

PLAN PARCIAL del SECTOR PAU/9
LOMAS DE GARBINET
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



VERSIÓN PRELIMINAR
Documentos sin eficacia normativa

DICIEMBRE 2025



REDACCIÓN

José María Gómez Molina. Arquitecto urbanista
Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta y Geógrafa

Alicante, diciembre 2025



info@terreestudio.com

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	4
1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO	4
1.2 EL PAISAJE.....	5
1.3 MARCO NORMATIVO	6
1.4 LOS ESTUDIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	7
1.5 METODOLOGÍA.....	7
2. MEMORIA INFORMATIVA	9
2.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	9
2.2 EMPLAZAMIENTO Y ANÁLISIS TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO	10
2.3 CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN	19
2.4 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	23
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	41
3.1 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN	41
3.2 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	42
3.3 INTEGRACIÓN VISUAL.....	55
3.4 CONCLUSIONES.....	67
4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	70
4.1 OBJETIVOS DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	70
4.2 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	71
4.3 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN	71
5. PLANOS	79

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO

La Junta de Gobierno Local del ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2025, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Parcial del sector PAU/9, Lomas de Garbinet, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Entre los condicionantes que establece este IATE se encuentra la necesidad de elaborar un estudio de integración paisajística que evalúe los posibles impactos paisajísticos de la nueva ordenación, y proponga, en su caso, las medidas correctoras necesarias.

El presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto dar cumplimiento a ese requerimiento y evaluar el impacto paisajístico de la nueva ordenación sobre el territorio.

La iniciativa de esta actuación es de la mercantil ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A. domiciliada en Alicante, Avda. Maisonnave, 18 6º-4 con CIF A-03020948, propietaria de aproximadamente el 85% de los terrenos del ámbito de actuación.

En el marco de la tramitación de la modificación puntual nº 46 del Plan General que ha servido de base a la formulación del Plan Parcial del sector PAU/9 Lomas de Garbinet, se llevó a cabo un proceso participativo que permitió conocer la

valoración de la ciudadanía sobre la ordenación propuesta y sobre el paisaje objeto de intervención. Esta valoración previa del paisaje ha servido de base para la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística. Los resultados obtenidos en dicho proceso se incorporan como anexo al Plan de Participación Pública que acompaña al Plan Parcial.

1.2 EL PAISAJE

“Art 1. a Por «paisaje» se entenderá cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos”

CONVENIO EUROPEO del PAISAJE, Florencia el 20 de octubre de 2000

El paisaje, tal y como legalmente lo definen las distintas doctrinas y normativa existentes, es la apreciación social y subjetiva que la población hace del entorno que habita. Concurren elementos de carácter físico, cuya valoración puede ser más o menos objetiva, con otros de carácter social y cultural, íntimamente ligados a las características de la población que valora ese paisaje.

Desde hace tiempo, existe una preocupación por alcanzar un desarrollo sostenible basado en una relación equilibrada y armoniosa entre las necesidades sociales, económicas y el medio ambiente. Se ha tomado conciencia de que el paisaje desempeña un papel importante de interés general desde el punto de vista cultural, ecológico, medioambiental y social, y que constituye un recurso favorable para la actividad económica. Es un componente fundamental del patrimonio natural y cultural que contribuye al bienestar de los seres humanos y a la calidad de vida de las poblaciones en todas partes.

Esta toma de conciencia generalizada de la necesidad de preservar determinados espacios de procesos que los transformen, unida a la conciencia ambiental que ha ganado peso en la sociedad, ha hecho que el paisaje se constituya hoy en día en un derecho. A partir de la década de los años 90 del pasado siglo, esta demanda social empieza a trasladarse a los marcos normativos y en el seno del Consejo de Europa toma forma el primer documento específico en materia de paisaje de carácter internacional, que cristaliza finalmente en la ciudad de Florencia en el año 2000 con la aprobación del Convenio Europeo del Paisaje.

Este texto supone el reconocimiento jurídico del paisaje como bien generalizado y objeto de derecho de las poblaciones, en tanto que aspecto importante de su calidad de vida, entendido como componente esencial del patrimonio común de Europa. Reconoce el valor de todos los paisajes, ya sean naturales, rurales o urbanos. El 26 de noviembre de 2007 el Estado Español ratificó el Convenio Europeo del Paisaje, que entró en vigor el 1 de marzo de 2008.

En la actualidad, desde la aprobación de este marco jurídico, se ha trascendido la clásica visión que entiende por paisaje de calidad aquel que posee elevados valores naturales históricos o culturales y que apenas ha sido transformado. Hoy en día, el paisaje se define como el territorio que se presenta ante la mirada de la población, resultado de la interacción del clima, las aguas, el relieve, la vegetación, la fauna, el suelo y la actividad humana, todo ello filtrado por la percepción y la cultura de cada sociedad. El paisaje está formado por unos componentes físicos y

biológicos que constituyen el medio natural, y por otros de origen humano, que tienen que ver con su funcionalidad y con su percepción social. Es la consecuencia de la interacción entre todos esos componentes y puede definirse como el resultado de las relaciones que, sobre el espacio, se establecen entre el medio natural y los seres humanos.

1.3 MARCO NORMATIVO

Tal y como se ha dicho, el Convenio Europeo del Paisaje constituye, desde su ratificación y entrada en vigor en el año 2008, el marco normativo internacional sobre paisaje. En la actualidad, treinta y dos son los países que comparten los acuerdos y determinaciones de este convenio internacional que tiene la finalidad de promover la protección, gestión y ordenación de los paisajes europeos y organizar la cooperación europea en materia de paisaje.

La ratificación del Convenio por el Estado español ha obligado a las distintas comunidades autónomas a incorporar sus determinaciones y objetivos a su ordenamiento jurídico y su gestión administrativa. En la Comunidad Valenciana se aprobó en el año 2004 (antes incluso de la entrada en vigor del convenio europeo en España) la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Esta ley ha sido derogada por el vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP) que constituye la normativa de aplicación en materia de paisaje en esta comunidad autónoma.

Es importante destacar que además de esta normativa específica en materia de paisaje, la normativa ambiental, tanto la de carácter nacional como autonómica, incluye la evaluación del paisaje en sus instrumentos de control.

De manera resumida, el marco normativo vigente es el siguiente:

MARCO INTERNACIONAL

- Convenio Europeo del Paisaje, aprobado en Florencia el 20 de Octubre de 2000

COMUNITAT VALENCIANA

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante ETCV)

NORMATIVA AMBIENTAL

- Ley 21/2013, de 09 de diciembre de 2013, de la Jefatura del Estado, de Evaluación Ambiental (ESTATAL)
- Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana. (AUTONÓMICA)

1.4 LOS ESTUDIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

“integrar Del lat. integrare 'renovar', 'completar'.

1. tr. Dicho de diversas personas o cosas: Constituir un todo.
2. tr. Completar un todo con las partes que faltaban.
3. tr. Hacer que alguien o algo pase a formar parte de un todo.
4. tr. comprender (contener).
5. tr. Aunar, fusionar dos o más conceptos, corrientes, etc., divergentes entre sí, en una sola.
6. tr. Mat. Determinar por el cálculo una expresión a partir de otra que representa su derivada.”

Diccionario de la Lengua Española. REAL ACADEMIA ESPAÑOLA

Podemos definir la integración paisajística como la serie de acciones que forman parte de una actuación determinada y están encaminadas a que su implantación, ejecución y gestión en el lugar se lleve a cabo de manera coherente. Partiendo de la comprensión de un lugar, esta serie de acciones permiten disminuir el impacto paisajístico de la actuación que se implanta y conseguir su integración armónica.

Con carácter general, la noción de integración paisajística se asocia a variables como la armonía, el orden, el respeto o la coherencia. Es la correcta relación interna entre los distintos elementos de la actuación y del paisaje lo que se percibe como armonía y lo que se comprende como una buena integración paisajística. Por lo tanto, si un proyecto se asienta en la comprensión del lugar y lo complementa aunque lo transforme, podemos decir que se integra paisajísticamente.

Los Estudios de Integración Paisajística, regulados en el artículo 6.4b del TRLOTUP, son instrumentos para la protección, ordenación y gestión del paisaje que tienen por objeto valorar los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecer medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos. Su contenido se regula de manera específica en el Anexo II de dicha ley.

1.5 METODOLOGÍA

Tal y como recoge la *Guía de Estudios de Impacto e Integración Paisajística*, editada por la Xunta de Galicia, los criterios generales para conseguir una buena integración paisajística consisten en:

- Realizar un análisis sistémico del territorio (estructura, textura, morfología, etc.) que garantice la comprensión del “carácter del lugar”. Se entiende por lugar no sólo la parcela donde ha de implantarse el proyecto sino el ámbito territorial que le es propio.
- Identificar los elementos característicos del lugar, los que lo hacen diferente de otros, y con los que el proyecto debe dialogar.
- Analizar el programa funcional de manera que sea éste el que se adapte al lugar y no al revés.
- Estudiar la percepción social y cultural del lugar, su grado de implicación y valoración.

- Analizar la complementariedad estructural, funcional y estética de los nuevos usos y construcciones con su entorno natural y urbano.

La metodología empleada en la realización de este Estudio de Integración Paisajística, basada en la metodología general de aplicación a este tipo de estudios puede resumirse del siguiente modo:

A. Delimitación del ámbito de estudio. Información del territorio

Se define el ámbito de estudio en función de los objetivos perseguidos. La escala de la intervención es fundamental en este caso ya que determina el alcance del análisis. El análisis, previo a cualquier valoración y diagnóstico, recopilará y analizará la información territorial.

B. Caracterización y definición del alcance de la actuación

Se define la actuación de que es objeto el Estudio de Integración Paisajística

C. Caracterización y valoración del paisaje

El paisaje es analizado, descrito y clasificado. Esta caracterización conlleva la delimitación de unidades paisajísticas homogéneas y la identificación de los recursos paisajísticos existentes en el ámbito de estudio.

D. Valoración de la integración paisajística

Se valora la integración del proyecto en su entorno y el cumplimiento de las determinaciones que le son de aplicación por la legislación vigente en materia de paisaje.

E. Valoración de la integración visual

Se valora el impacto visual de la intervención propuesta desde los principales puntos de observación considerados.

F. Medidas de integración en el paisaje y programa de implementación

En el caso en que la integración paisajística lo precise, el estudio propondrá objetivos de calidad paisajística y medidas que corrijan los posibles efectos negativos que la intervención pueda tener sobre el paisaje.

REFERENCIAS

BOROBIO SANCHIS, M. (2012). *Guía de Estudios de Impacto e Integración Paisajística*. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia.

MUÑOZ CRIADO, A. (2012). *Guía Metodológica. Estudios de Paisaje*. Valencia: Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El contenido del Estudio de Integración Paisajística viene regulado en el Anexo II de la LOTUP. Tal y como se establece, es una figura de planeamiento que debe adaptarse a la actuación concreta que valora. Su contenido general es resumidamente el siguiente:

- a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos.
- b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis.
- c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo.
- d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.
- e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la

identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

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

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

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

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

2.2 EMPLAZAMIENTO Y ANÁLISIS TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

a. Situación

Este Estudio de Integración Paisajística valora los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje que pueden provocar las determinaciones contenidas en el Plan Parcial PAU/9Lomas de Garbinet. La actuación abarca una superficie 58,47 ha. Su emplazamiento queda reflejado en la figura 1.

El ámbito de actuación forma parte de una serie de pequeños relieves conocidos como "Lomas de Garbinet", situados al este de Villafranqueza, en el norte de la ciudad de Alicante. Constituye el borde urbano norte de la ciudad, más allá del barrio Juan XXIII 2º sector. Se sitúa entre la Autovía A70 y la calle Turquesa, que debe convertirse en el bulevar Ronda Norte (plan especial aprobado en diciembre de 2004), prolongación del bulevar Baronía de Polop, cuya función ha de ser, entre otras, conectar la calle Pintor Gastón Castelló (salida Norte de Alicante hacia Villafranqueza y autovía) con Poeta Salvador Sellés y la Vía Parque a esta altura.



Figura 1. Situación del sector PAU/9 Lomas de Garbinet.
Fuente: elaboración propia sobre Ortofoto de 2022 ICV.

b. Planeamiento vigente

La modificación puntual del plan general de Alicante nº46 Delimitación de nuevo sector de suelo urbanizable PAU/9 “Lomas de Garbinet” y nuevo parque urbano, aprobada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 11 de julio de 2023 y que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 153 de 09 de agosto de 2023, es el planeamiento vigente en el ámbito de esta actuación (figura 2). Esta modificación puntual establece la ordenación estructural del sector PAU/9 “Lomas de Garbinet”, cuyas determinaciones, resumidamente, son las siguientes.

Infraestructura verde

En el ámbito de la actuación se delimita el parque de red primaria “Lomas de Garbinet”, que forma parte de la infraestructura verde municipal (figura 3). Este parque engloba, en su límite norte, los terrenos clasificados como forestales estratégicos por el PATFOR, todos los suelos con riesgo de inundación según el PATRICOVA, los ámbitos en los que se ubican los yacimientos arqueológicos, el área de vigilancia paleontológica y los suelos con interés ambiental y paisajístico del ámbito, conformados por las Lomas de Garbinet. Como elemento de la infraestructura verde se incluye asimismo el Lugar de Interés Geológico PT 123 Discordancia de Villafranqueza y la parte del Bulevar Ronda Norte que conforma la fachada del sector, como elemento conector.

Red primaria de dotaciones públicas

Como red primaria se definen los siguientes elementos:

- El parque público “Lomas de Garbinet”, que forma parte de la infraestructura verde, cuya superficie es 357.296 m². Este parque engloba la zona de afección de la autovía A-70, cuya superficie es de 40.530 m².
- El viario de borde, bulevar Ronda Norte, que es exterior al ámbito del sector y cuya urbanización, desde la Calle Baritono Paco Latorre hasta la calle Cronista Vicente Martínez, se llevará a cabo junto con la programación de este sector, como condición de conexión.

Catálogo de protecciones

El Catálogo de Protecciones de Alicante fue aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno en sesión extraordinaria y urgente de fecha 9 de septiembre de 2020. En el ámbito del sector PAU/9 identifica los siguientes elementos:

Patrimonio Cultural:

- C620. BC.PGI Loma del Garbinet. Yacimiento arqueológico. Protección Integral
- C635.BC.PGI El Peñasco. Yacimiento arqueológico. Protección Integral
- C1154.BC.PGI Lomas del Garbinet. Área de vigilancia Paleontológica. Protección Integral

Patrimonio natural: N5 Lomas del Garbinet. Protección parcial

Paisaje: P10 Llomes del Garbinet i d'Orgègia. Protección ambiental

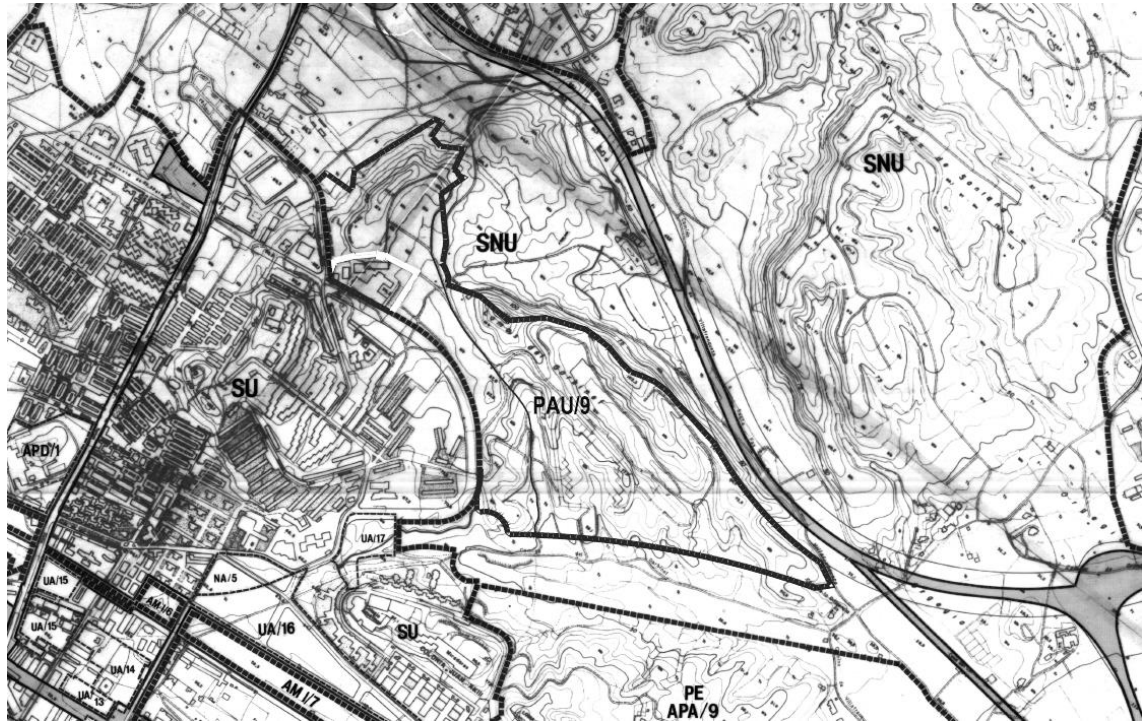


Figura 2. Clasificación de los suelos según la modificación puntual nº 46 del plan general. Fuente: Plano Calificación Global del Suelo. Serie 2A. Hoja 2 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante 1987

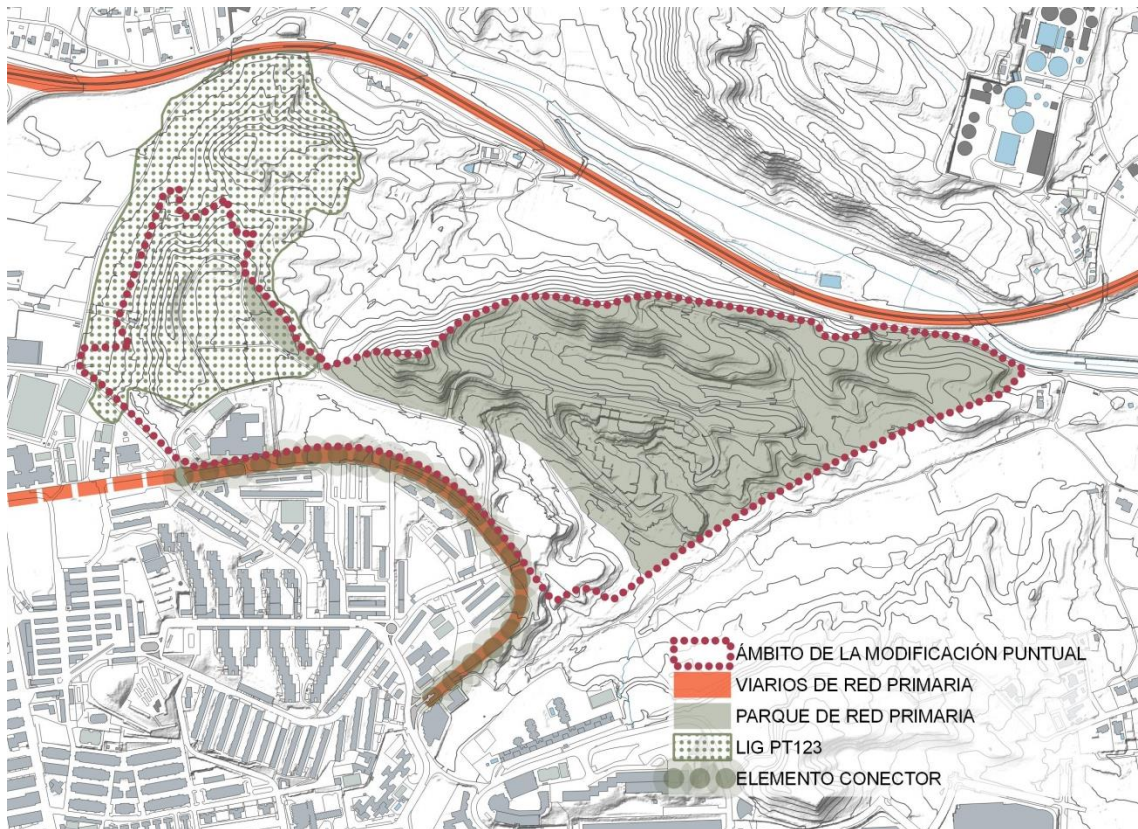


Figura 3. Infraestructura verde y Red Primaria. Fuente: Modificación puntual nº 46 del plan general de Alicante

c. **Ámbito de estudio. Cuenca visual**

Tal y como establece el TRLOTUP, el ámbito que debe abarcar el estudio de integración paisajística se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa. Para su definición, se tiene en cuenta la propia estructura del paisaje, su dinámica y la cuenca visual del emplazamiento de la actuación, para la que suelen considerarse, de manera genérica, distancias altas (3.000 m), medias (1.500 m) y bajas (500 m).

