

Proyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión
celebrada el día 16 de abril de 2012.



LA CONCEJALA - SECRETARIA


Marta García-Romeu de la Vega

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PLAN PARCIAL DEL PAU-3 DEL PGMO DE ALICANTE

MODIFICACION PUNTUAL Nº 1

COMPATIBILIDAD DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Mayo de 2011

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PLAN PARCIAL DEL PAU-3 DEL PGMO DE ALICANTE

MODIFICACION PUNTUAL Nº 1

COMPATIBILIDAD DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Mayo de 2011

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PLAN PARCIAL DEL PAU-3 DEL PGMO DE ALICANTE

MODIFICACION PUNTUAL Nº 1

COMPATIBILIDAD DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Mayo de 2011

INDICE

1.- ANTECEDENTES.....	3
2.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA:	5
3.- DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA	13
4.- DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO	15
5.- PRINCIPALES VISTAS DE LA ACTUACION.....	16
6.- INFOGRAFÍAS	20
7.- PLANOS	22
8.- ANEXO 1	

1.- ANTECEDENTES

El artículo 49 del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana define el objeto y determinaciones de los Estudios de Integración Paisajista.

Los Estudios de Integración Paisajística tienen por objeto predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones o la remodelación de actuaciones preexistentes pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

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 entenderá que una actuación no está integrada en el paisaje y, consiguientemente, produce impacto paisajístico y visual cuando se den una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Incumple las Normas de Integración Paisajística establecidas en el título II de este Reglamento

b) Falta de adecuación de la actuación al Estudio de Paisaje o Catálogo de Paisaje, por incumplimiento de las Normas de Integración Paisajística de aquél definidas para las Unidades de Paisaje donde se localiza la actuación o para las reguladas en este Reglamento o falta de adecuación a los criterios que determinaron la inclusión de un espacio en el Catálogo.

c) Bloquea o genera un efecto adverso sobre algún Recurso Paisajístico de los descritos en el capítulo anterior o daña o destruye recursos paisajísticos de valor alto o muy alto.

d) Crea deslumbramientos o iluminación que afectan a recursos visuales descritos en el apartado anterior.

e) Disminuye la integridad en la percepción de un elemento del patrimonio cultural, o afecta negativamente su significado histórico.

f) Difiere y contrasta significativamente del entorno donde se ubica y reduce el valor visual del paisaje por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color, forma, etc.

g) Domina, alterando negativamente, la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde un Punto de Observación Principal.

En virtud de lo anteriormente expuesto, el equipo técnico abajo firmante, redacta el presente documento del ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTA de la Modificación nº 1 del Plan Parcial del PAU 3 del PGMU de Alicante, por encargo del Urbanizador del mismo, Enrique Ortiz e Hijos S.A.

La documentación de los Estudios de Integración Urbanística viene establecida en el artículo 57 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana y contendrá como mínimo, de Documentación Informativa, Justificativa y de Carácter Normativo.

2.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA:

2.1. DESCRIPCION.

Se trata de una modificación puntual del Plan Parcial del PAU-3 del PGMO de Alicante. El Plan Parcial fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alicante, mediante acuerdo de Pleno de fecha 28 de julio de 2000, y recibió la aprobación definitiva, mediante resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Transportes, de fecha 24 de junio de 2010, publicada en el diario oficial de la provincia de Alicante del día 10 de agosto de 2010.

Dicha Modificación Nº 1 , tal y como se dice en la Memoria: " afecta únicamente a la regulación de la zona Residencial Unifamiliar VU de grado 6 y tiene la exclusiva finalidad de establecer la compatibilidad para el establecimiento, junto a la vivienda unifamiliar, de otras configuraciones de tipologías residenciales de edificación abierta, como la residencial colectiva de baja altura. Se trata por lo tanto de una modificación de escasa entidad, que afecta únicamente a aspectos propios de la ordenación pormenorizada, y que no altera el parámetro urbanístico de edificabilidad establecido por el planeamiento vigente, para la zona objeto de la modificación".

En los planos, fotografías e infografías adjuntos se describe gráficamente la actuación.

2.2. AMBITO DEL ESTUDIO.

El artículo 51 del Reglamento Paisaje dice:

Artículo 51. Ámbito de los Estudios de Integración Paisajística

1. El ámbito de los Estudios de Integración Paisajística abarcará, para cada plan, proyecto o actuación para el que es obligatoria su realización conforme a lo establecido en el artículo 48.4 del presente reglamento, la Unidad o Unidades de Paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación tanto en su fase de construcción como de explotación.

2. A estos efectos, se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia. La Cuenca Visual puede contener a su vez una parte de una Unidad de Paisaje, una Unidad completa o varias Unidades de Paisaje.

Para el presente estudio y teniendo en cuenta la escala reducida dentro del territorio al que pertenece, podemos considerar cuatro Unidades de Paisaje afectadas por la cuenca visual de la actuación:

Unidad de Paisaje nº 1 : **La Condomina** , paraje situado al norte de de la ciudad de Alicante y que ha tenido históricamente una uniformidad de paisaje, relieve y uso agrícola, hasta que a mediados del siglo XX se ha ido ocupando por actuaciones aisladas, fundamentalmente de urbanizaciones residenciales.



La Condomina

Unidad de Paisaje nº 2 : La Serra Grossa y los montes Tossal, Tossal del Picó y Benacantil , macizos montañosos de poca entidad situados en el casco urbano de Alicante y alrededores, con vegetación de pinos en su ladera norte y en parte ocupados por edificaciones históricas. En el monte Tossal existe un importante asentamiento arqueológico de la época romana.



