, cornisas, balcones, terrazas, barandillas, etc. se han de mantener limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, graffiti, carteles, adhesivos o elementos similares, ni tampoco elementos obsoletos.

### **Instalaciones de aire acondicionado y captadores de energía solar**

En los proyectos de construcción de las edificaciones se preverá la preinstalación de aire acondicionado y de captadores de energía solar, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de repartición, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general, de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 81 del PGOU referente a las instalaciones de climatización.

### **Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público.

### **Instalación de alarmas**

Se permitirá la instalación de las alarmas integradas en la carpintería o en los ramales interiores de los huecos arquitectónicos; en todo caso nunca sobre la fachada.

Las condiciones de forma y color de los aparatos habrán de respetar la composición cromática de la edificación y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

### **Instalación de infraestructuras de comunicación**

La constante evolución de las telecomunicaciones ha creado la necesidad de su regulación mediante un marco legislativo en materia de infraestructuras, de forma que los propietarios de viviendas o locales puedan acceder a estas ofertas, evitando la proliferación de sistemas individuales y cableados exteriores en las nuevas construcciones, que afectarían negativamente a la estética de éstas. Por ello, desde el presente Estudio de Integración Paisajística se exige el cumplimiento de la legislación correspondiente en materia de instalación de infraestructuras de telecomunicación en los edificios.

En todo caso, habrá que elegir la ubicación que evite que sean vistas desde las vías y espacios públicos, y que sean compatibles con su función. Además, dichas instalaciones no podrán incorporar leyendas o anagramas que tengan carácter publicitario y, si son visibles, únicamente podrán ser de color neutro.

### **Terrazas y cubiertas**

Se admitirá la colocación de aparatos de captación solar y acondicionadores de aire y sus conductos, siempre que no se apoyen o fijen en elementos o paredes singulares de la composición de la edificación ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Se admitirá la colocación de aparatos e instalaciones, siempre que el conjunto esté protegido visualmente según un proyecto global y no sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Se admitirá la instalación, de elementos para tender la ropa, siempre que no distorsionen elementos singulares de la composición de la edificación ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Se admitirá la colocación de una sola antena con la función de TV, de radio y de comunicación en la terraza o cubierta de una edificación, siempre que no se apoyen o fijen en elementos singulares, ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

## Toldos

Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejidos similares adosados a los huecos arquitectónicos de una edificación para protegerlos del sol, si bien deberán respetar la armonía cromática, de forma que las edificaciones, sea un conjunto integrado no sólo en sí mismo sino con el entorno colindante. Se recomienda el empleo de materiales textiles monocromáticos.

En definitiva, todas estas medidas no tienen otro objetivo que crear un paisaje urbano homogéneo, de forma que todo elemento constitutivo del mismo guarde armonía con el entorno. No obstante, las medidas preventivas mencionadas, son directrices generales, pudiendo desarrollarse de forma pormenorizada a través de las pertinentes Ordenanzas Municipales. Asimismo, la propia administración municipal podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

## 12.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS

Dado el objeto del Estudio de Detalle planteado, la ubicación del solar, la calificación del suelo y el resultado de la valoración de integración paisajística y visual obtenida en el presente documento entendemos que no es necesario adoptar medidas de integración, al considerar que el proyecto se va a integrar perfectamente en el entorno donde se sitúa.

No obstante, la diferencia de nivel de la parcela requiere que los edificios se deban asentar empleando mecanismos de banqueos o superficies inclinadas. Mientras que la rasante del solar, situada sobre la alineación de la Av. Dr. Jiménez Díaz, discurre desde la cota +58,07, en su vértice norte, hasta la +55,70 en la esquina con La Av. Deportista Isabel Fernández, el encuentro de la edificación con las rasantes interiores se desarrolla entre las cotas +59,29 y +53,10.

Para absorber esta diferencia de niveles los espacios exteriores de parcela emplean el mismo mecanismo que el propio volumen edificado establece, y que, en sentido ascendente fundamentalmente consiste en:

- a) Desde la Av. Deportista Isabel Fernández la parcela sufre una depresión con respecto a la rasante para poder igualar las cotas del nivel de las zonas exteriores comunes y el nivel inferior del edificio (Cota de referencia + 53,10).
- b) Se produce un primer banqueo para alcanzar el segundo nivel que el edificio ofrece en el fondo del solar y que está destinado, igual que el anterior, a zonas exteriores comunes (Cota de referencia +55,33).
- c) El segundo banqueo se ajusta a la topografía de la parcela dotacional con la que linda, alcanzando la cota de referencia +57,33.
- d) La parcela dotacional discurre inclinada coincidiendo con la rasante teórica del terreno y asciende desde la cota +57,33 hasta la +59,29.