El ámbito paisajístico del sector Lomas de Garbinet engloba los espacios, edificaciones y elementos del paisaje que afectan de forma fundamental a su percepción o constituyen puntos clave para su visualización externa. La consolidación del ámbito hacia el sur y la propia orografía hacia el norte limitan de manera considerable la visibilidad del sector, que queda restringida prácticamente a la visión que se tiene desde la calle Turquesa (futuro bulevar Ronda Norte) y la autovía A70. Por ese motivo, el análisis visual y paisajístico solo tiene sentido desde una cuenca visual cercana, aquella que engloba el espacio desde el cual se percibe la intervención, que no excede la distancia de los 500 m.

Las imágenes de la figura 5 muestran la visibilidad del sector desde los puntos de observación más relevantes de la cuenca visual definida.



Figura 4. Cuenca visual

Fuente: Elaboración propia sobre PNOA 2024 IGN.



01. Vista del ámbito desde la c/ Poeta Salvador Sellés esquina c/ Turquesa



02. Vista del ámbito desde la c/ Salvador Allende



03. Vista del ámbito desde la c/ Turquesa



04. Vista del ámbito desde la Autovía A70



05. Vista del ámbito desde la Autovía A70



06. Vista del ámbito desde la Autovía A70



07. Vista del ámbito desde la Autovía A70



08. Vista del ámbito desde la Autovía A70

Figura 5. Vista del ámbito de actuación desde la cuenca visual definida
Fuente: Fotografías propias y Google Maps

d. Análisis territorial

Las “Lomas de Garbinet” constituyen un conjunto de afloramientos terciarios que forman una serie de pequeñas elevaciones entre las que se intercalan pequeños barrancos. Constituyen un lugar singular dentro de la ciudad de Alicante, tanto por su interés paisajístico como, sobre todo, por su interés geológico (figuras 6, 7 y 8).

El sector se encuentra situado junto al barrio Juan XXIII 2º sector, construido en la década de los años 70 del pasado siglo (figura 9). Se trata de un barrio residencial de bloque abierto, cuya altura dominante está constituida por cuatro plantas, si bien algunas edificaciones más recientes son más altas: las tres torres ubicadas en la calle Turquesa, frente al ámbito de actuación, tienen nueve plantas. Existen varios equipamientos en el barrio: un centro social, un retén de policía local, un instituto (dentro del propio sector de plan parcial) y cuatro colegios. El nuevo sector Lomas de Garbinet constituirá el borde urbano norte de la ciudad, entre la Autovía A70 y la calle Turquesa, que se convertirá en el bulevar Ronda Norte y conectará el lugar con la ciudad.

El ámbito de la actuación se encuentra libre de edificación, a excepción de la parcela dotacional situada en el límite sureste, ocupada por el instituto Las Lomas. Su caracterización biogeográfica es la propia del clima mediterráneo seco, formada por matorral y gramíneas. Esta cobertura vegetal se mantiene en la mayoría del ámbito de actuación, si bien bastante degradada. El estado de conservación del lugar es malo, tanto por su grado de abandono como por su antropización. Las obras de urbanización del sector del polígono B del plan parcial de 1972 llegaron a iniciarse y existen tramos de carretera ejecutados e importantes desmontes del terreno que han alterado de manera muy significativa la estructura original de estos suelos (figura 10).



Figura 6. Vista del ámbito de actuación. Fuente: Fotografía propia



Figura 7. Vista del ámbito de actuación. Fuente: Fotografía propia



Figura 8. Vista del ámbito de actuación. Fuente: Fotografía propia

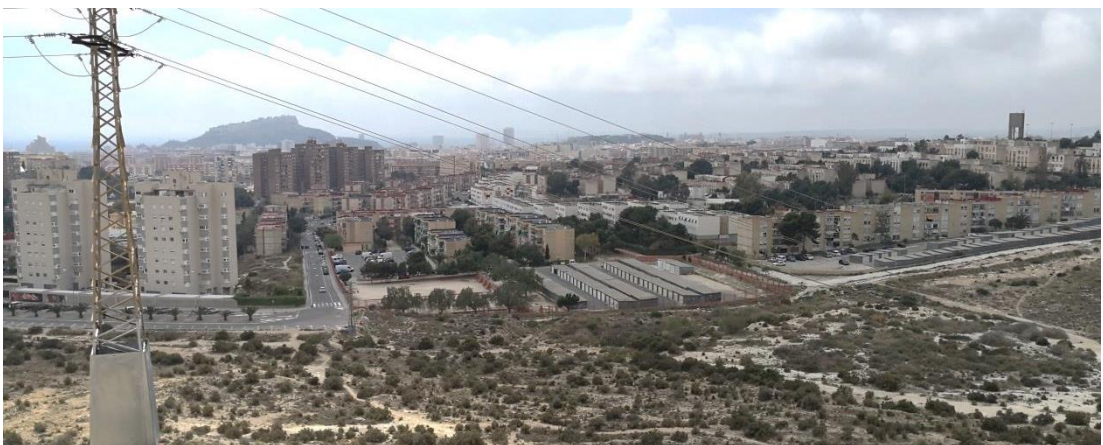


Figura 9. Vista del barrio Juan XXIII desde el ámbito de actuación. Fuente: Fotografía propia



Figura 10. Vista del interior del ámbito de actuación. Fuente: Fotografía propia

2.3 CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

a. Descripción de la actuación

La actuación analizada en este Estudio de Integración Paisajística corresponde al Plan Parcial PAU/9 Lomas de Garbinet, que define la ordenación pormenorizada del sector delimitado por la Modificación Puntual nº 46 del Plan General de Alicante. Esta modificación sustituye la ordenación establecida en el plan parcial aprobado en 1972, que el Plan General dejó sin efecto. Sin embargo, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en sentencia de 17 de marzo de 1993, anuló dicha desclasificación y declaró que el Polígono B del plan parcial de 1972 debía mantener su condición urbanística, criterio confirmado por el Tribunal Supremo el 11 de noviembre de 1999.

La ordenación de 1972 respondía a los criterios de planificación de la época y proponía un modelo urbanístico expansivo, basado en vivienda unifamiliar aislada sobre parcelas mínimas de 1.200 m², ocupando el uso residencial prácticamente la totalidad del sector. La Modificación Puntual nº 46, que sirve de base para la ordenación pormenorizada de este plan parcial, sustituyó ese modelo por otro compatible tanto con la citada sentencia del Tribunal Supremo como con los criterios vigentes de ordenación del territorio, asegurando la protección y puesta en valor de los elementos ambientales, paisajísticos y patrimoniales existentes en el ámbito.

Según la memoria del plan parcial, su objetivo principal es establecer una ordenación capaz de compatibilizar los derechos urbanísticos reconocidos por sentencia judicial con la protección de los valores ambientales y paisajísticos del ámbito. Los objetivos específicos pueden resumirse en:

1. Compatibilizar el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1999, que confirma la vigencia de la calificación urbanística de los suelos del Polígono B del Plan Parcial de 1972, con los criterios de ordenación del territorio establecidos por el TRLOTUP y la legislación aplicable.
2. Garantizar la protección y puesta en valor de los elementos de interés ambiental, paisajístico y patrimonial existentes en el sector.
3. Resolver el remate de la ciudad en este borde urbano, estableciendo una transición adecuada entre el tejido consolidado del barrio Juan XXIII 2º Sector y el espacio natural de las Lomas de Garbinet, de especial interés por sus valores ambientales y paisajísticos.

Con el fin de preservar los suelos de mayor interés ambiental y paisajístico que caracterizan las Lomas de Garbinet, y de asegurar la adecuada integración paisajística conforme a la ordenación estructural, la ordenación pormenorizada se adapta al relieve natural, destinando a usos lucrativos y equipamientos únicamente aquellos terrenos con topografía más favorable.

Así, las manzanas residenciales se sitúan exclusivamente en la franja sur del sector, en continuidad con el tejido urbano consolidado y el bulevar Ronda Norte, favoreciendo su conexión y funcionalidad interna. Junto a estas manzanas se

ubican el equipamiento escolar existente correspondiente al IES Las Lomas, una nueva parcela escolar y la red de espacios libres, que se disponen entre las manzanas y las zonas de transición hacia el parque.

La mayor parte del ámbito se mantiene como espacio libre destinado a parque público, preservando los suelos de mayor valor ambiental, incluidos los coincidentes con la Discordancia de Villafranqueza, integrados como parte del sistema de zonas verdes.

La ordenación propuesta completa la fachada pendiente de consolidar del barrio Juan XXIII en el borde del Bulevar Norte, actuando como cierre del tejido urbano y garantizando una transición adecuada hacia los suelos no urbanizables situados al norte y al este. Las tipologías edificatorias previstas —torre y bloque— permiten combinar distintas alturas para adaptarse a la topografía y al entorno, favoreciendo la integración paisajística.

La estructura viaria se organiza en torno al bulevar Ronda Norte y una red de calles secundarias que aseguran el acceso a las parcelas y la conexión con el barrio colindante. Se refuerza especialmente la prolongación peatonal de la calle Salvador Allende, que enlaza con la zona verde de transición hacia la Moleta de Garbinet.

El acceso al parque público se articula mediante viarios transversales, sendas peatonales y zonas verdes secundarias que facilitan la transición entre la ciudad y el espacio natural, ubicadas principalmente en áreas de orografía más compleja.

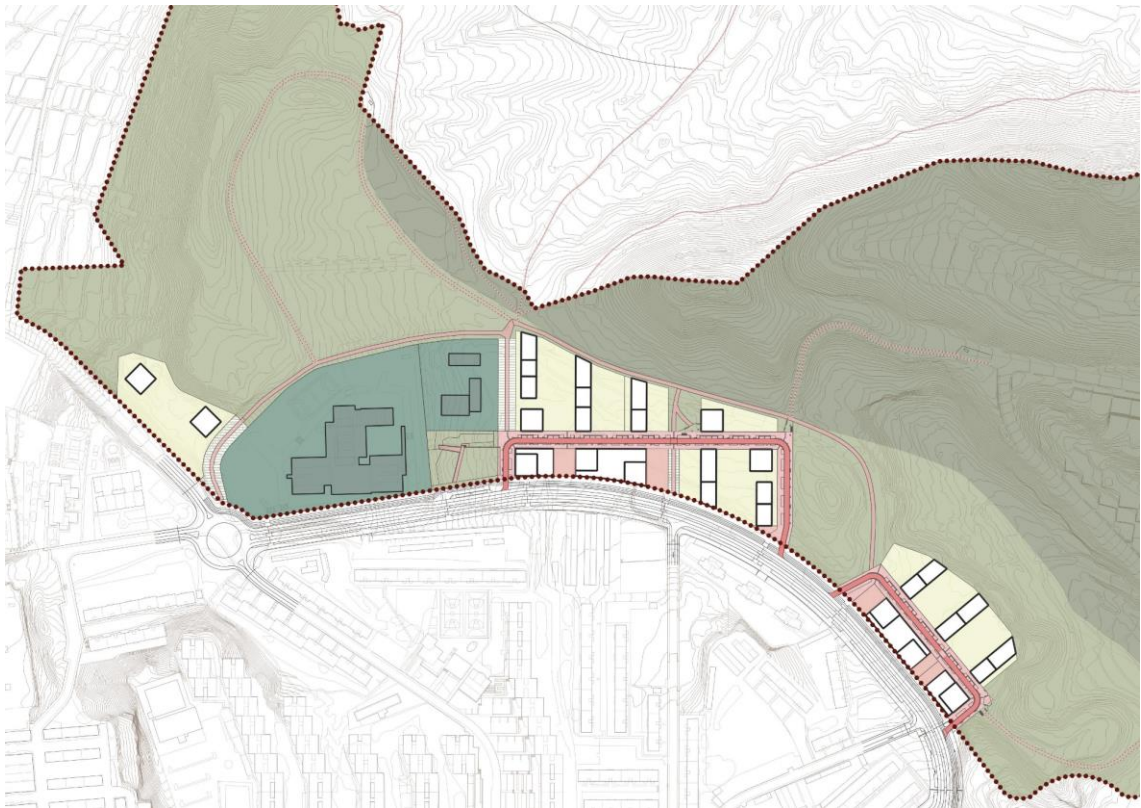


Figura 11. Imagen orientativa y no vinculante de la nueva ordenación. Fuente: Memoria del Plan Parcial

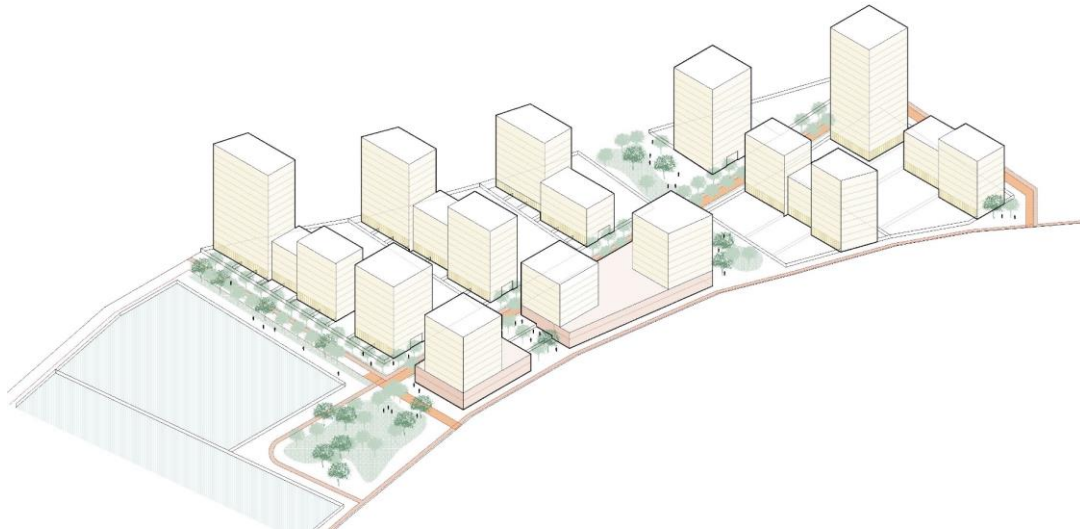


Imagen orientativa y no vinculante de la ordenación propuesta desde la calle interior de la ordenación



Imagen orientativa y no vinculante de la ordenación propuesta desde el Bulevar Ronda Norte

Figura 12. Imágenes orientativas y no vinculantes de la nueva ordenación.

b. Efectos genéricos de la actuación sobre el paisaje

La Modificación Puntual nº 46 del Plan General estableció, en sus fichas de gestión y de zona, una serie de medidas de integración paisajística y de protección patrimonial destinadas a garantizar un efecto positivo sobre el paisaje en el plan parcial que ahora se redacta. Estas medidas son las siguientes:

“MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Condiciones generales de la ordenación pormenorizada:

1. El lugar de interés geológico conocido como “Discordancia de Villafranqueza” quedará libre de edificación y será el lugar preferente para ubicar la zona verde de red secundaria del sector.

2. En su urbanización se tendrán en cuenta las consideraciones siguientes, realizadas por el Instituto Geológico y Minero de España

- No se realizarán movimientos de tierras superficiales, adición de suelo vegetal ni revegetaciones.
- Se acondicionará y señalizará un sendero y un mirador, así como la colocación de paneles interpretativos de la evolución geológica de la zona para su uso educativo y turístico.

2. Condiciones de las parcelas lucrativas:

1. En la zona situada frente a la Moleta de Garbinet se delimitará un área libre de edificación, de anchura mínima 50m, a eje de la calle Salvador Allende, cuya finalidad es preservar las vistas de la Moleta de Garbinet desde esta calle. En la superficie así definida no podrá construirse ningún elemento sobre rasante. Las plantas de sótano podrán invadir este ámbito.

2. Las edificaciones se dispondrán de manera perpendicular al Bulevar Ronda Norte, con su fachada de menor longitud paralela a esta calle, de tal modo que se evite la formación de pantallas que oculten la visibilidad de La Moleta de Garbinet y de las Lomas en general.

3. Para garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se construyan y la coherencia urbana de su disposición frente al Bulevar Ronda Norte, al que deberán ofrecer una fachada ordenada, la disposición de las edificaciones, en cada una de las futuras manzanas lucrativas, estará sujeta a un estudio de ordenación de sus volúmenes. Este estudio formará parte de la documentación del proyecto de edificación que se presente para la solicitud de la primera licencia de edificación que se solicite en cada manzana.

3. Condiciones de urbanización de las zonas verdes

1. En las zonas verdes del ámbito de actuación no se realizarán desmontes y tan solo los movimientos de tierra estrictamente necesarios para el acondicionamiento superficial de los ámbitos a tratar, de tal modo que no se altere la topografía existente.

2. El criterio general para intervenir en el parque público PVP será el de considerar el parque como un espacio natural donde la urbanización se ceñirá exclusivamente a la plantación de árboles y arbustos adaptados a las características biogeográficas del ámbito, a la adecuación de los caminos existentes y a la señalización adecuada para la compresión del espacio público.

Sólo se permitirá un grado mayor de intervención, con la incorporación de mobiliario urbano y el tratamiento puntual de la superficie de terreno natural, en aquellas zonas destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios del parque.

3. Se prohíbe el uso de pavimentos impermeables en todo el ámbito del parque.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

En el ámbito del Lugar de Interés Geológico PT 123 se evitarán los movimientos de tierra de gran magnitud. Este será el lugar preferente para ubicar la zona verde de red secundaria.

Como medida necesaria para la salvaguarda del patrimonio paleontológico, la normativa del plan parcial incorporará la obligatoriedad de realizar la correspondiente prospección paleontológica y memoria de impacto, previo a futuras actuaciones para poder evaluar de esta forma la necesidad (o no) de vigilancia paleontológica durante cualquier remodelación u obra que implique excavación y movimiento de tierras.”

Teniendo en cuenta que el plan parcial incorpora en su ordenación y en su normativa todas estas medidas, se considera que los efectos genéricos de la actuación sobre el paisaje serán neutros o positivos. Si se tiene en cuenta que, en realidad, se trata de una modificación del plan parcial original de 1972, puede concluirse que el efecto global de esta nueva ordenación sobre el paisaje es claramente positivo.

2.4 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

a. Contexto general

Dentro de un contexto general, y tomando como referencia el *Atlas de los Paisajes de España* editado por el Ministerio de Medio Ambiente, el ámbito de actuación puede encuadrarse en el tipo de paisaje denominado “Llanos y glaciares litorales y prelitorales”. A escala regional, y teniendo en cuenta la caracterización de los paisajes de la Comunidad Valenciana, el ámbito se enmarca dentro del ambiente paisajístico caracterizado como “Glaciares y litoral alicantino”, en la unidad paisajística “área metropolitana de Alicante”.



Figura 13. Vista del ámbito de actuación desde el este. Fuente: fotografía propia.



Figura 14. Vista del ámbito de actuación. Fuente: Google Earth

Las "Lomas de Garbinet", lugar donde se ubica el sector de ordenación, es un conjunto de afloramientos terciarios que comprenden materiales de la Zona Externa de la Cordillera Bética, pero también materiales más recientes incluidos en el ámbito de las Depresiones Neógenas. Albergan lo que se conoce como "Discordancia de Villafranqueza" (figura 17), lugar en el que la exposición de las discordancias entre series de estratos queda a la vista y permite una exposición muy clara de este proceso geológico, algo poco frecuente. La *Guía de Lugares de Interés Geológico de la Provincia de Alicante* hace la siguiente descripción del ámbito:

"La superficie de discordancia separa un conjunto de materiales (calizas, areniscas y margas) que están plegados y ocupan una posición inferior, sobre los cuales descansan otros (calcarenitas) más modernos. Los primeros son materiales de la Cordillera Bética que se formaron en medio marino en la base de un talud, arrastrados por corrientes de turbidez. Formaron parte de un gran abanico submarino de sedimentos que se formó en la primera mitad de la era Terciaria (Paleógeno, desde 65 millones de años atrás, hasta hace 23) y que después se plegó con la cordillera. Sobre estos materiales se depositaron los segundos, en medio marino costero, en la segunda mitad de la era Terciaria (Tortonense, hace aproximadamente 8 millones de años). Todo el conjunto se elevó y la erosión lo expuso. Hoy es como un libro abierto dónde podemos estudiar esta fascinante historia."

La característica paisajística más relevante de todo el ámbito es su topografía (figuras 15 a 17). Nos encontramos en la zona de mayor cota altimétrica de la ciudad y esta elevación confiere al lugar un atractivo especial, tanto por sus características internas, con desniveles de acusada pendiente, como por las vistas que ofrece sobre el resto de la ciudad y sobre el mar. Su punto de mayor cota altimétrica se sitúa a 126 msnm. Se trata de un lugar de elevado interés ambiental y paisajístico, tanto por su vegetación y fauna como por su topografía. Sin embargo, el mayor valor del ámbito radica en su interés geológico. La sucesión eocena de este lugar posee un reconocido interés, estando incluida en el Inventario de Lugares de Interés Geológico del Instituto Geológico y Minero de España, que la describe del siguiente modo:

"LIG 8720002. La serie de lomas de Garvinet, también conocida como "corte de Villafranqueza", se sitúa sobre materiales de edad eocena, que en una estrecha franja de dirección N-S, aflora en las proximidades de la ciudad de Alicante. La sucesión aparentemente concordante sobre los materiales del Cretácico superior, está constituida por una alternancia turbidítica de finas capas de margas, biomicritas y biocalcarenitas de color gris. A techo de esta serie flyschoides y discordante sobre ella, se puede observar depósitos conglomeráticos de edad pliocena. Los niveles de areniscas, calizas areniscosas y calizas presentan estructuras de ordenamiento interno típicos de los medios de sedimentación, siendo la secuencia más frecuente la que presenta laminación paralela. Otras secuencias observadas junto a ésta, son las que presentan: gradación, laminación paralela, laminación cruzada. La base de algunos niveles de calizas areniscosas, está ligada a depósitos de corriente de mayor densidad que la de turbidez, formando "grain flow" de nummulites. También han podido observarse estructuras de escape de fluidos, cantos blandos y bioturbación." (figura 17).



Figura 15. Vista del ámbito de actuación desde el oeste. Fuente: fotografía propia.



Figura 16. Vista del interior del ámbito de actuación. Fuente: fotografía de elaboración propia



Figura 17. Discordancia de Villafranqueza. Fuente: fotografía de elaboración propia

b. Planes y proyectos en trámite o en ejecución

No existen en la actualidad planes o proyectos en trámite o en ejecución sobre el ámbito de la actuación.

c. Evolución del paisaje

La evolución del paisaje que conforma el ámbito de estudio puede verse claramente en las fotografías de las figuras 18 a 21, que muestran su transformación desde la década de los años 50 del pasado siglo hasta la actualidad. En estas imágenes se aprecia el modo en que las actuaciones urbanísticas han modificado el lugar. Dos son las actuaciones que han supuesto un impacto importante para las Lomas de Garbinet:

La primera de ellas es la urbanización del barrio de Juan XXIII 2º sector en la década de los años 70 del pasado siglo y de las obras parciales de urbanización del polígono B de ese mismo plan parcial. En la figura 17 se observa la transformación del entorno sur de las Lomas: como la edificación del barrio hace desaparecer la topografía natural del lugar en ese linde y como, en el interior del ámbito de actuación, las obras de urbanización trazan caminos nuevos y provocan desmontes del terreno. Es en este momento cuando se construye el Instituto de Educación Las Lomas.

La segunda modificación importante del ámbito se produce con el trazado, en la década de los años 90 del pasado siglo, de la autovía A70, que discurre por el borde norte de las Lomas de Garbinet, y las separa del paisaje colindante de Orgegia, con el que conformaba una unidad geomorfológica y paisajística.

Salvo las modificaciones producidas con la urbanización parcial del polígono B descritas, el paisaje del interior del ámbito de actuación no ha sufrido más alteraciones en época reciente.



Figura 18. Ámbito de la actuación 1957

Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Vuelo AMS-56. Ministerio de Defensa (CEGET)



Figura 19. Ámbito de la actuación 1973/86
Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Vuelo Interministerial



Figura 20. Ámbito de la actuación 2005
Fuente: Instituto Geográfico Nacional. PNOA 2005



Figura 21. Ámbito de la actuación 2024
Fuente: Instituto Geográfico Nacional. PNOA 2024

e. Unidades de Paisaje

A escala local, las unidades de paisaje se definen como porciones del territorio que poseen cierta homogeneidad desde el punto de vista de la percepción de las características que configuran su paisaje. Tomando como referencia los Estudios de Paisaje realizado por Cota Ambiental S.L.P. para los términos municipales de Sant Vicent del Raspeig y Alicante, en 2010 y 2017 respectivamente, para una cuenca visual amplia, podemos definir las siguientes Unidades de Paisaje (figura 22):

- **UP1. Núcleo Urbano:** formada fundamentalmente por el núcleo urbano compacto del municipio de Alicante
- **UP2. Lomas de Garbinet:** formada por el lugar que ocupan las Lomas de Garbinet y el monte de Orgegia
- **UP3. Urbanizaciones:** formada por las urbanizaciones de baja densidad de los entornos de Alicante y Sant Vicent del Raspeig
- **UP4. Horta d'Alacant:** formada por los suelos aún sin sellar que ocupaba la antigua huerta de Alicante

Todo el ámbito de la actuación a la que afecta la modificación del plan parcial que se analiza está incluido en la unidad de paisaje **UP2.Lomas De Garbinet**, salvo la parcela que ocupa el Instituto Las Lomas que, por tratarse de suelo sellado, se incluye en la **UP1.Núcleo Urbano**.

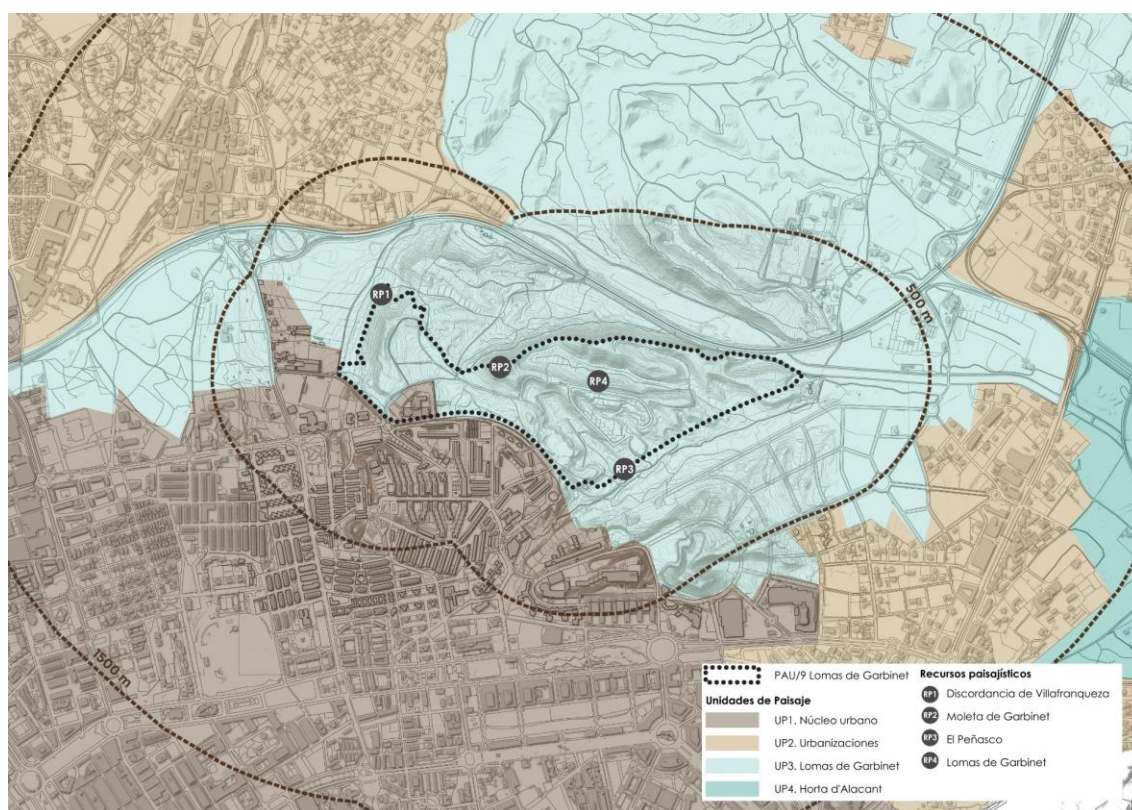


Figura 22. Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos

Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià

f. Calidad paisajística

La guía metodológica para el estudio del paisaje de la Generalitat Valenciana (Muñoz, 2012: 104) indica que la calidad paisajística del territorio se define a partir de la consideración de los aspectos que determinan en mayor medida el carácter de un paisaje. Estos aspectos son:

- **Interés de su conservación.** Se ha de tener en cuenta la presencia de recursos paisajísticos que se encuentren protegidos o merezcan una especial atención por la necesidad de su preservación.

En el ámbito del sector PAU/9 Lomas de Garbinet destacan diversos recursos paisajísticos cuya preservación resulta prioritaria por su relevancia ambiental, geológica y cultural. El más destacable es el Lugar de Interés Geológico PT-123, correspondiente a la Discordancia de Villafranqueza, integrada dentro del sector y reconocida a nivel estatal por su excepcional valor científico y divulgativo como uno de los mejores ejemplos de discordancia erosiva angular visibles en la península.

Asimismo, el ámbito alberga suelos de interés ambiental y paisajístico que conforman las Lomas de Garbinet, integrados como parque de red primaria, cuya topografía característica —con lomas, vaguadas y pendientes acusadas— constituye un recurso visual de gran relevancia para el paisaje norte de Alicante.

A ello se suma la presencia de elementos patrimoniales protegidos por el Catálogo de Protecciones de Alicante, como los yacimientos arqueológicos Loma del Garbinet y El Peñasco, y un área de vigilancia paleontológica.

- **Representatividad.** Es necesario evaluar la capacidad de un paisaje de mostrarse como característico o típico del territorio que se estudia, aquel que contiene las características que lo identifican o diferencian de otras zonas.

El sector constituye un ejemplo representativo del paisaje de transición entre la ciudad consolidada y los relieves naturales del borde norte de Alicante conformados por lomas y vaguadas. Representa parte de la unidad paisajística a la que pertenecen las Lomas de Garbinet, las de Orgegia y las del Pino.

- **Singularidad.** La excepcionalidad dentro de la diversidad paisajística de un territorio también es una cualidad que debe ser estudiada. Aquellos elementos únicos dentro del ámbito de estudio pueden ser singularidades que merecen atención especial.

La singularidad del paisaje del sector PAU/9 se encuentra especialmente marcada por el destacado valor geológico de la Discordancia de Villafranqueza, elemento único en el contexto territorial de Alicante y referencia científica de primer orden. Su presencia confiere al ámbito un carácter excepcional dentro de la diversidad paisajística local.

Junto al valor geológico, el conjunto de las Lomas de Garbinet, con su estructura de relieves terciarios y pequeñas vaguadas, aporta un nivel adicional de singularidad morfológica y visual.

Por otro lado, su topografía singular, con la mayor cota altimétrica de la ciudad (126 m s.n.m.), y las vistas panorámicas hacia el casco urbano y el mar aportan una representatividad particular dentro del sistema paisajístico municipal, aun cuando los procesos de antropización y abandono reducen su calidad ambiental en algunas áreas.

- **Función de un paisaje integral.** Hay piezas o elementos territoriales que, por su organización interna, por su evolución o por su posición cobran una especial relevancia dentro del contexto geográfico. Estas relaciones funcionales dentro de un determinado contexto territorial deben ser tenidas en cuenta.

El sector cumple una función estructural clave en la configuración territorial del borde norte de Alicante. Su posición entre el barrio de Juan XXIII, el futuro Bulevar Ronda Norte y el paraje natural de las Lomas de Garbinet lo convierte en un espacio bisagra entre la ciudad consolidada y los suelos no urbanizables de valor ambiental

- **Integridad.** Aquellos paisajes que mantienen con mayor integridad sus cualidades representativas o singulares como patrones nítidos de su entorno deben ser señalados.

El paisaje del sector presenta una integridad parcial, condicionada por las alteraciones sufridas por las obras de urbanización inacabadas (explanaciones, desmontes, viales aislados y acumulaciones de escombros). Sin embargo, el relieve natural permanece en su mayor parte reconocible: la Discordancia de Villafranqueza, las lomas y los barrancos naturales mantienen sus características básicas inalteradas.

- **Calidad de la escena.** Se deben destacar aquellos paisajes que muestren una calidad visual alta, aquellos que presenten una expresión estética singular o que posean recursos visuales relevantes.

La calidad visual del ámbito presenta contrastes notables. Si bien las zonas degradadas reducen la calidad escénica local, el valor del fondo paisajístico que aportan las Lomas de Garbinet y, en un plano más amplio, las sierras del entorno del Alacantí, ofrece una referencia visual de primer orden para actuaciones urbanas con vocación de integración paisajística a escala metropolitana.

La presencia de cotas elevadas y puntos de vista privilegiados permite la contemplación de amplias panorámicas de la ciudad y el litoral, lo cual refuerza la calidad escénica general del ámbito y su potencial para la interpretación del paisaje natural y geológico.

g Recursos Paisajísticos

Los recursos paisajísticos son los elementos con valor visual, ambiental, cultural o histórico que definen la singularidad de un paisaje. En el ámbito de este estudio se pueden definir los siguientes (Figura 23):

- **RP1. Discordancia de Villafranqueza:** Lugar de interés geológico incluido en el Inventario de Lugares de Interés Geológico del Instituto Geológico y Minero de España, LIG 8720002. Se trata de un recurso paisajístico de carácter visual y ambiental (Figura 24).
- **RP2. Moleta de Garbinet:** Lugar de mayor elevación del ámbito en el que se ubica el yacimiento arqueológico de igual denominación. Se trata de un recurso paisajístico de carácter visual y cultural (Figura 25).
- **RP3. El Peñasco:** yacimiento arqueológico. Se trata de un recurso paisajístico de carácter cultural.
- **RP4. Lomas de Garbinet:** Entorno de elevado valor ambiental y paisajístico formado por el conjunto de pequeñas elevaciones y valles situado al norte del barrio de Juan XXIII. Se trata de un recurso paisajístico de carácter ambiental (Figura 26).