La Serra Grossa



Monte Tossal



Monte Benacantil

Unidad de Paisaje nº 3 : **Las lomas de Orgegia, Garbinet y Lomahermosa y derivaciones**. Conjunto de pequeños macizos que no superan los 120 m de altura que rodean el casco urbano de Alicante por el NO y que conforman un horizonte característico.



Lomas



Lomas

Unidad de Paisaje nº 4 : Núcleo Urbano de Alicante y Urbanizaciones de Alicante, San Juan y Campello, zona urbanizada con diferentes tipologías y usos, fundamentalmente residencial.



Unidades de paisaje:



-  ACTUACION
-  UNIDAD DE PAISAJE Nº 1
-  UNIDAD DE PAISAJE Nº 2
-  UNIDAD DE PAISAJE Nº 3
-  UNIDAD DE PAISAJE Nº 4

La cuenca visual, que comprende varias unidades de paisaje, y sus correspondientes umbrales de nitidez se delimitan en el PLANO-03 de este estudio.



2.3. PLANES URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.

El Plan Urbanístico que le es de aplicación es el Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanística nº 3 del PGMO de Alicante con su Modificación nº1 que simultáneamente se presenta con este documento.

2.4. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJISTICO DE APLICACIÓN.

Las normas de aplicación de carácter paisajístico son las generales de la Comunitat Valenciana, en especial el Reglamento de Paisaje, no existiendo ninguna en particular de Estudios o Catálogos de Paisaje que afecten al ámbito del Estudio de Integración Paisajística de la actuación.

3.- DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

3.1. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Figura en el ANEXO 1.

3.2. CONTENIDO DEL ESTUDIO.

El ámbito del estudio, como se dice en el apartado 2.2, comprende aquellas parcelas de edificación residencial afectadas por la Modificación nº 1 del Plan Parcial del PAU 3 del PGMO de Alicante, definido gráficamente en el plano nº 03.

3.3. JUSTIFICACIÓN

La transformación propuesta en la Modificación, es decir, la compatibilidad, en las parcelas afectadas, de edificación abierta y tipología de vivienda colectiva de 4 plantas de altura, no constituye ninguna alteración sustancial del carácter paisajístico ni de la trama urbana prevista ni desde el punto de vista de la tipología de viviendas unifamiliares adosadas, de 2 plantas (que pueden ser 3 plantas en un 10% de la superficie), con las que se compatibiliza, ni tampoco afecta negativamente al carácter visual del lugar.

3.4. VALORACION DE LA INTEGRACION PAISAJISTICA Y VISUAL

Para la realización de la valoración de la Integración visual de la actuación se ha realizado un estudio de las visuales en el ámbito de la Unidad de Paisaje objeto del presente estudio. Para ello se aportan los planos de situación, los de ubicación del PAU 3 en el PGMO de Alicante, los de la localización de los puntos de observación y además se aporta un reportaje fotográfico y unas infografías, con la inserción de las volumetrías resultantes de las implantaciones del Plan Parcial del PAU 3 inicialmente aprobado y de la Modificación nº 1 que se propone. De la observación de la documentación aportada se deduce que, tanto la integración paisajista como la visual de la actuación prevista es total, no observándose ningún aspecto en que se produzca incidencia negativa de ningún tipo. Mas bien al contrario, al reducir la ocupación en planta, en la tipología de Bloque, se genera mas espacio libre en la parcela (susceptible de ser destinado como espacios para ajardinamiento).

Para la estimación de los Impactos Visuales se utilizará la documentación y técnicas de simulación siguientes:

a) Mapa de visibilidad conteniendo las zonas de máxima visibilidad, las de visibilidad media y las de visibilidad baja. Definiendo gráficamente los diferentes umbrales de nitidez y la Cuenca Visual.

b) Descripción de las Unidades de Paisaje que muestra:

- La delimitación de las Unidades de Paisaje.
- La topografía.
- Los asentamientos urbanos y las infraestructuras de transporte existentes.
- Localización de la actuación que se va a evaluar.

c) Puntos de Vista, cuya situación se grafía sobre plano y un reportaje fotográfico que los define.

Los resultados y conclusiones de la Valoración de la Integración Paisajística y Visual se justifican principalmente con las técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje como fotomontajes, fotos aéreas e infografías.

4.- DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO

4.1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN.

Según se ha explicado anteriormente en el punto 3.4, tanto la integración paisajística como la visual son totales. Asimismo en la normativa establecida, tanto en el Plan Parcial como en la modificación que se tramita, se contemplan expresamente las CONDICIONES ESTÉTICAS, a las que se deberán someterse todas las actuaciones de edificación en el ámbito del PAU-3, constituyendo éstas normas, las medidas de integración propuestas en el presente estudio.

4.2 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Como programa de implementación, y puesto que se trata únicamente de aplicar las CONDICIONES ESTÉTICAS, que se regulan en el planeamiento vigente, se considera suficiente con la normal actividad municipal de control, a través de la licencia municipal de edificación.

Alicante, mayo de 2011

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Juan Antonio Moreno Cabrera

Fdo. Angel Vaillo Oliveras

5.- PRINCIPALES VISTAS DE LA ACTUACION

La ubicación de los puntos de vista de las siguientes fotos se indica en el PLANO-05 adjunto a este estudio.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

6.- INFOGRAFÍAS



Tipología: Vivienda unifamiliar aislada



Tipología: Vivienda unifamiliar adosada



Tipología: Vivienda colectiva en bloque abierto