Todos los perfiles producto de los banqueos propuestos se encuentran limitados por la línea que define la rasante teórica del terreno en las zonas exteriores.

En el espacio libre privado también se plantean unas plataformas que salvan el desnivel entre ambas calles y ajustan la altura de la edificación hacia esa zona interior de la parcela. Este espacio se aproxima a la rasante teórica y sirve de transición entre ambas edificaciones. El conjunto, por tanto, se adapta y resuelve el desnivel presente en la parcela.

Por otro lado, se recomienda el seguimiento de las normas o medidas recogidas en el apartado 11, 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, proporcionando de este modo a los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida.

Alicante, abril de 2019

Equipo Redactor

Carmen Pastor Pastor  
Ingeniera Agrónomo  
Colegiada nº 3.118

Jesús Martiartu Ajuria  
Delineante-Proyectista

Fdo. Coordinadora

## INFOGRAFÍA

Situación actual

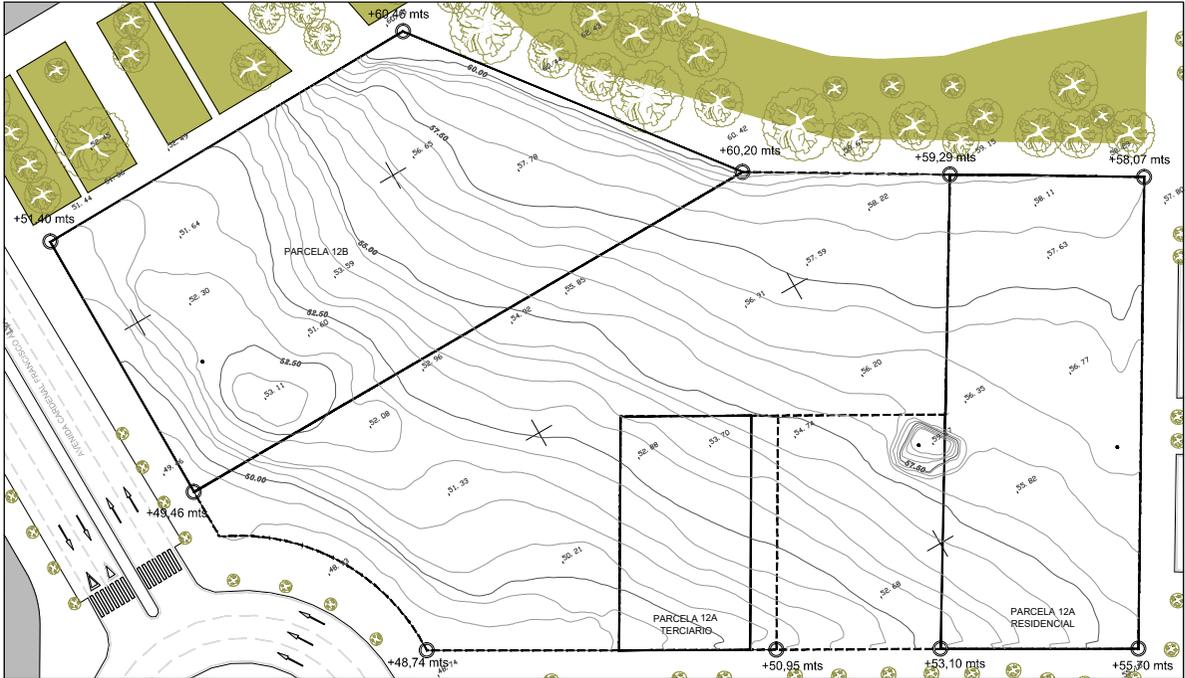


Situación propuesta



**ESTUDIO VOLUMÉTRICO. TOPOGRAFÍA**

# ESTUDIO VOLÚMETRICO Topografía



(\*) VOLUMEN CAPAZ QUE PUEDE ALBERGAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA