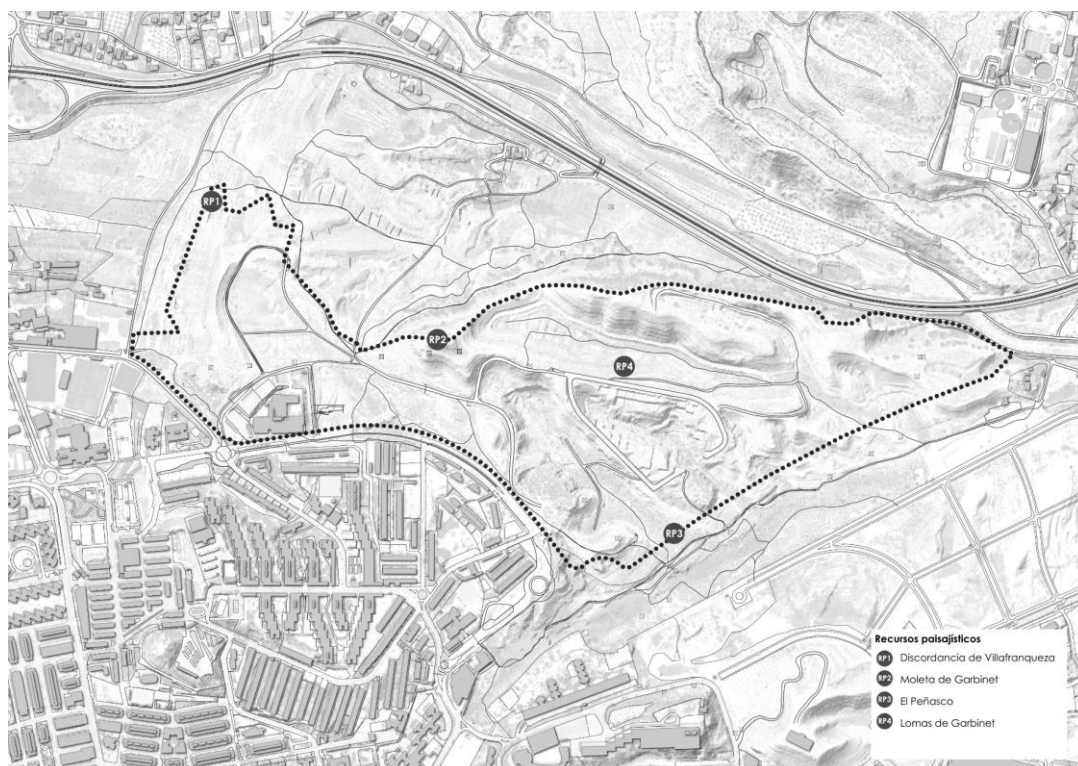


Figura 23. Recursos Paisajísticos. Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià



Figura 24. Recurso paisajístico Discordancia de Villafranca. Fuente: fotografía propia



Figura 25. Recurso paisajístico Moleta de Garbinet. Fuente: fotografía propia



Figura 26. Recurso paisajístico Lomas de Garbinet. Fuente: fotografía propia

g. Afecciones territoriales

A continuación se recogen las afecciones territoriales que existen en el ámbito de la actuación, si bien, como puede comprobarse, no tienen trascendencia sobre la actuación prevista.

g1. Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. Área Funcional Alicante Elx

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV) enmarca a Alicante en el área funcional Alicante-Elx, para la que define una serie de actuaciones a las que debe ajustarse la modificación de plan parcial que se pretende llevar a cabo. Las principales determinaciones establecidas por la ETCV para el ámbito de actuación son las siguientes:

Infraestructura verde

La principal propuesta que se establece en lo relativo a la definición de la Infraestructura verde del área funcional Alicante-Elx radica en establecer la conexión ambiental y territorial entre los espacios ambientales y propiciar su regeneración paisajística y su puesta en valor (figura 27). Para ello se definen los siguientes objetivos:

- Conectar los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos
- Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor
- Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural del área funcional

Sistema de asentamientos

Potenciar la integración de las ciudades de Alicante y Elx y de sus respectivas áreas metropolitanas para convertir toda el área en el gran nodo de mayor centralidad y dinamismo del sureste peninsular es la propuesta que la ETCV formula para este ámbito. Esta integración se basa en el desarrollo de un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población (figura 28).

Infraestructuras y actividades económicas

Las propuestas de la ETCV en materia de infraestructuras y actividades económicas para el área funcional Alicante-Elx no tendrían una aplicación directa a esta modificación de plan parcial.

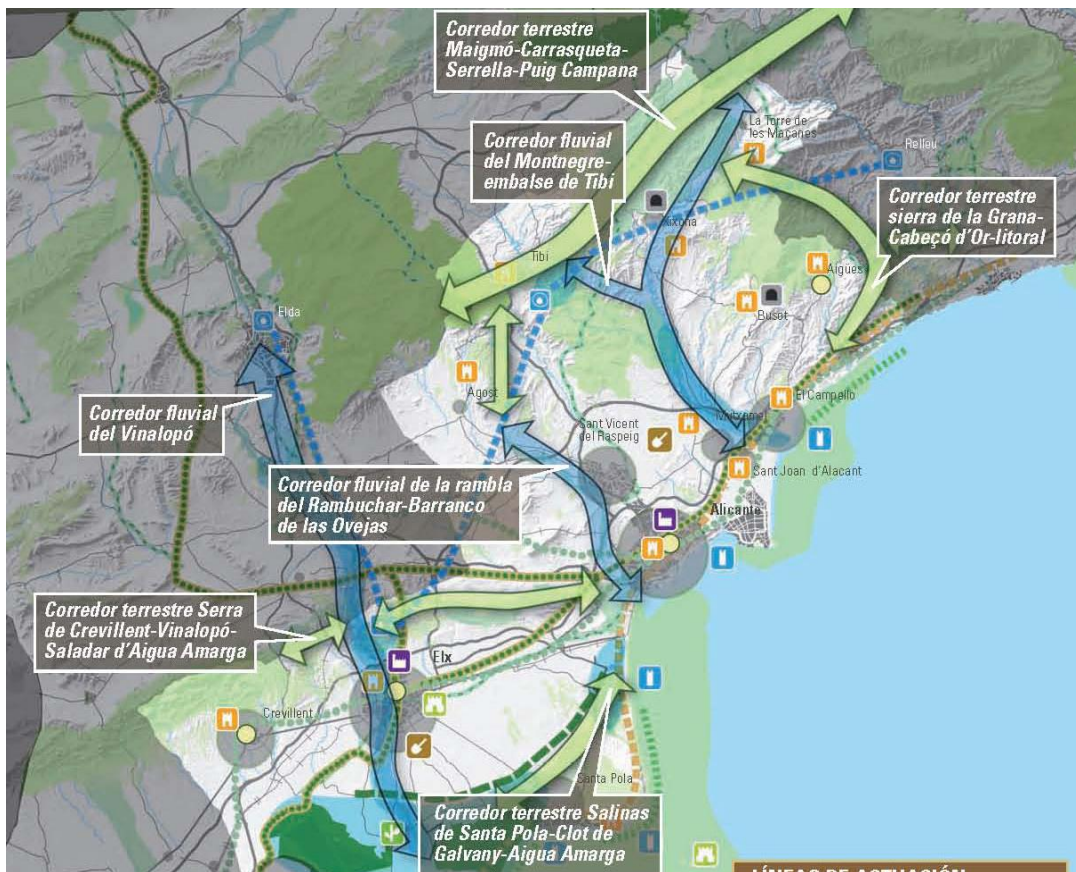


Figura 27. Infraestructura verde área funcional Alicante-Elx. Fuente: ETCV

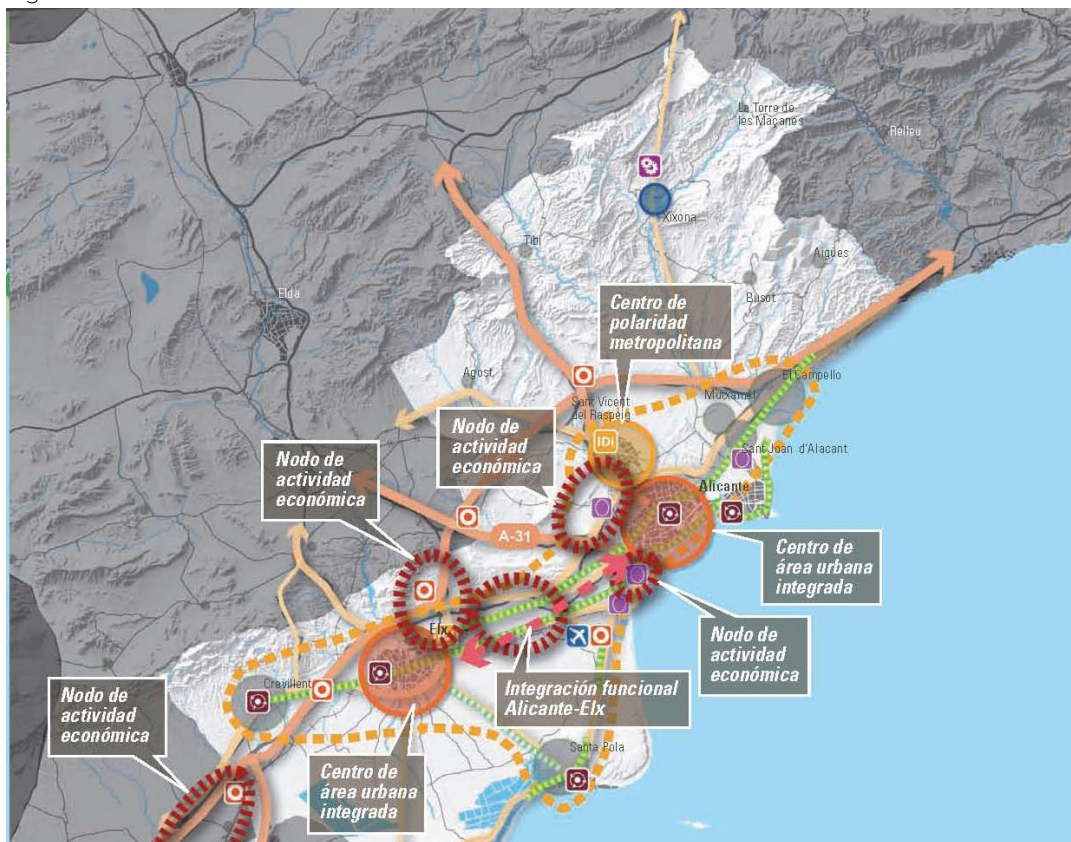


Figura 28. Sistema de asentamientos. Fuente: ETCV

g2. Red Natura 2000. PATFOR

No existe, en el ámbito de actuación, ningún elemento incluido en la red Natura 2000.

El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana clasifica una pequeña porción de suelo, al norte del ámbito, como terreno forestal estratégico. No obstante, el informe emitido por la Dirección General del Servicio Forestal con fecha 1 de agosto de 2018, en el marco de las consultas previas llevadas a cabo por la Conselleria sobre el borrador de plan y documento inicial estratégico de esta modificación de plan parcial, hace constar que, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 1999, los terrenos han de ser considerados como urbanizables y que, en consecuencia, no existe afección alguna a terreno forestal.

g3. PATRICOVA

El Plan de Acción Territorial de Protección sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana identifica, al este del ámbito, una pequeña porción de suelos con riesgo geomorfológico de inundación.

g4. Infraestructuras

Por el norte del ámbito discurre la autovía A70, carretera del Estado, con las afecciones que legamente determina la legislación que le es de aplicación.

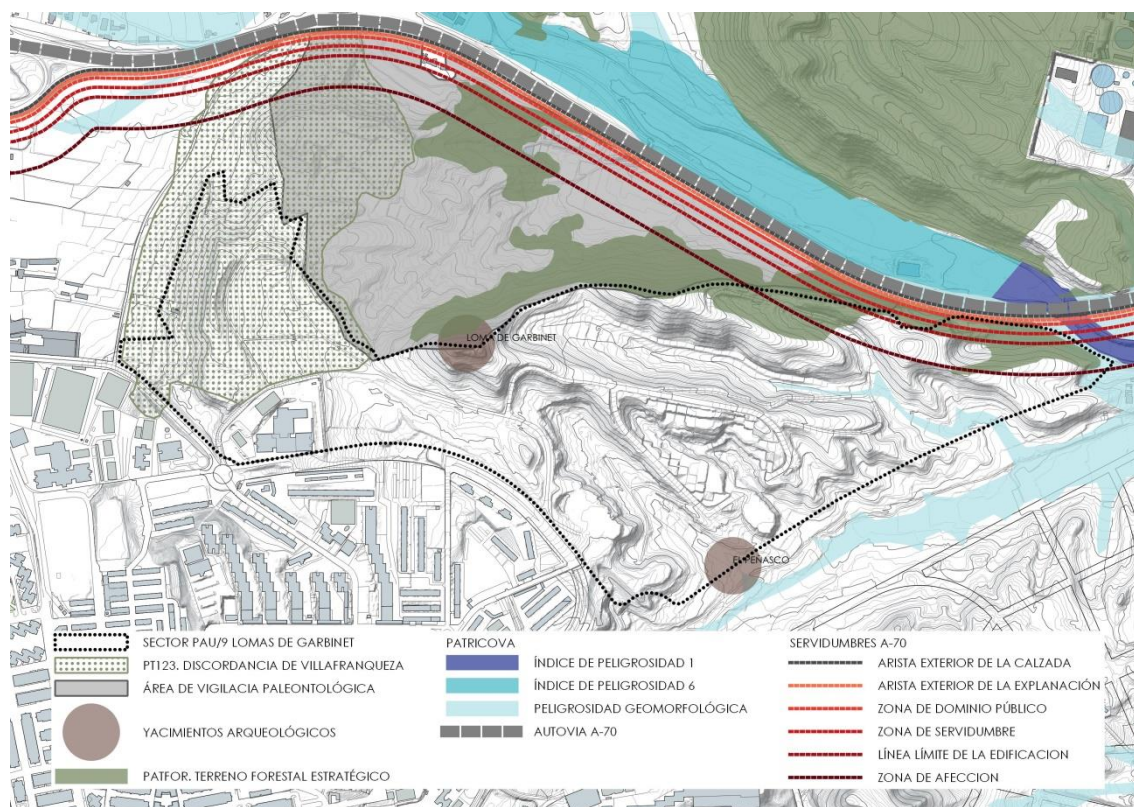


Figura 29. Afecciones territoriales Fuente: elaboración propia con datos del Catálogo de Protecciones, PATFOR y PATRICOVA sobre cartografía municipal y cartografía oficial BCV05 ICV.

I. Conflictos paisajísticos

El sector PAU/9 Lomas de Garbinet presenta una situación paisajística singular caracterizada por la coexistencia de valores naturales de alto interés (Discordancia de Villafranqueza VP=5,0 MUY ALTO, Moleta de Garbinet VP=5,0 MUY ALTO, yacimientos arqueológicos) con procesos de degradación derivados del abandono de obras de urbanización iniciadas en los años 70 y nunca completadas.

Los principales conflictos paisajísticos identificados son:

Degradación por obras abandonadas del Plan Parcial 1972: Desmontes significativos del terreno, tramos de carretera ejecutados sin función, fragmentación del espacio natural y ocupación de suelo sin uso definido. Esta alteración resulta contradictoria con los altos valores paisajísticos del ámbito.

Presión sobre recursos de alto valor: Abandono de la Discordancia de Villafranqueza y de los yacimientos arqueológicos. Riesgo elevado de desaparición o daño.

Ausencia de gestión del espacio natural: Las Lomas carecen de senderos acondicionados, señalización interpretativa, gestión de vegetación (degradada) y regulación de usos. La falta de accesibilidad pública ordenada dificulta el disfrute del espacio y propicia usos inadecuados (vertidos).

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN

El anexo II de la TRLOTUP establece, en sus apartados e y f, que el Estudio de Integración Paisajística debe contener la valoración de la integración paisajística y visual de la actuación.

La integración paisajística de la actuación se evalúa a partir de la identificación de sus efectos sobre el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación, sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

La integración visual de la actuación se evalúa a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Aunque el presente documento se formula en el marco del desarrollo de un nuevo Plan Parcial, cuyas determinaciones básicas han sido establecidas por la Modificación Puntual nº 46 del Plan General, debe tenerse en cuenta que dicho instrumento supone, en la práctica, una modificación del Plan Parcial de 1972, cuya vigencia fue restablecida por sentencia del Tribunal Superior de Justicia. En consecuencia, la evaluación del Plan Parcial objeto de desarrollo no puede realizarse al margen de esta circunstancia, debiendo considerarse que la situación de partida no es exclusivamente la realidad física actual, sino el escenario territorial y urbanístico definido por el Plan Parcial de 1972

3.2 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La valoración de la integración paisajística identifica y clasifica la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y del valor y fragilidad del paisaje, determinados conforme al apartado b.4 del Anexo I del TRLOTUP.

La importancia de estos impactos paisajísticos puede concretarse del siguiente modo:

- **Sustancial:** cuando provoca la pérdida total o la alteración máxima del carácter global o de una característica de la unidad o recurso paisajístico.
- **Moderada:** cuando provoca la pérdida parcial o una alteración notoria del carácter global o de una característica de la unidad o recurso paisajístico.
- **Leve:** cuando provoca la pérdida o alteración ligera del carácter global o de una característica de la unidad o recurso paisajístico.
- **Insignificante:** cuando no altera el carácter global o de una característica de la unidad o recurso paisajístico.

a. Identificación y magnitud de los impactos paisajísticos

Según la definición que ofrece el Observatori del Paisatge, se entiende por impacto paisajístico toda perturbación en el paisaje provocada por un fenómeno natural o por la actividad humana.

De manera habitual, la identificación de estos impactos paisajísticos se lleva a cabo diferenciando las etapas por las que pasa la actuación que se valora, generalmente en la fase de construcción, funcionamiento y abandono. Sin embargo, no estamos ante un proyecto de construcción de unas edificaciones concretas sino ante una propuesta de planificación urbana. Por las características de esta actuación concreta, una modificación de planeamiento que propone disminución de edificabilidad en el ámbito y no altera el uso del suelo, se considera que esta distinción por fases carece aquí de sentido. La identificación de los posibles impactos que se establece a continuación se ciñe exclusivamente a la valoración de los cambios propuestos por la modificación de plan parcial, sin remisión a fases, sino considerando su efecto sobre el paisaje en el caso de llevarse a cabo.

FUENTES POTENCIALES DE IMPACTOS

La principal fuente potencial de impacto paisajístico deriva del propio desarrollo urbano previsto por el Plan Parcial, que comporta las siguientes actuaciones:

- Ejecución de nuevas edificaciones, conforme a un modelo de ordenación distinto del inicialmente establecido en el Plan Parcial de 1972, al sustituirse la tipología dispersa de vivienda unifamiliar por una ordenación compacta de edificación plurifamiliar en altura.
- Implantación de las infraestructuras y dotaciones urbanas necesarias, incluyendo la ejecución de la red viaria y de las redes de servicios asociadas.
- Urbanización de los espacios libres públicos, mediante la creación y acondicionamiento de plazas y zonas verdes.

IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS

Por el tipo de actuación que se analiza, podemos identificar los siguientes impactos paisajísticos:

- **Modificación del terreno natural:** con la actuación se va a modificar el terreno natural de manera distinta a como tenía previsto el plan parcial original, con una ocupación mucho menor de superficie, disponiendo la edificación en la parte colindante a la ciudad consolidada, en la zona de topografía más plana. Esto implica una alteración del terreno mucho menor que la originaba el plan parcial original
- **Introducción de nuevas formas artificiales en el paisaje:** con la actuación se van a generar nuevas volumetrías, distintas a las previstas en la actualidad por el plan parcial, de mayor altura y ocupando una superficie mucho menor del ámbito de actuación

CARACTERIZACIÓN Y MAGNITUD DE LOS IMPACTOS

La metodología empleada para caracterizar y valorar la magnitud de los impactos identificados es la siguiente:

- **Escala del impacto:**
 - Puntual: cuando el impacto sólo pueda ser percibido desde las inmediaciones de la actuación
 - Zonal: cuando el impacto pueda ser percibido desde fuera de la actuación y hasta una distancia de 1,5 Km a contar desde el perímetro de la misma
 - Regional: cuando el impacto pueda ser visible desde fuera de la actuación y a más de 1,5 Km del perímetro de la misma.
- **Efecto del impacto:**
 - Positivo: Cuando produce un efecto beneficioso sobre el valor del paisaje
 - Negativo: Cuando produce un efecto adverso sobre el valor del paisaje
 - Sin efecto beneficioso o adverso significativo
- **Incidencia:**
 - Directa: cuando tiene repercusión inmediata sobre algún elemento del paisaje
 - Indirecta: cuando tiene repercusión sobre el patrón que define el carácter del lugar
- **Duración:**
 - A corto plazo
 - A medio plazo
 - A largo plazo
- **Permanencia**
 - Reversible. Aquel en el que la alteración que supone puede ser asimilada por el paisaje sin necesidad de intervención humana.
 - Irreversible. Aquel en que la alteración que supone no puede ser asimilada por el paisaje por los procesos naturales presentes en la zona.
- **Individualidad:**
 - Impacto singular: Aquel que se manifiesta sobre un solo componente del paisaje, o cuyo modo de acción es individualizado,

sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia.

- Impacto acumulativo. Aquel que de prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismo de eliminación con efectividad

La valoración atribuida a cada uno de estos factores, basada en metodologías de impacto ambiental contrastadas, es la siguiente:

FACTOR	CARÁCTER	VALOR
Escala	Puntual	1
	Zonal	2
	Regional	3
Efecto	Positivo	+
	Negativo	-
	Sin efecto	/
Incidencia	Indirecta	1
	Directa	3
Duración	A corto plazo	1
	A medio plazo	2
	A largo plazo	3
Permanencia	Reversible	1
	Irreversible	3
Individualidad	Singular	1
	Acumulativo	3

Para el cálculo de la magnitud de los impactos, se va a ponderar la importancia del factor escala, pues refleja el grado de influencia del impacto en el paisaje, factor más relevante que el resto. A este factor se le aplicará un coeficiente de 3. De esta forma, se obtendrán valores comprendidos entre 7 y 21. Para una mejor comprensión de los resultados, estos quedarán referidos a una escala relativa de tanto por 1: $V_{ri} = (V_i - 7) / (21 - 7)$. Así, en la valoración perceptiva de cada impacto se aplicará la siguiente escala:

MAGNITUD	VALORACIÓN
0-0.25	Insignificante
0.25-0.50	Leve
0.50-0.75	Moderado
0.75-1	Sustancial

Aplicando esta metodología y los criterios descritos, los impactos paisajísticos identificados pueden caracterizarse y cuantificarse del siguiente modo:

IMPACTO PAISAJÍSTICO	ESCALA	BONDAD	INCIDENCIA	DURACION	PERMANENCIA	INDIVIDUALIDAD	VALORACIÓN	VALORACIÓN RELATIVA	MAGNITUD DEL IMPACTO POTENCIAL
Modificación del terreno natural	1x3=3	+	1	3	3	1	11	0,28	LEVE
Introducción de nuevas formas artificiales en el paisaje¹ Bulevar	2x3=6	-	1	3	3	1	14	0,50	MODERADA
Introducción de nuevas formas artificiales en el paisaje Parque	1x3=3	+	1	2	3	1	10	0,21	INSIGNIFICANTE

b. Valoración del paisaje y análisis de su fragilidad

Conforme al apartado c.3 del Anexo II del TRLOTUP, el valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del Anexo I.

La alteración del paisaje y la integración paisajística de la actuación va a depender directamente del valor paisajístico y de la fragilidad del mismo para asimilar estos cambios.

b.1. Determinación del valor paisajístico (VP)

Según el Anexo I.b.4 del TRLOTUP:

"Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v)."

¹ La incidencia de este impacto depende del lugar concreto respecto del que se analice, ya que el ámbito de actuación es muy grande y, sin embargo, la introducción de nuevas formas artificiales en el paisaje solo se produce en un lugar muy concreto, el extremo sur del sector. De este modo, el impacto es moderado o leve, según se considere un lugar u otro, algo muy relevante cuando se analice posteriormente sobre cada unidad de paisaje o recursos paisajísticos.

La fórmula de cálculo es:

$$VP = [(C + P) / 2] \times v$$

Donde:

C (Calidad): valoración técnica por especialistas

P (Percepción pública): valoración deducida de participación pública

v (coeficiente de visibilidad): según cuenca visual y accesibilidad

C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala:

- muy bajo (mb) = 1

- bajo (b) = 2

- medio (m) = 3

- alto (a) = 4

- muy alto (ma) = 5

Coeficiente de visibilidad (v):

Se determina en función de:

- Extensión de la cuenca visual

- Accesibilidad visual (número de observadores potenciales)

- Calidad de las vistas

Para este estudio se han considerado los siguientes valores de v:

- v = 0,5: visibilidad baja (cuenca visual reducida, pocos observadores)

- v = 0,7: visibilidad media

- v = 1,0: visibilidad alta (cuenca visual amplia, muchos observadores)

El valor paisajístico se clasifica según la siguiente escala:

VALOR NUMÉRICO VP	CLASIFICACIÓN
0 - 1,5	muy bajo (mb)
1,5 - 2,5	bajo (b)
2,5 - 3,5	medio (m)
3,5 - 4,5	alto (a)
4,5 - 5,0	muy alto (ma)

Esta escala permite asignar una valoración cualitativa al resultado numérico obtenido, conforme a la escala establecida en el Anexo I.b.4 del TRLOTUP.

DETERMINACIÓN DE C (CALIDAD TÉCNICA)

La calidad paisajística técnica se ha determinado considerando los siguientes aspectos, tal y como se describió en el apartado 2.4.f:

1. **Interés de su conservación:** Presencia de recursos paisajísticos protegidos o que merecen especial atención

2. **Representatividad:** Capacidad de mostrarse como característico del territorio

3. **Singularidad:** Excepcionalidad dentro de la diversidad paisajística
4. **Función de un paisaje integral:** Relevancia dentro del contexto geográfico
5. **Integridad:** Mantenimiento de cualidades representativas o singulares
6. **Calidad de la escena:** Calidad visual alta, expresión estética singular

DETERMINACIÓN DE P (PERCEPCIÓN PÚBLICA)

En el marco de la tramitación de la modificación puntual, se llevó a cabo un proceso de participación ciudadana que ha permitido conocer la valoración de las distintas unidades de paisaje y recursos paisajísticos. Los resultados, incluidos en el documento del Plan de Participación Pública, fueron los siguientes:

“La unidad paisajística LOMAS DE GARBINET presenta un valor alto o incluso muy alto ya que el 85% de las personas que han participado en las encuestas así lo considera (54% alto, 31% muy alto).

Po el contrario, se considera que la unidad paisajística conformada por el NÚCLEO URBANO JUAN XXIII tiene un valor bajo o muy bajo ya que el 54 % de las personas que han participado en las encuestas así lo considera (31% bajo, 23% muy bajo). Sin embargo, hay un 31% de las personas encuestadas que consideran que su valor es alto o muy alto, lo que revela un grado relativamente alto de apego por este barrio.

En cuanto a los recursos paisajísticos, tanto la MOLETA DE GARBINET como EL PEÑASCO están considerados con un valor muy alto. La DISCONDANCIA DE VILLAFRANQUEZA y LAS LOMAS DE GARBINET están consideradas con valor alto o muy alto (46 % muy alto y 38% alto en el primer caso, 38 % muy alto y 38% alto en el segundo).

Esta apreciación revela que la ciudadanía considera que el paisaje compuesto por las Lomas de Garbinet es de gran interés y posee un elevado valor. Este aspecto también se ha puesto de manifiesto tanto en las respuestas a las preguntas que se han formulado en la encuesta como en la jornada participativa llevada a cabo.”

Con estas consideraciones, la valoración de la percepción pública atribuida a cada Unidad Paisajística y Recursos Paisajístico es la siguiente

UP/RP	PERCEPCIÓN PÚBLICA	P
UP1. Núcleo Urbano	BAJA	2
UP2. Lomas de Garbinet	MUY ALTA	5
RP1. Discordancia de Villafranqueza	MUY ALTA	5
RP2. Moleta de Garbinet	MUY ALTA	5
RP3. El Peñasco	MUY ALTA	5
RP 4. Lomas de Garbinet	MUY ALTA	5

CÁLCULO DE VP PARA CADA UNIDAD DE PAISAJE Y RECURSO PAISAJÍSTICO

UP1. Núcleo Urbano

PARÁMETRO	JUSTIFICACIÓN	VALOR
C Calidad técnica	<ul style="list-style-type: none"> - Tejido urbano consolidado - Relativo interés de conservación paisajística - Representatividad media como barrio años 70 - Singularidad media - Integridad alterada por actuaciones recientes - Calidad escena media-baja 	Medio (m) 3
P Percepción pública	<ul style="list-style-type: none"> - 54% de encuestados valora bajo o muy bajo - Apego moderado (31% valora alto/muy alto) 	Bajo (b) 2
v visibilidad	Visibilidad media desde vías principales- Accesibilidad visual moderada	v = 0,7
VP = [(C+P)/2]·v	$VP = [(3+2)/2] \times 0,7 = 1,75$	Bajo (b)

UP2. Lomas de Garbinet

PARÁMETRO	JUSTIFICACIÓN	VALOR
C Calidad técnica	<ul style="list-style-type: none"> - Elevado interés conservación (LIG PT123, yacimientos) - Alta representatividad del paisaje de transición- Singularidad por valores geológicos únicos - Función integral como borde urbano y conector ecológico- Integridad parcial (alteraciones PP 1972) - Calidad escena alta (relieve, vistas panorámicas) 	Alto (a) 4
P Percepción pública	<ul style="list-style-type: none"> - 85% de encuestados valora alto o muy alto - Gran aprecio ciudadano por valores ambientales 	Muy alto (ma) 5
v visibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Visibilidad alta desde Bulevar Ronda Norte y A70 - Alta accesibilidad visual- Hito visual desde múltiples puntos 	v = 1
VP = [(C+P)/2]·v	VP = [(4+5)/2] x 1,0 = 4,5	Alto (a)

RP1. Discordancia de Villafranqueza

PARÁMETRO	JUSTIFICACIÓN	VALOR
C Calidad técnica	<ul style="list-style-type: none"> - Máximo interés conservación (LIG PT123) - Singularidad excepcional (único en contexto regional) - Valor científico reconocido IGME - Integridad geológica conservada - Calidad escena muy alta 	Muy alto (ma) 5
P Percepción pública	<ul style="list-style-type: none"> - 46% muy alto + 38% alto en encuestas - Reconocimiento ciudadano elevado 	Muy alto (ma) 5
v visibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Visibilidad alta desde A70 y puntos internos - Accesible visualmente desde vía rápida 	v = 1
VP = [(C+P)/2]·v	VP = [(5+5)/2] x 1,0 = 5,0	Muy alto (ma)

RP2. Moleta de Garbinet

PARÁMETRO	JUSTIFICACIÓN	VALOR
C Calidad técnica	<ul style="list-style-type: none"> -Máximo interés conservación (yacimiento arqueológico) - Singularidad muy alta (hito topográfico + cultural) - Mayor cota altimétrica (126 msnm)- Función como hito visual estructurante - Integridad morfológica conservada - Calidad escena muy alta (vistas 360°) 	Muy alto (ma) 5
P Percepción pública	<ul style="list-style-type: none"> - Considerado valor muy alto en encuestas - Referencia identitaria para la población 	Muy alto (ma) 5
v visibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Visibilidad muy alta (visible desde toda la cuenca) - Hito de referencia visual - Máxima accesibilidad visual 	v = 1
VP = [(C+P)/2]·v	VP = [(5+5)/2] x 1,0 = 5,0	Muy alto (ma)

RP3. El Peñasco

PARÁMETRO	JUSTIFICACIÓN	VALOR
C Calidad técnica	<ul style="list-style-type: none"> - Elevado interés conservación (yacimiento arqueológico) - Singularidad alta (patrimonio cultural) - Valor patrimonial reconocido - Integridad razonable - Calidad escena alta 	Muy alto (ma) 5
P Percepción pública	<ul style="list-style-type: none"> - Considerado valor muy alto en encuestas - Reconocimiento como elemento patrimonial 	Muy alto (ma) 5
v visibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Visibilidad media (menos expuesto que Moleta) - Accesibilidad visual moderada 	v = 0,7
VP = [(C+P)/2]·v	VP = [(5+5)/2] x 0,7 = 3,5	Alto (a)

RP4. Lomasde Garbinet

PARÁMETRO	JUSTIFICACIÓN	VALOR
C Calidad técnica	Alto interés conservación (valores ambientales y paisajísticos) - Representatividad alta del paisaje de lomas - Singularidad morfológica - Función conectora ecológica - Integridad parcialmente alterada - Calidad escena alta	Alto (a) 4
P Percepción pública	- 38% muy alto + 38% alto en encuestas- Alto aprecio por conjunto paisajístico	Muy alto (ma) 5
v visibilidad	- Visibilidad alta desde puntos circundantes- Fondo escénico relevante	v = 1
VP = [(C+P)/2]·v	VP = [(4+5)/2] · 1,0 = 4,5	Alto (a)

El valor paisajístico de cada Unidad de paisaje y Recurso paisajístico es el siguiente

UNIDAD PAISAJÍSTICA RECURSO PAISAJÍSTICO	C	P	v	VP	VALOR PAISAJÍSTICO VP
UP1. Núcleo Urbano	3	2	0,7	1,75	BAJO
UP2. Lomas de Garbinet	4	5	1	4,5	ALTO
RP1.Discordancia de Villafranqueza	5	5	1	5	MUY ALTO
RP2. Moleta de Garbinet	5	5	1	5	MUY ALTO
RP3. El Peñasco	5	5	0,7	3,5	ALTO
RP 4. Lomas de Garbinet	4	5	1	4,5	ALTO

b.2. Determinación de la fragilidad del paisaje (FP)

Según el Anexo I.b.4 del TRLOTUP:

"Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración."

La fragilidad del paisaje se determina considerando los siguientes aspectos:

FACTOR	CARÁCTER	VALOR
Singularidad	Muy baja	1
	Baja	2
	Media	3
	Elevada	4
Capacidad de transformación	Elevada	1
	Media	2
	Baja	3
	Muy baja	4
Objetivos de calidad	Transformar el paisaje	1
	Mejorar el paisaje	2
	Restaurar el paisaje	3
	Mantener el paisaje	4

De esta forma, se obtendrán valores comprendidos entre 3 y 12. Para una mejor comprensión de los resultados, éstos quedarán referidos a una escala relativa de tanto por 1: $V_{ri} = (V_i - 3) / (12 - 3)$. Así, en la valoración perceptiva de la singularidad de cada unidad y recurso paisajístico se aplicará la siguiente escala:

MAGNITUD	VALORACIÓN
0-0.25	Baja
0.25-0.50	Media
0.50-0.75	Alta
0.75-1	Muy alta

Aplicando esta metodología y los criterios descritos, la fragilidad de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos puede evaluarse del siguiente modo:

UNIDAD PAISAJÍSTICA RECURSO PAISAJÍSTICO	SINGULARIDAD	CAPACIDAD DE TRANSFORMACIÓN	OBJETIVOS DE CALIDAD	VALORACIÓN	VALORACIÓN RELATIVA	FRAGILIDAD FP
UP1. Núcleo Urbano	1	1	2	4	0,11	BAJA
UP2. Lomas de Garbinet	4	3	2	9	0,66	ALTA
RP1.Discordancia de Villafranzeza	4	4	3	11	0,88	MUY ALTA
RP2. Moleta de Garbinet	4	4	3	11	0,88	MUY ALTA
RP3. El Peñasco	4	4	3	11	0,88	MUY ALTA
RP4. Lomas de Garbinet	4	3	2	9	0,66	ALTA

c. Clasificación de la Importancia de los impactos paisajísticos

La clasificación de la importancia de los impactos identificados se llevará a cabo como combinación de su magnitud y del valor paisajístico (VP) y fragilidad del paisaje (FP), analizadas en los apartados anteriores.

Conforme al apartado e) del Anexo II del TRLOTUP, la clasificación de los impactos paisajísticos se establece como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje, entendiendo esta sensibilidad como la combinación del valor paisajístico (VP) y la fragilidad (FP).

La sensibilidad se determina como:

		FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA FP			
		BAJA	MEDIA	ALTA	MUY ALTA
VALOR PAISAJÍSTICO VP	BAJA	BAJA	BAJA	MEDIA	MEDIA
	MEDIA	BAJA	MEDIA	MEDIA	ALTA
	ALTA	MEDIA	ALTA	ALTA	MUY ALTA
	MUY ALTA	ALTA	ALTA	MUY ALTA L	MUY ALTA

Posteriormente se determina la **IMPORTANCIA DEL IMPACTO** cruzando la Magnitud del Impacto con la Sensibilidad Paisajística:

		IMPORTANCIA DEL IMPACTO			
		INSIGNIFICANTE	LEVE	MODERADO	SUSTANCIAL
SENSIBILIDAD PAISAJÍSTICA	BAJA	INSIGNIFICANTE	INSIGNIFICANTE	LEVE	LEVE
	MEDIA	INSIGNIFICANTE	LEVE	LEVE	MODERADA
	ALTA	LEVE	MODERADA	MODERADA	SUSTANCIAL
	MUY ALTA	MODERADA	MODERADA	SUSTANCIAL	SUSTANCIAL

Aplicando esta metodología, primero determinamos la sensibilidad paisajística de cada UP/RP:

UNIDAD PAISAJÍSTICA RECURSO PAISAJÍSTICO	VP	FP	SENSIBILIDAD PAISAJISTICA
UP1. Núcleo Urbano	BAJO	BAJA	BAJA
UP2. Lomas de Garbinet	ALTO	ALTA	ALTA
RP1. Discordancia de Villafranqueza	MUY ALTO	MUY ALTA	MUY ALTA
RP2. Moleta de Garbinet	MUY ALTO	MUY ALTA	MUY ALTA
RP3. El Peñasco	ALTO	MUY ALTA	MUY ALTA
RP4. Lomas de Garbinet	ALTO	ALTA	ALTA

Aplicando la metodología descrita, la clasificación de la importancia de los impactos paisajísticos es la siguiente:

IMPACTO	UP/RP	SENSIBILIDAD	IMPORTANCIA
Modificación del terreno natural MAGNITUD: LEVE	UP1. Núcleo Urbano	BAJA	INSIGNIFICANTE
	UP2. Lomas de Garbinet	ALTA	MODERADA
	RP1. Discordancia	MUY ALTA	MODERADA
	RP2. Moleta de Garbinet	MUY ALTA	MODERADA
	RP3. El Peñasco	MUY ALTA	MODERADA
	RP4. Lomas de Garbinet	ALTA	MODERADA
Introducción de nuevas formas artificiales en el paisaje Bulevar MAGNITUD: MODERADA	UP1. Núcleo Urbano	BAJA	LEVE
	UP2. Lomas de Garbinet	ALTA	MODERADA
	RP1. Discordancia	No aplica	No aplica
	RP2. Moleta de Garbinet	MUY ALTA	SUSTANCIAL
	RP3. El Peñasco	No aplica	No aplica
	RP4. Lomas de Garbinet	ALTA	MODERADA
Introducción de nuevas formas artificiales en el paisaje Parque MAGNITUD: INSIGNIFICANTE	UP1. Núcleo Urbano	BAJA	INSIGNIFICANTE
	UP2. Lomas de Garbinet	ALTA	LEVE
	RP1. Discordancia	MUY ALTA	MODERADA
	RP2. Moleta de Garbinet	MUY ALTA	MODERADA
	RP3. El Peñasco	MUY ALTA	LEVE
	RP4. Lomas de Garbinet	ALTA	LEVE

Se puede concluir que el impacto global es moderado, con un impacto sustancial identificado sobre RP2 Moleta de Garbinet que requiere medidas correctoras específicas.

3.3 INTEGRACIÓN VISUAL

La valoración de la integración visual determina el posible impacto visual de la actuación sobre el paisaje. Esta visibilidad se analiza mediante el estudio de las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en su composición y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

El esquema metodológico para valorar la integración visual, conforme al apartado f) del Anexo II del TRLOTUP, es el siguiente:

- Identificación de los principales puntos de observación de la actuación, distinguiendo los puntos dinámicos y estáticos.

- Análisis y valoración de la sensibilidad de los puntos de observación, en función de la frecuencia con que las personas los visitan, su visibilidad y su nitidez hacia la actuación.
- Identificación y valoración de los principales impactos visuales que podrá ocasionar la actuación.
- Valoración y clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.
- Aplicación de técnicas de modelización y simulación visual conforme al apartado f.1) del Anexo II.

a. Puntos de observación

Los puntos de observación desde los que se ha de valorar la integración visual de cualquier actuación son los puntos del territorio desde donde se percibe parcialmente el paisaje:

- Principales vías de comunicación
- Núcleos de población
- Áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva principales
- Puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje

Los factores que influyen a la hora de analizar visualmente el paisaje desde los distintos puntos de observación son los siguientes:

FACTORES	DESCRIPCIÓN	CATEGORÍAS	
Tipo de punto de observación	El tipo de punto de observación determina la duración estimada de observación hacia la actuación	Dinámico	
		Estático	
Observadores potenciales	Los observadores potenciales son aquellos que pueden transitar por dicho punto de observación. En el caso de puntos de observación dinámicos están determinados por el tráfico que soporta la vía y en el caso de los estáticos por la afluencia de observadores al punto correspondiente	Muy Alto	
		Alto	
		Medio	
		Bajo	
		Muy Bajo	
Duración de la observación	Se determina el tiempo que el observador percibe el paisaje desde el punto de observación.	No condicionada	No condicionada a la velocidad
		Muy corta	Velocidad muy Alta
	En los puntos de tipo dinámico la duración de la observación está condicionada a la velocidad por la que se transita por la vía de comunicación. En los estáticos la duración no está condicionada.	Corta	Velocidad Alta
		Media	Velocidad Media
		Alta	Velocidad Baja
		Corta	<500 m

Distancia a la actuación	Determina la nitidez de la visión de la actuación	Media	500-1500 m
		Larga	>1500 m
Visibilidad de la actuación	La visibilidad hace referencia a la superficie de que es visible desde el punto de observación correspondiente	Total	Se percibe toda la actuación
		Amplia	Se percibe la mayor parte de ella
		Media	Se percibe menos de la mitad de la actuación
		Reducida	Se percibe una pequeña superficie de la actuación

Como ya se ha descrito en los apartados anteriores de este estudio, la consolidación del ámbito hacia el sur y la propia orografía hacia el norte limitan de manera considerable la visibilidad de la actuación, que queda restringida prácticamente a la visión que se tiene desde la calle Turquesa (futuro bulevar Ronda Norte). En las imágenes de la figura 4, en la que se definía la cuenca visual, se puede comprobar este aspecto.

Considerando los espacios desde donde se puede percibir el paisaje sobre el que se va a intervenir, se definen los siguientes puntos de observación:

- PO.01: Percepción del paisaje desde la Autovía A70 (Figura 30)
- PO.02: Percepción del paisaje desde la calle Turquesa (futuro bulevar Ronda Norte) (Figura 31)
- PO.03: Percepción del paisaje desde la calle Salvador Allende (Figura 32)

Las características de estos puntos de observación son las siguientes:

PUNTOS DE OBSERVACIÓN	Tipo de punto de observación	Observadores potenciales	Duración de la observación	Distancia a la actuación	Visibilidad de la actuación
PO.01	DINÁMICO	MUY ALTO	CORTA	CORTA	REDUCIDA
PO.02	DINÁMICO	ALTO	MEDIA	CORTA	AMPLIA
PO.03	DINÁMICO	BAJO	ALTA	CORTA	MEDIA



Figura 30. Visibilidad del ámbito de actuación desde el PO.01. Autovía A70
 Fuente: Elaboración propia

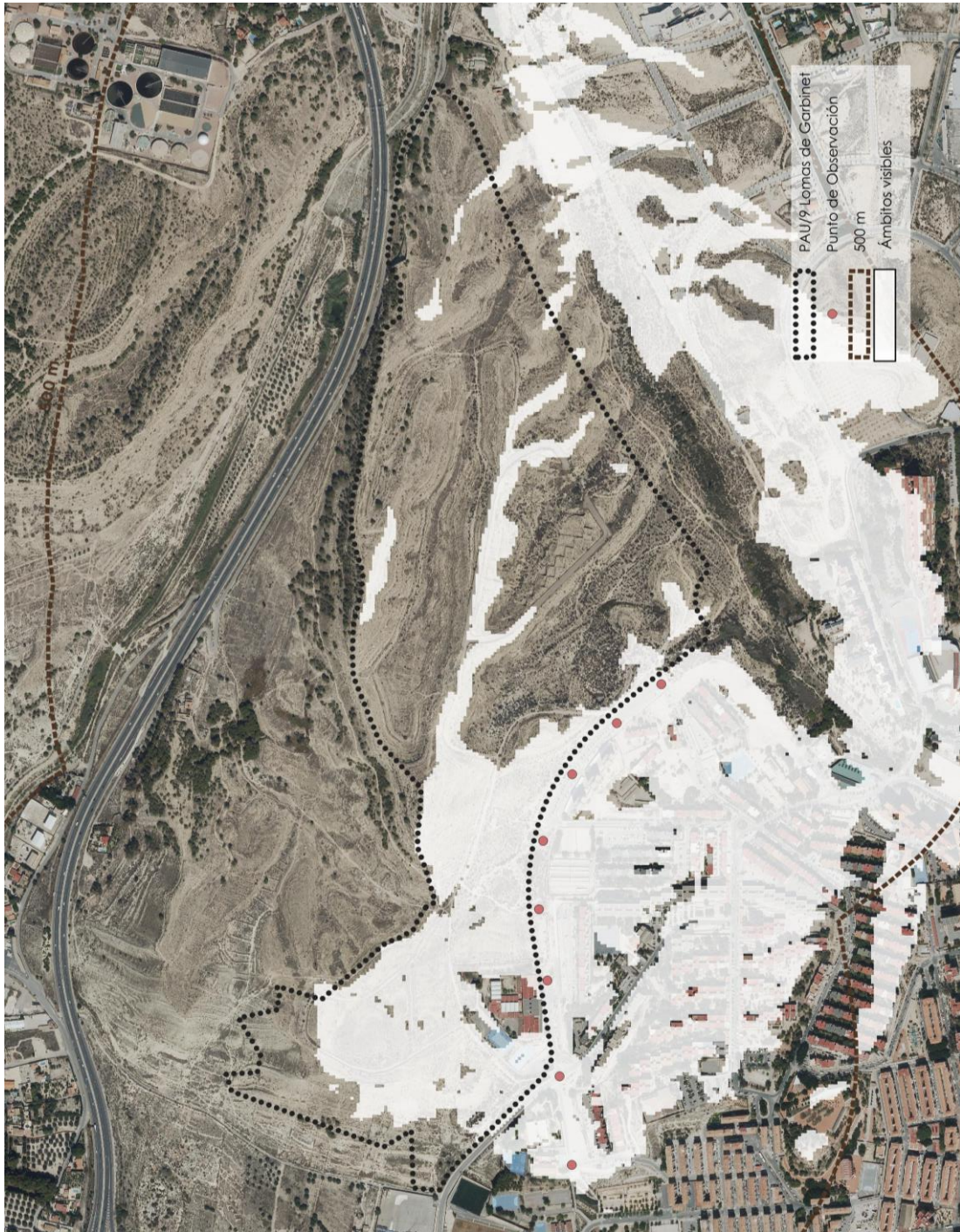


Figura 31. Visibilidad del ámbito de actuación desde el PO.02. Bulevar Ronda Norte
Fuente: Elaboración propia



Figura 32. Visibilidad del ámbito de actuación desde el PO.03. Calle Salvador Allende
Fuente: Elaboración propia

b. Análisis del grado de sensibilidad de los puntos de observación

El grado de sensibilidad de los puntos de observación viene determinado por factores como la distancia, el número potencial de observadores, la singularidad de las vistas o la calidad de las vistas hacia la actuación.

Como puede verse en las fotografías y análisis visuales anteriores, el ámbito de actuación va a ser percibido fundamentalmente desde su linde con la ciudad consolidada, el bulevar Ronda Norte. La visibilidad desde la calle Salvador Allende cobra una relevancia especial porque se encuentra enfrentada a uno de los recursos paisajísticos del lugar, la Moleta de Garbinet, que constituye el fondo de perspectiva de este viario.

Desde cada uno de los puntos de observación definidos, puede hacerse el siguiente análisis:

PO.01: Autovía A70

Se trata de un punto de observación con un nivel muy elevado de potenciales observadores pero desde el que la visibilidad de la actuación es prácticamente nula. Sí es muy relevante la visibilidad que este punto de observación ofrece del recurso paisajístico de la Discordancia de Villafranqueza, aunque hay que valorar que la modificación que se plantea impide la construcción en este ámbito, al recaer en parque público de red primaria. Teniendo en cuenta esta situación, se considera por lo tanto que el grado de sensibilidad de este punto de observación es **medio**.

PO.02: Calle Turquesa (Bulevar Ronda Norte)

Este viario se constituirá en el eje de comunicación principal del sector y, en tanto que elemento de la red primaria que conecta todo el barrio con la ciudad, es un espacio público relevante, con un potencial de observadores que se prevé alto. La visibilidad desde este punto de observación es muy elevada ya que se percibe casi toda la actuación. Constituye la fachada de las parcelas en las que se ubicarán las futuras edificaciones. Es especialmente relevante, desde este viario, la visibilidad que se tiene del recurso paisajístico de la Moleta de Garbinet. Se considera por lo tanto que el grado de sensibilidad de este punto de observación es **alto**.

PO.03: Calle Salvador Allende

Aunque se trata de un punto de observación con un potencial de observadores bajo, su importancia reside en la visibilidad que ofrece del recurso paisajístico de la Moleta de Garbinet, fondo de perspectiva de este espacio público. Teniendo presente esta cuestión, se considera que el grado de sensibilidad de este punto de observación es **muy alto**.

c. Identificación y magnitud de los impactos visuales

La valoración de la integración visual debe identificar el posible impacto visual de la actuación en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación. La valoración de la integración visual conlleva la clasificación de la importancia del impacto como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.

Para ello se analiza por una parte la visibilidad del paisaje y por otra la magnitud del impacto visual, producido como consecuencia de la actuación prevista.

La valoración de los impactos visuales se concreta según la aplicación de la siguiente escala:

- **Sustancial:** Pérdida total o alteración máxima del carácter de la vista o de la percepción de recursos paisajísticos.
- **Moderado:** Pérdida parcial o alteración notoria del carácter de la vista o de la percepción de recursos paisajísticos.
- **Leve:** Pérdida parcial o alteración ligera del carácter de la vista o de la percepción de recursos paisajísticos.
- **Insignificante:** No perceptible, escasamente apreciable o a gran distancia; sin alteraciones.

Se definen como impactos visuales a aquellos que afectan a la percepción subjetiva de un paisaje. Según lo establecido en el apartado f del Anexo II de la TRLOTUP, se identificarán y clasificarán los impactos visuales teniendo en cuenta los siguientes factores:

- **Compatibilidad visual:** Las modificaciones de textura, colorido, volúmenes y formas del paisaje, se analizan conforme a la compatibilidad visual generada, clasificándola del modo siguiente:
 - Alta: Cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación
 - Media: Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar pero se integra en una zona altamente antropizada por la presencia de vías de comunicación, industrias en suelo no urbanizable, viviendas dispersas, etc.
 - Baja: Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar, con bajo grado de antropización o en entornos de alto valor ambiental.
- **Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos:** El impacto derivado del ocultamiento de recursos paisajísticos se evalúa bajo los siguientes criterios:
 - Importante: Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos, perfiles y siluetas singulares desde zonas muy frecuentadas por las personas.
 - Reducido: Cuando la actuación impide la visión parcialmente de recursos paisajísticos desde zonas muy frecuentadas por las personas o bien la impide totalmente desde zonas frecuentadas.
 - Inexistente: La actuación no impide la visión de recursos paisajísticos.

▪ **Mejora de la calidad paisajística generada**

- Beneficiosa: Cuando la actuación mejora la calidad del paisaje.
- Indiferente: Cuando la actuación, ni mejora ni perjudica la calidad paisajística del conjunto.
- Adversa: Cuando la actuación introduce nuevos elementos en la unidad que no mejoran por sí la calidad de la unidad.

Las figuras 33 y 34 muestran el impacto visual de la nueva ordenación. Se trata de una simulación de una posible distribución de los volúmenes permitidos por el plan parcial, de carácter orientativo.



Figura 33. Imagen orientativa y no vinculante de la ordenación propuesta desde el Bulevar Ronda Norte



Figura 34. Imagen orientativa y no vinculante de la ordenación propuesta desde la calle Salvador Allende con vistas al fondo de La Moleta de garbinet

COMPATIBILIDAD VISUAL DE LA ACTUACIÓN

La ordenación va encaminadas a proponer un modelo de desarrollo compatible con la preservación de los valores ambientales de las Lomas de Garbinet. Para ello, se libera de edificación casi la totalidad del sector, que se destina a parque público, y se concentra la edificación en las manzanas colindantes con el barrio Juan XXIII, con fachada al bulevar Ronda Norte, cerrando de este modo el crecimiento de la ciudad en este borde. La tipología edificatoria prevista es acorde con la existente en el entorno: en la parte ejecutada del bulevar ya existen torres de 9 plantas.

Se considera que las modificaciones propuestas mejoran las determinaciones que preveía el plan parcial de 1972 ya que permiten conservar el ámbito con valor ambiental y paisajístico sin alterar y concentran la edificabilidad junto a la zona ya urbanizada, con tipos arquitectónicos similares a los existentes. En este sentido, la compatibilidad visual de la actuación propuesta es:

PO.01 A70: ALTA (no se percibe edificación, solo parque)

PO.02 Bulevar Ronda Norte: MEDIA (edificación en contexto urbano pero nueva tipología)

PO.03 C/ Salvador Allende: MEDIA (edificación concentrada en zona urbana)

BLOQUEO DE VISTAS

Los recursos paisajísticos RP1. Discondacia de Villafranquez, RP3. El Peñasco y RP4. Lomas de Garbinet, no se ven alterados ni sus vistas bloqueadas por la intervención que se pretende llevar a cabo, algo que sí ocurría en el plan parcial original que ahora se modifica. Tan solo la vista del recurso paisajístico RP2. Moleta de Garbinet puede verse ocultada por las edificaciones desde los puntos de observación del Bulevar Ronda Norte y la Calle Salvador Allende. Para evitar, en la medida de lo posible, esta situación, la modificación puntual nº 46 estableció medidas de integración paisajística que el plan parcial ha incorporado a la ordenación y normativa que propone, como es el establecimiento de una zona libre de edificación que protege el fondo de perspectiva de calle Salvador Allende (figura 34). Se considera por lo tanto que el bloqueo de vistas hacia los recursos paisajísticos es:

PO.01 A70: INEXISTENTE

PO.02 Bulevar Ronda Norte: REDUCIDO (bloqueo parcial RP2 Moleta, con medidas correctoras)

PO.03 Salvador Allende: IMPORTANTE (riesgo de bloqueo RP2 Moleta, mitigado con la zona libre de 50m establecida por el plan parcial)

MEJORA DE LA CALIDAD VISUAL

La ordenación propuesta permite destinar a parque público casi la totalidad de las Lomas de Garbinet, conservando de este modo los valores ambientales y paisajísticos del lugar en el que se interviene. El plan parcial de 1972 ocupaba la totalidad del sector, con un modelo de baja densidad, que destruía por completo este lugar singular. Se considera que la mejora de la calidad visual es:

PO.01 A70: BENEFICIOSA

PO.02 Bulevar Ronda Norte: BENEFICIOSA

PO.03 Salvador Allende: BENEFICIOSA

CUANTIFICACIÓN DEL IMPACTO VISUAL

La valoración atribuida a cada uno de los factores que intervienen en el impacto visual, basada en metodologías de impacto ambiental contrastadas, es la siguiente:

FACTOR	CARÁCTER	VALOR
Compatibilidad visual	Alta	1
	Media	2
	Baja	3
Bloqueo de vistas	Inexistente	1
	Reducido	2
	Importante	3
Mejora de la calidad visual	Beneficiosa	1
	Indiferente	2
	Adversa	3

De esta forma, se obtendrán valores comprendidos entre 3 y 9. Para una mejor comprensión de los resultados, estos quedarán referidos a una escala relativa de tanto por 1: $V_{ri} = (V_i - 3) / (9 - 3)$. Así, en la valoración perceptiva de la singularidad de cada unidad y recurso paisajístico se aplicará la siguiente escala:

MAGNITUD	VALORACIÓN
0-0.25	Insignificante
0.25-0.50	Leve
0.50-0.75	Moderado
0.75-1	Sustancial

Aplicando esta metodología y los criterios descritos, los impactos visuales identificados pueden caracterizarse y cuantificarse del siguiente modo:

	COMPATIBILIDAD VISUAL	BLOQUEO DE VISTAS	MEJORA DE LA CALIDAD VISUAL	VALORACIÓN	VALORACIÓN RELATIVA	MAGNITUD DEL IMPACTO POTENCIAL
PO.01: Autovía A70	1	1	1	3	0	INSIGNIFICANTE
PO.02: Bulevar Ronda Norte	2	2	1	5	0,33	LEVE
PO.03: C. Salvador Allende	2	3	1	6	0,33	MODERADO

d. Clasificación de la importancia de los impactos visuales

La clasificación de la importancia de los impactos identificados se llevará a cabo como combinación de su magnitud y de la sensibilidad de los puntos de observación, analizadas en los apartados anteriores. La metodología a utilizar consiste en el cruce de estas dos variables, según la siguiente valoración:

		IMPACTO			
		INSIGNIFICANTE	LEVE	MODERADO	SUSTANCIAL
SENSIBILIDAD	BAJA	INSIGNIFICANTE	INSIGNIFICANTE	LEVE	LEVE
	MEDIA	INSIGNIFICANTE	LEVE	LEVE	MODERADA
	ALTA	LEVE	MODERADA	MODERADA	SUSTANCIAL
	MUY ALTA	MODERADA	MODERADA	SUSTANCIAL	SUSTANCIAL

Aplicando la metodología descrita, la clasificación de la importancia de los impactos paisajístico es la siguiente:

PTO. OBSERV.	IMPACTO	SENSIBILIDAD	IMPORTANCIA
PO.01: Autovía A70	INSIGNIFICANTE	MEDIA	INSIGNIFICANTE
PO.02: Bulevar Ronda Norte	LEVE	ALTA	MODERADA
PO.03: C. Salvador Allende	LEVE	MUY ALTA	MODERADA

3.4 CONCLUSIONES

El análisis de la integración paisajística llevado a cabo ha evaluado la coherencia con que la actuación prevista por la modificación puntual del plan general de Alicante, modificación del plan parcial polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII, se inserta en el ámbito geográfico donde se va a desarrollar.

Desde el punto de vista paisajístico, se han definido y cuantificado los posibles impactos paisajísticos y se ha valorado la manera en que pueden alterar los principales componentes del paisaje.

Desde el punto de vista visual, se ha valorado la repercusión de las distintas actuaciones sobre la visibilidad del paisaje, su compatibilidad con éste y la posible ocultación de los recursos paisajísticos cercanos al ámbito de actuación.

Del análisis y la valoración realizados se puede concluir lo siguiente:

1. La ordenación propuesta supone una mejora paisajística muy importante respecto al Plan Parcial de 1972:

- Liberación del 6% del sector destinado a parque público de red primaria
- Preservación de todos los recursos paisajísticos de valor MUY ALTO
- Concentración de la edificación en zona de menor sensibilidad paisajística
- Protección de la Discordancia de Villafranqueza (LIG PT123)

2. Los impactos paisajísticos y visuales son controlables mediante medidas de integración:

- Impacto global MODERADO (aceptable)
- Un impacto SUSTANCIAL identificado (PO.03 - vistas Moleta) se mitiga con las medidas correctoras propuestas por la Modificación puntual nº46 e implementadas por el plan parcial
- Estas medidas propuestas, que de nuevo se recogen en este estudio (aparatado 4) mitigan los impactos a niveles aceptables

3. La integración paisajística es COMPATIBLE con los valores del lugar:

- No se produce pérdida de valor paisajístico de las unidades de paisaje ni de los recursos paisajísticos.
- No se impide la percepción de los recursos paisajísticos
- La fragilidad del paisaje puede acomodar los cambios propuestos con las medidas establecidas

4. Cumplimiento de objetivos de calidad paisajística:

- Se mantiene el carácter de las Lomas de Garbinet
- Se mejora la calidad del borde urbano
- Se garantiza la conservación de elementos singulares

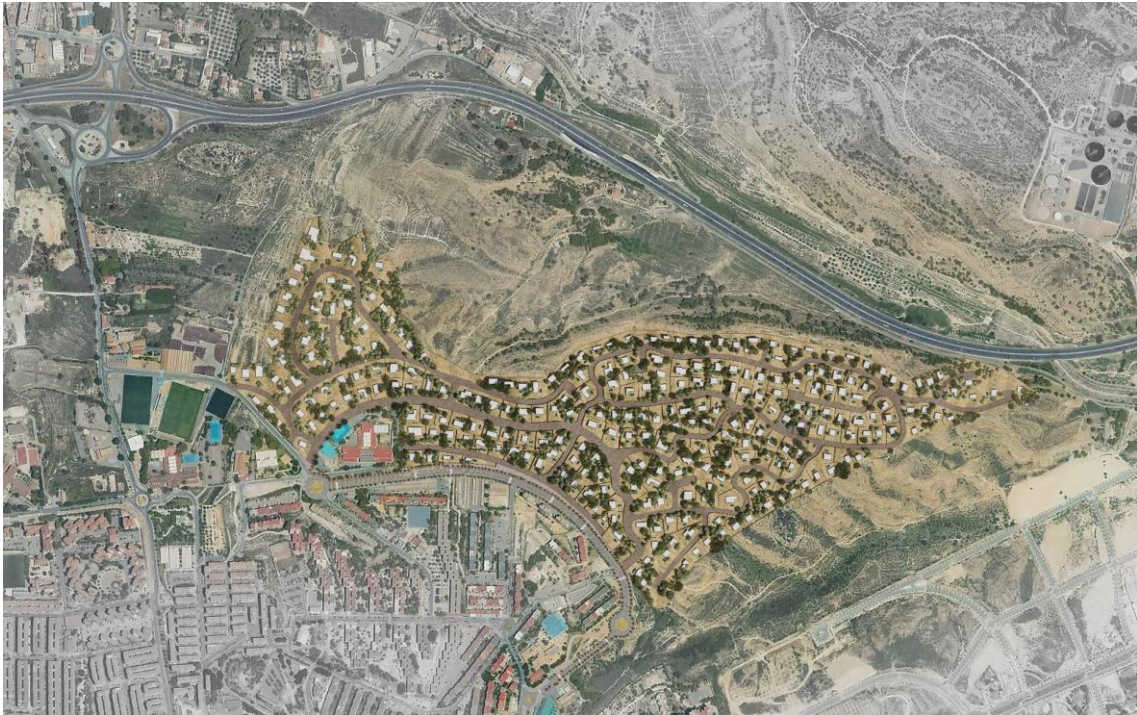


Figura 35. Imagen orientativa de la ordenación establecida por el plan parcial de 1972.



Figura 36. Imagen orientativa y no vinculante de la nueva ordenación.

Tras la elaboración de este Estudio de Integración Paisajística se puede concluir que las actuaciones previstas por el Plan Parcial PAU/9 Lomas de Garbinet, con la aplicación de las medidas de integración paisajística propuestas por la modificación puntual nº46 e implementadas por el plan parcial, NO afectan negativamente a la composición o las características del paisaje en el que se integran ni reducen su valor paisajístico ni visual. Se proponen a continuación medidas de integración paisajísticas que corrigen o minimizan los impactos identificados.



Figura 37. Imagen orientativa de la ordenación establecida por el plan parcial de 1972.



Figura 38. Imagen orientativa y no vinculante de la nueva ordenación.

4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

4.1 OBJETIVOS DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Según lo dispuesto en el apartado g del anexo II de la TRLOTUP, las medidas de integración paisajística han de servir para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas.

Una actuación se considera integrada en el paisaje si no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos. Se proponen a continuación una serie de medidas, encaminadas a controlar la integración paisajística de las nuevas actuaciones en el ámbito, que la modificación de plan parcial deberá incluir en su ordenanza particular de la edificación y usos del suelo.

4.2 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El plan parcial ha implementado en su ordenación las medidas de integración paisajística que dispone la modificación puntual nº 46 del PGM0.

En las ordenanzas particulares de edificación y usos del suelo del plan parcial se incorporarán las siguientes medidas.

Condiciones de las parcelas lucrativas:

Para garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se construyan y la coherencia urbana de su disposición frente al Bulevar Ronda Norte, al que deberán ofrecer una fachada ordenada, la disposición de las edificaciones, en cada una de las futuras manzanas lucrativas, estará sujeta a un estudio de ordenación de sus volúmenes. Este estudio formará parte de la documentación del proyecto de edificación que se presente para la solicitud de la primera licencia de edificación que se solicite en cada manzana.

Condiciones de urbanización de las zonas verdes

- La urbanización del lugar de interés geológico conocido como “Discordancia de Villafranqueza su urbanización se tendrán en cuenta las consideraciones siguientes, realizadas por el Instituto Geológico y Minero de España
- No se realizarán movimientos de tierras superficiales, adición de suelo vegetal ni revegetaciones.
- Se acondicionará y señalará un sendero y un mirador, así como la colocación de paneles interpretativos de la evolución geológica de la zona para su uso educativo y turístico.
- En las zonas verdes del ámbito de actuación no se realizarán desmontes y tan solo los movimientos de tierra estrictamente necesarios para el acondicionamiento superficial de los ámbitos a tratar, de tal modo que no se altere la topografía existente.
- El criterio general para intervenir en el parque público PVP será el de considerar el parque como un espacio natural donde la urbanización se ceñirá exclusivamente a la plantación de árboles y arbustos adaptados a las características biogeográficas del ámbito, a la adecuación de los caminos existentes y a la señalización adecuada para la comprensión del espacio público. Sólo se permitirá un grado mayor de intervención, con la incorporación de mobiliario urbano y el tratamiento puntual de la superficie de terreno natural, en aquellas zonas destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios del parque.
- Se prohíbe el uso de pavimentos impermeables en todo el ámbito del parque

4.3 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

4.3.1 OBJETO Y ALCANCE

El presente Programa de Implementación tiene por objeto establecer el marco temporal, económico y de responsabilidades para la ejecución de las medidas de integración paisajística identificadas en el presente Estudio, conforme a lo dispuesto en el apartado i) del Anexo II del Decreto Legislativo 1/2021 (TRL0TUP).

Las medidas contenidas en este programa tienen **carácter vinculante** y se incorporan como determinaciones del Plan Parcial PAU/9 Lomas de Garbinet, debiendo ser desarrolladas en los correspondientes proyectos de urbanización, edificación y acondicionamiento del parque público.

4.3.2 FASES DE IMPLEMENTACIÓN

Las medidas de integración paisajística se ejecutarán en las siguientes fases del desarrollo urbanístico:

- **FASE 0 - PLANEAMIENTO:** Incorporación de determinaciones a la normativa del Plan Parcial
- **FASE 1 - URBANIZACIÓN:** Ejecución de obras de urbanización y espacios libres
- **FASE 2 - EDIFICACIÓN:** Tramitación y ejecución de licencias de edificación
- **FASE 3 - GESTIÓN:** Mantenimiento y seguimiento post-ejecución

4.3.3 FICHAS DE MEDIDAS

MEDIDA IP-01: PROTECCIÓN DEL RECURSO PAISAJÍSTICO RP2 - MOLETA DE GARBINET

Descripción: Delimitación de zona libre de edificación sobre rasante con anchura mínima de 50 metros a eje de la calle Salvador Allende, destinada a preservar las vistas hacia la Moleta de Garbinet desde este espacio público.

PARÁMETRO	ESPECIFICACIÓN
Objetivo	Evitar el bloqueo de vistas hacia el recurso paisajístico RP2 Moleta de Garbinet desde el punto de observación PO.03 (C/ Salvador Allende)
Tipología	Medida preventiva - Restricción de usos
Impacto que mitiga	Impacto visual SUSTANCIAL sobre RP2 desde PO.03
Fase de implementación	FASE 0 (Planeamiento) y FASE 2 (Edificación)
Horizonte temporal	FASE 0: Aprobación definitiva del Plan Parcial FASE 2: Previo a concesión de cualquier licencia de edificación en las manzanas afectadas
Agente responsable	Redactor del Plan Parcial (incorporación normativa) Promotor (cumplimiento en proyectos edificación) Ayuntamiento de Alicante (control urbanístico)
Cronograma	Incorporación normativa: Aprobación definitiva PP Control: Emisión de informes técnicos previos a licencias edificación
Localización	Manzanas edificables situadas al oeste de la prolongación de C/ Salvador Allende
Especificaciones técnicas	Anchura mínima libre: 50 m a eje C/ Salvador Allende Prohibición de elementos sobre rasante (edificaciones, muros, instalaciones) Permitido: plantas sótano, jardinería, arbolado porte bajo-medio (h<6m)
Indicadores de cumplimiento	Incorporación literal en Normativa del PP Comprobación geométrica en proyectos edificación Certificado técnico municipal previo a licencia
Responsable seguimiento	Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante

MEDIDA IP-02: ORDENACIÓN PAISAJÍSTICA DE VOLÚMENES EDIFICADOS

Descripción: Elaboración obligatoria de Estudio de Ordenación de Volúmenes para cada manzana edificable, garantizando la integración visual de las edificaciones con el entorno de las Lomas de Garbinet y la coherencia del frente edificado hacia el Bulevar Ronda Norte.

PARÁMETRO	ESPECIFICACIÓN
Objetivo	Garantizar integración paisajística de edificaciones y evitar efecto pantalla que oculte visuales de recursos paisajísticos
Tipología	Medida correctora - Control de implantación
Impacto que mitiga	Impacto paisajístico MODERADO (introducción nuevas formas - Bulevar) Impacto visual MODERADO desde PO.02 (Bulevar Ronda Norte)
Fase de implementación	FASE 2 (Edificación)
Horizonte temporal	Previo a concesión de la primera licencia de edificación solicitada en cada manzana lucrativa
Agente responsable	Promotor inmobiliario (redacción del Estudio) Técnico competente (arquitecto/paisajista) Ayuntamiento de Alicante (valoración y aprobación)
Cronograma	Plazo redacción: 2-3 meses desde inicio tramitación primera licencia Plazo valoración municipal: 1 mes Validez: Aplicable a todas las licencias posteriores de la misma manzana
Localización	Todas las manzanas edificables del sector (M1 a M12 según plano de ordenación)
Indicadores de cumplimiento	Presentación del Estudio con primera solicitud licencia Informe técnico municipal favorable Comprobación ejecución conforme en certificado final de obra
Responsable seguimiento	Servicio de Urbanismo (tramitación) Servicio de Disciplina Urbanística (verificación ejecución)

MEDIDA IP-03: PROTECCIÓN DEL LUGAR DE INTERÉS GEOLÓGICO PT123 - DISCORDANCIA DE VILAFRANQUEZA

Descripción: Preservación integral del LIG PT123 Discordancia de Villafranqueza mediante restricción de movimientos de tierra y acondicionamiento para interpretación científico-didáctica.

PARÁMETRO	ESPECIFICACIÓN
Objetivo	Preservar integridad del recurso paisajístico RP1 (VP = MUY ALTO) Facilitar comprensión y disfrute del valor geológico
Tipología	Medida preventiva y de puesta en valor
Impacto que mitiga	Impacto paisajístico MODERADO sobre RP1 Riesgo de alteración geológica durante obras
Fase de implementación	FASE 1 (Urbanización - Parque)
Horizonte temporal	Fase 1A: Urbanización parque (años 1-2) Fase 1B: Equipamiento interpretativo (años 2-3)
Agente responsable	Urbanizador (delimitación y protección durante obras) Ayuntamiento de Alicante (proyecto y ejecución acondicionamiento) IGME (asesoramiento técnico)
Cronograma	Año 0: Aprobación definitiva PP Año 1: Recepción obras urbanización general Año 1-2: Proyecto acondicionamiento LIG Año 2-3: Ejecución sendero, mirador y señalización
Localización	Ámbito del LIG PT123, incluido en Parque Público Red Primaria "Lomas de Garbinet"
Especificaciones técnicas	RESTRICCIONES: Prohibidos movimientos tierra, explanaciones ACONDICIONAMIENTO: · Sendero acceso (150-200 m, pavimento permeable) · Mirador/plataforma observación (15-25 m²) · Señalización interpretativa (3 paneles) · Mobiliario auxiliar (bancos, papelera)
Indicadores de cumplimiento	Aprobación Proyecto Acondicionamiento LIG Sendero, mirador y paneles ejecutados Integridad geológica mantenida (inspección anual) Visitas escolares/público (>500 visitas/año)
Responsable seguimiento	Servicio de Parques y Jardines (mantenimiento) Servicio de Patrimonio (conservación) Concejalía de Educación (promoción uso didáctico)

MEDIDA IP-04: URBANIZACIÓN NATURALIZADA DEL PARQUE PÚBLICO

Descripción: Acondicionamiento del Parque Público de Red Primaria "Lomas de Garbinet" mediante criterios de mínima intervención, respeto topográfico y uso de vegetación autóctona adaptada.

PARÁMETRO	ESPECIFICACIÓN
Objetivo	Preservar carácter natural UP2 Lomas de Garbinet y RP4 Minimizar impacto paisajístico de urbanización Favorecer biodiversidad y conectividad ecológica
Tipología	Medida correctora y de mejora
Impacto que mitiga	Impacto paisajístico LEVE/MODERADO (introducción nuevas formas - Parque) Impacto sobre recursos RP1, RP2, RP3, RP4
Fase de implementación	FASE 1 (Urbanización - Parque)
Horizonte temporal	Año 0-1: Proyecto urbanización del parque Año 1-3: Ejecución obras acondicionamiento Año 3+: Gestión y mantenimiento permanente
Agente responsable	Urbanizador (ejecución inicial) Ayuntamiento (recepción y gestión posterior) Servicio de Parques y Jardines (mantenimiento)
Cronograma	Año 0: Aprobación PP Año 0-1: Proyecto Año 1-3: Ejecución Año 3: Recepción Año 3-4: Garantía vegetación Año 4+: Mantenimiento
Localización	Parque Público Red Primaria "Lomas de Garbinet"

4.3.4 CUADRO RESUMEN DE RESPONSABILIDADES

AGENTE	MEDIDAS RESPONSABILIDAD	FUNCIONES
Redactor Plan Parcial	IP-01, IP-02	Incorporación determinaciones en normativa
Urbanizador	IP-03, IP-04	Ejecución obras urbanización y parque
Promotores edificación	IP-02	Redacción Estudios Ordenación Volúmenes
Ayuntamiento - Urbanismo	IP-01, IP-02	Control urbanístico, emisión informes licencias
Ayuntamiento - Parques	IP-03, IP-04	Recepción, mantenimiento espacios públicos
Ayuntamiento - Patrimonio	IP-03	Conservación LIG y yacimientos arqueológicos
Ayuntamiento - Disciplina	Todas	Verificación ejecución conforme a proyectos

4.3.5 MECANISMOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

1. Seguimiento durante la fase de urbanización

- **Responsable:** Dirección facultativa de las obras + Servicio Municipal de Urbanismo
- **Periodicidad:** Mensual durante ejecución obras
- **Documentos:** Actas de seguimiento, reportaje fotográfico
- **Hitos de control:**
 - Replanteo: Verificación delimitación zona libre IP-01, perímetro LIG
 - 50% ejecución: Estado conservación recursos paisajísticos
 - Previa recepción: Verificación cumplimiento especificaciones técnicas

2. Seguimiento durante la fase de edificación

- **Responsable:** Servicio Municipal de Urbanismo (tramitación licencias)
- **Mecanismo:** Informe técnico preceptivo previo a concesión licencia
- **Verificaciones:**
 - IP-01: Comprobación zona libre 50m (planos situación)
 - IP-02: Presentación y validación Estudio Ordenación Volúmenes
 - Cumplimiento especificaciones volumétricas, cromáticas, materiales

3. Seguimiento post-ejecución

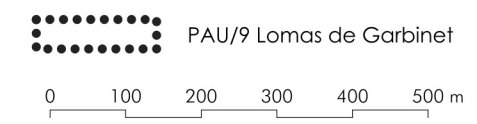
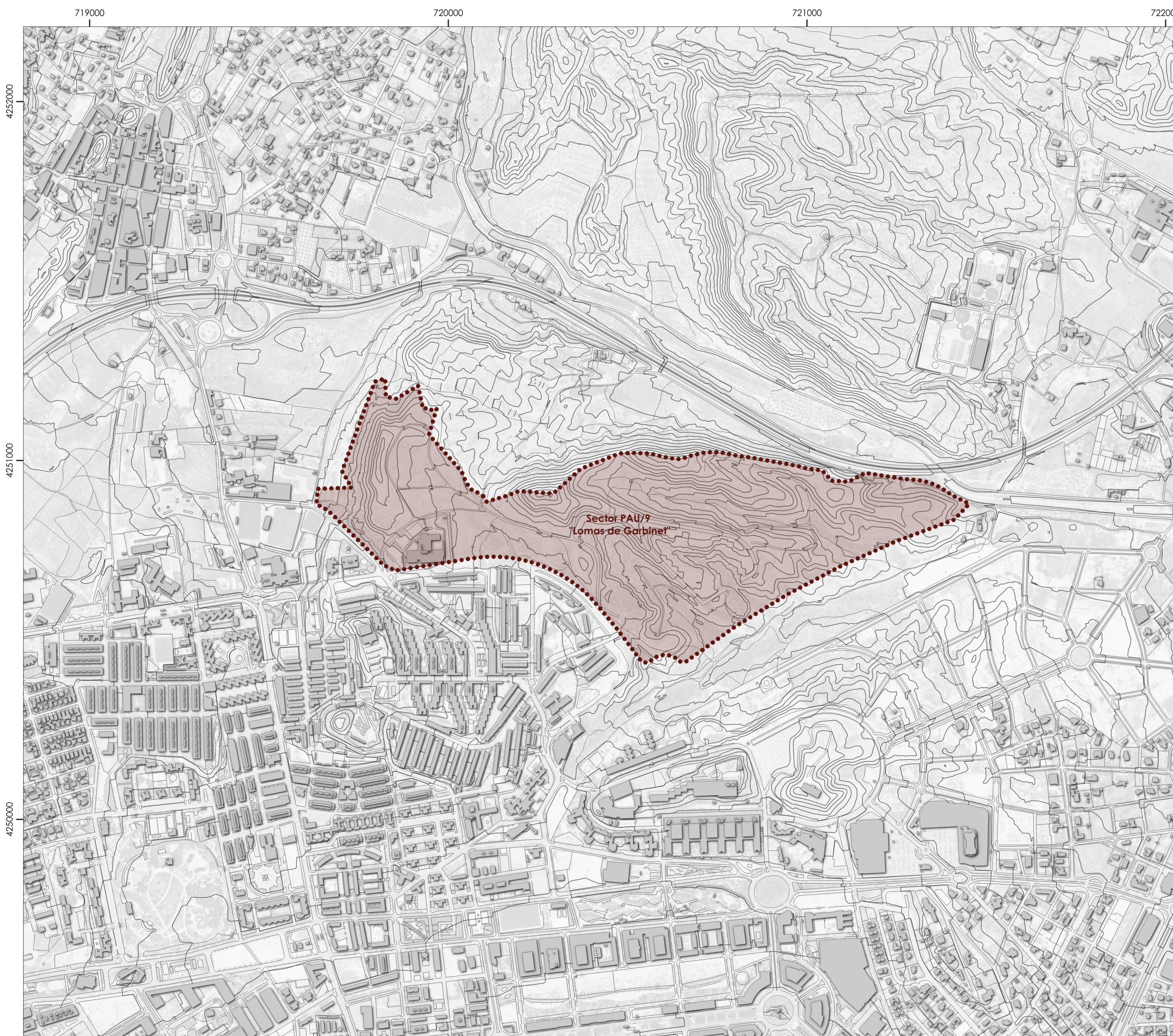
- **Responsable:** Servicios Municipales competentes (Parques, Patrimonio)
- **Periodicidad:** Anual (años 1-5), bienal (posteriores)
- **Instrumento:** Informe de estado de conservación
- **Aspectos a evaluar:**
 - Integridad recursos paisajísticos RP1-RP4
 - Estado vegetación autóctona (supervivencia, desarrollo)
 - Estado mobiliario, señalización, caminos
 - Uso público (afluencia, satisfacción, incidencias)
 - Necesidades de actuaciones correctoras

Indicadores de seguimiento paisajístico


INDICADOR	PARÁMETRO	OBJETIVO
I-01 Conservación topográfica	% superficie parque sin alteración topográfica	>95%
I-02 Vegetación autóctona	% especies autóctonas / total	>80%
I-03 Supervivencia vegetación	% ejemplares vivos / plantados	>70% (año 3)
I-04 Pavimentos permeables	m ² pavimentos impermeables en parque	0 m ²
I-05 Integridad LIG	Estado conservación Discordancia	Sin alteraciones
I-06 Visibilidad Moleta	Bloqueo vistas desde C/ Salvador Allende	0% bloqueo
I-07 Cumplimiento IP-02	Estudios volúmenes presentados/manzanas	12/12 (100%)
I-08 Uso público parque	Visitantes/año estimados	>5.000

5. PLANOS


- 01. EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
- 02. CUENCAS VISUALES
- 03. UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS
- 04. VISIBILIDAD ACUMULADA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN



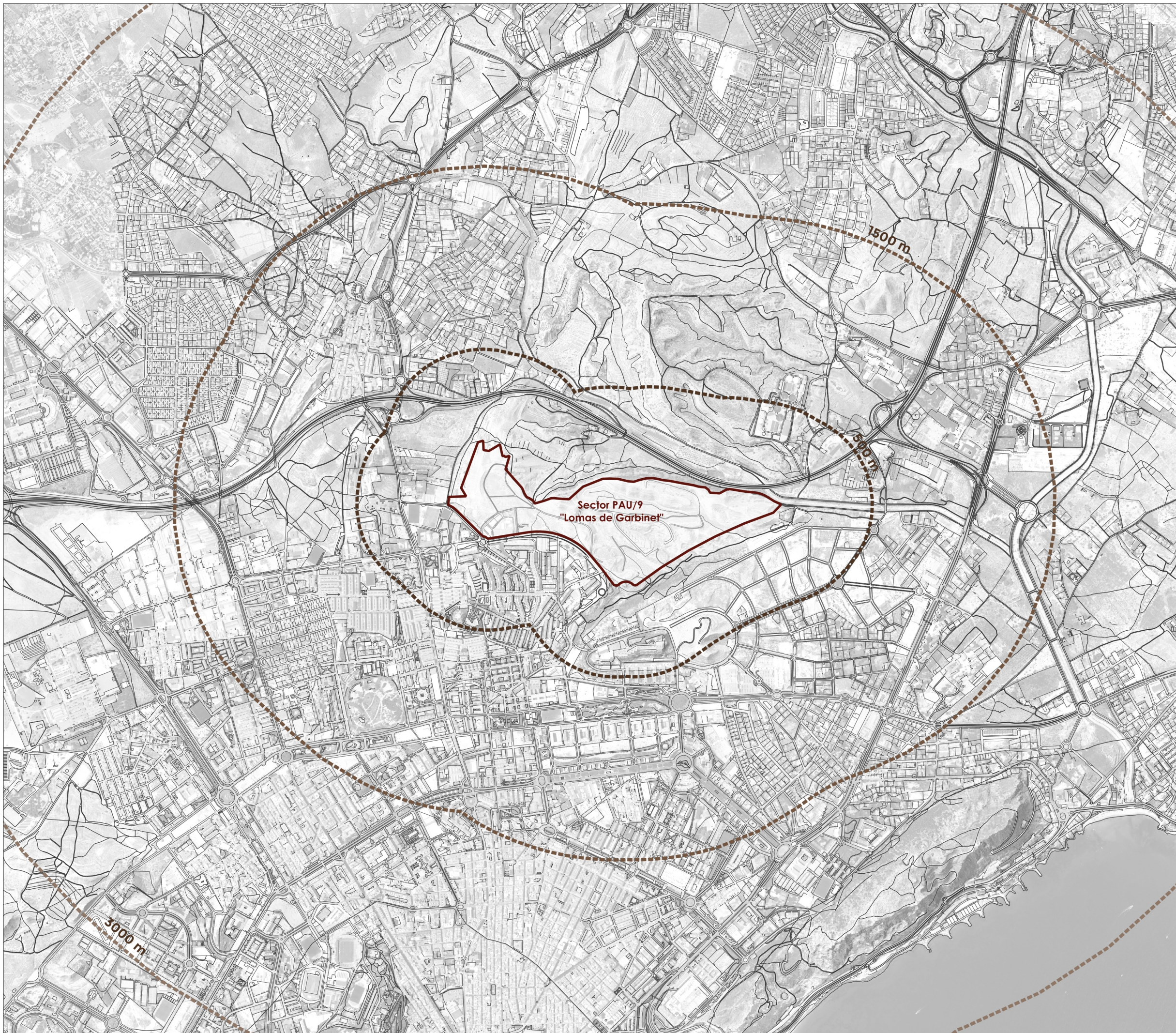
PLAN PARCIAL del sector PAU/9 Lomas de Garbinet del PGMO 1987 de Alicante
Estudio de Integración paisajística

PROMOTOR Alicantina de Construcción y Edificios S.A.
 FECHA Diciembre 2025 

EIP.01 **Emplazamiento del ámbito de actuación**
 e 1:10.000 - A3

 José María Gómez Molina
 Arquitecto - COACV 13.159
 Esmeralda Martínez Salvador
 Arquitecta - COACV 5.445 - Geógrafa

ETRS89 UTM Uso 30N. Proyección Transversa de Mercator
 Fuente: elaboración propia sobre cartografía base ICV y cartografía municipal



PAU/9 Lomas de Garbinet

Cuenca Visual

3000 m

500 m

1500 m

0 500 1.000 m

Sector PAU/9
"Lomas de Garbinet"

1500 m

500 m

3000 m

PLAN PARCIAL del sector PAU/9 Lomas de Garbinet del PGMO 1987 de Alicante

Estudio de Integración paisajística

PROMOTOR Alicantina de Construcción y Edificios S.A.

FECHA Diciembre 2025 

EIP.02 Cuenca visual

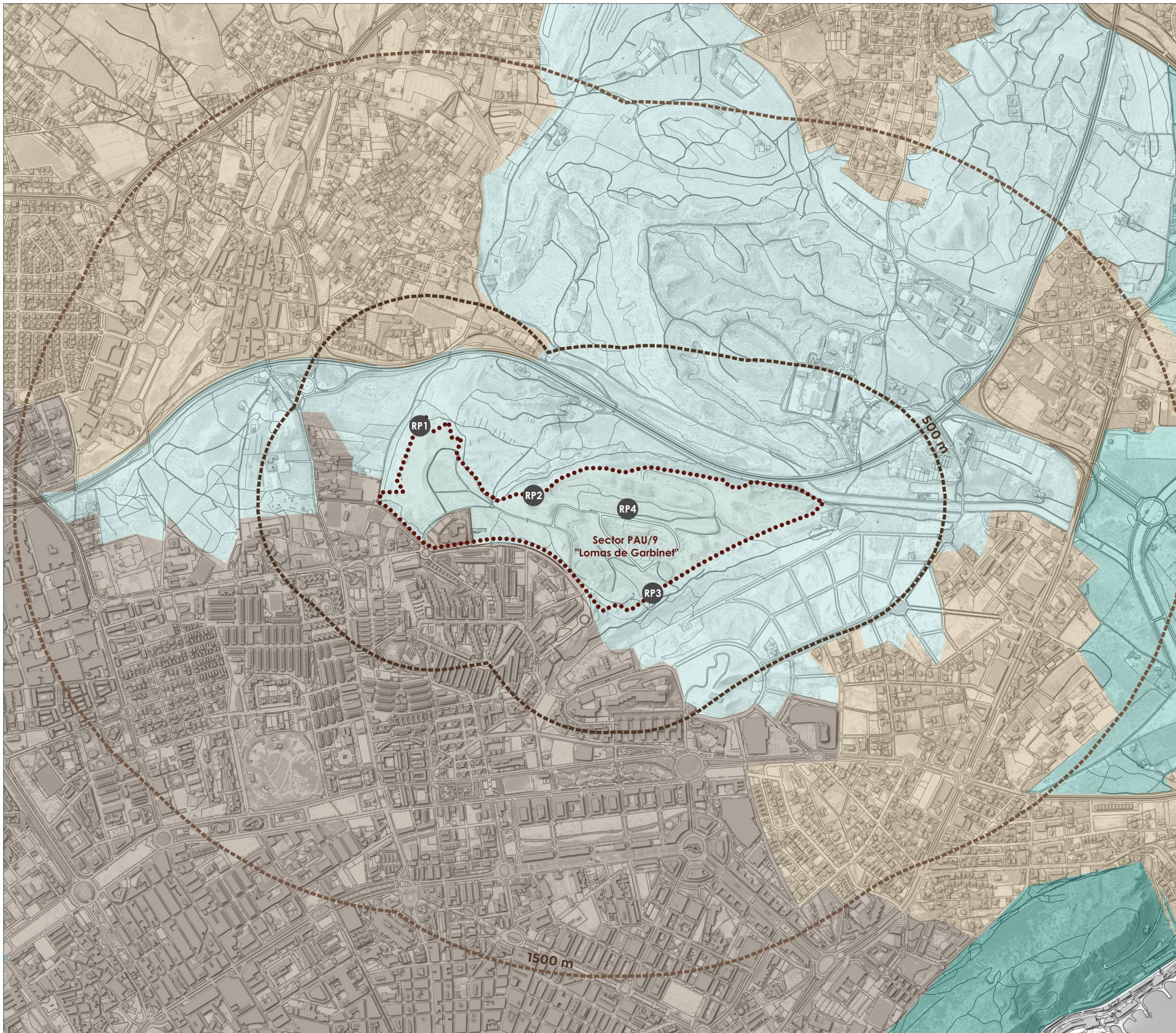
e 1:20.000 - A3



José María Gómez Molina
Arquitecto - COACV 13.159

terres
estudio

Esmeralda Martínez Salvador
Arquitecta - COACV 5.445 - Geógrafa



PAU/9 Lomas de Garbinet

Unidades de Paisaje


- UP1. Núcleo Urbano
- PU2. Lomas de Garbinet
- UP3. Urbanizaciones
- UP4. Horta d'Alacant

Recursos Paisajísticos


- RP1. Discordancia de Villafranqueza
- RP2. Moleta de Garbinet
- RP3. El Peñasco
- RP4. Lomas de Garbinet

PLAN PARCIAL del sector PAU/9 Lomas de Garbinet del PGMO 1987 de Alicante

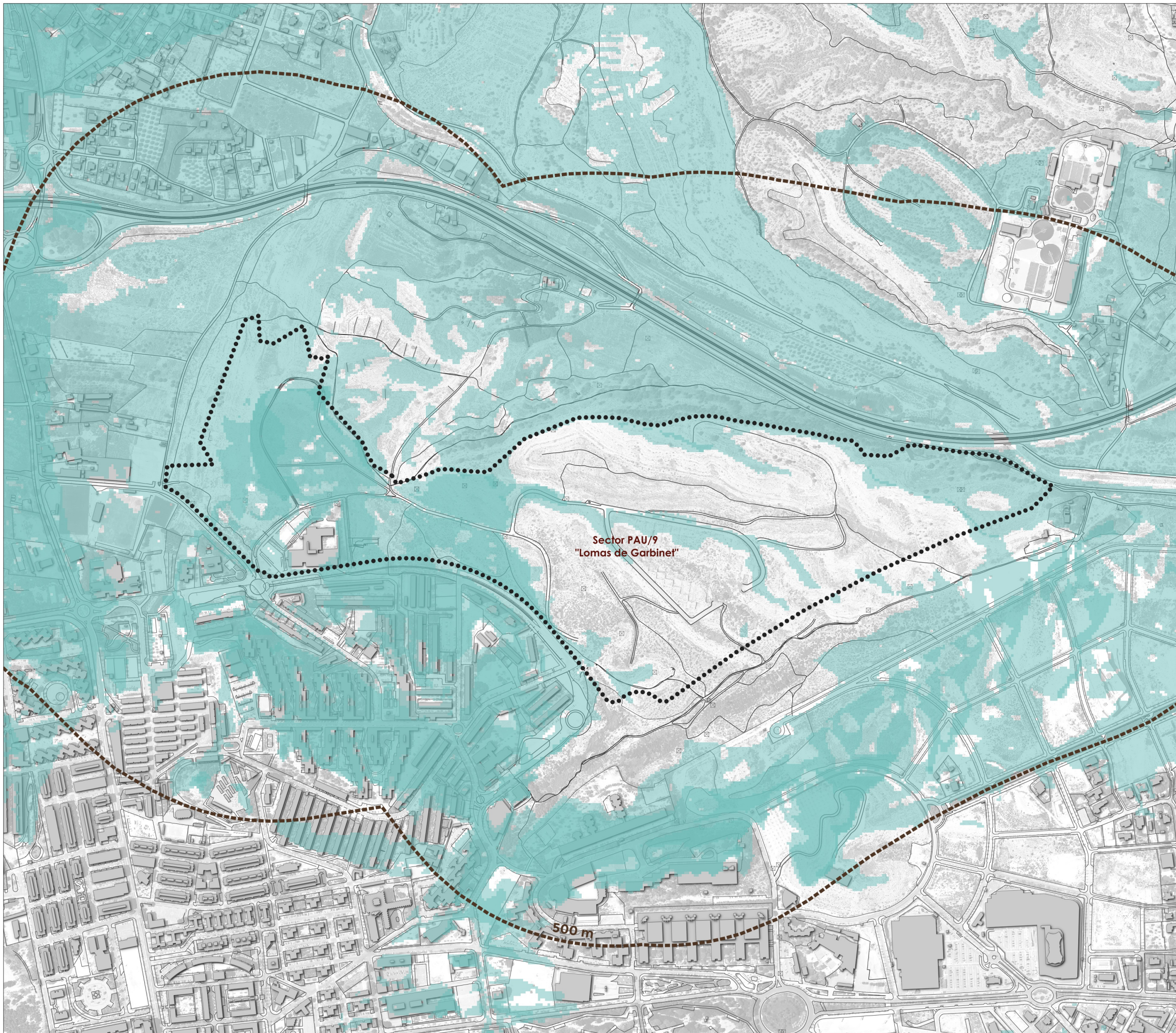
Estudio de Integración paisajística

PROMOTOR Alicantina de Construcción y Edificios S.A.
 FECHA Diciembre 2025 

EIP.03 Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos
 e 1:15.000 - A3

 José María Gómez Molina
 Arquitecto - COACV 13.159
 Esmeralda Martínez Salvador
 Arquitecta - COACV 5.445 - Geógrafa

ETRS89 UTM Uso 30N. Proyección Transversa de Mercator
 Fuente: elaboración propia sobre cartografía base ICV y cartografía municipal




PAU/9 Lomas de Garbinet


Ámbitos visibles



PLAN PARCIAL del sector PAU/9 Lomas de Garbinet del PGMO 1987 de Alicante
Estudio de Integración paisajística

PROMOTOR Alicantina de Construcción y Edificios S.A.
 FECHA Diciembre 2025 

EIP.04 Visibilidad acumulada
 e 1:7.500 - A3

 José María Gómez Molina
 Arquitecto - COACV 13.159
 Esmeralda Martínez Salvador
 Arquitecta - COACV 5.445 - Geógrafa

ETRS89 UTM Uso 30N. Proyección Transversa de Mercator
 Fuente: elaboración propia sobre cartografía base ICV y cartografía municipal

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "PAU/9 LOMAS DE GARBINET"
VERSIÓN PRELIMINAR
DICIEMBRE 2025

