

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y
PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS C/ ANDALUCIA, C/ DUQUE DE
RIVAS, AV. DE CONCHA ESPINA Y C/ DE ANTULIO SAN JUAN EN EL T.M. DE
ALICANTE**



ARQUITECTO: D. VICTOR MANUEL PINA NAVARRO
(en rep. PINA NAVARRO ARQUITECTO & ASOCIADOS, S.L.P.)

PROMOTOR: INSTITUTO SECULAR IGNIS ARDENS

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 21 de septiembre de 2012.

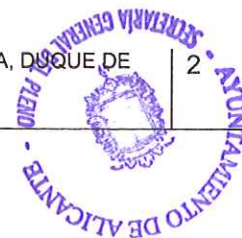
El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 28 de septiembre de 2012.
El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.





INDICE

Documentación informativa

1. Descripción de la actuación
 - 1.1. Objeto del planeamiento y cobertura del Estudio de Integración Paisajística.
 - 1.2. Descripción de la propuesta
2. Ámbito del estudio.
3. Normas, Planes, Estudio y Proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental o cualquier otra de carácter sectorial.
 - 3.1. Planeamiento Urbanístico y Estudios de Carácter ambiental.
 - 3.2. Normas de carácter territorial, urbanístico y ambiental.

Documentación justificativa

4. Plan de Participación pública.
5. Alcance y contenido del estudio de integración paisajística.
6. Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos del paisaje.
7. Valoración de la Integración Paisajística y visual
8. Aprovechamiento. Planos Ordenación. Infografías.
 - 8.1. Justificación Urbanística.
 - 8.2. Ordenación vigente parcela B
 - 8.3. Ordenación volúmenes bajo rasante
 - 8.4. Ordenación volúmenes sobre rasante.
 - 8.5. Vista aérea de la manzana.
 - 8.6. Vista fachada NOROESTE
 - 8.7. Vista fachada SURESTE
 - 8.8. Vista fachada NORESTE
 - 8.9. Fotografías entorno área de actuación

Anexo

9. Encuesta.



Documentación informativa

1. Descripción de la actuación.

1.1. Objeto del planeamiento y cobertura del Estudio de Integración Paisajística.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alicante fue aprobado definitivamente por la Consellería competente el día 27 de marzo de 1987 (BB.OO.PP de 14/05 t 16/06/1987).

Dña. Francisca Navarro Riquelme, en representación del INSTITUTO SECULAR IGNIS ARDENS, ha procedido a la tramitación del presente Estudio de Detalle, con el objeto de plantear una solución alternativa a la planteada por las Ordenanzas que permiten mejorar y facilitar la ordenación de las edificaciones en las parcelas resultantes.

En este sentido, el artículo 48 del Decreto 120/2006, de 11 de Agosto, por el se aprueba Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, establece en su apartado 4 que “deberán ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística: a) El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en /os apartados b,c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana.”

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

Por lo tanto, de conformidad con lo anterior, y a su vez con el artículo 49.2 del RPCV, el Estudio de Integración Paisajística incluirá la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que produce una actuación sobre el paisaje, comprendiendo coma tal:

- a) La valoración de la Integración Paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.



- b) La valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

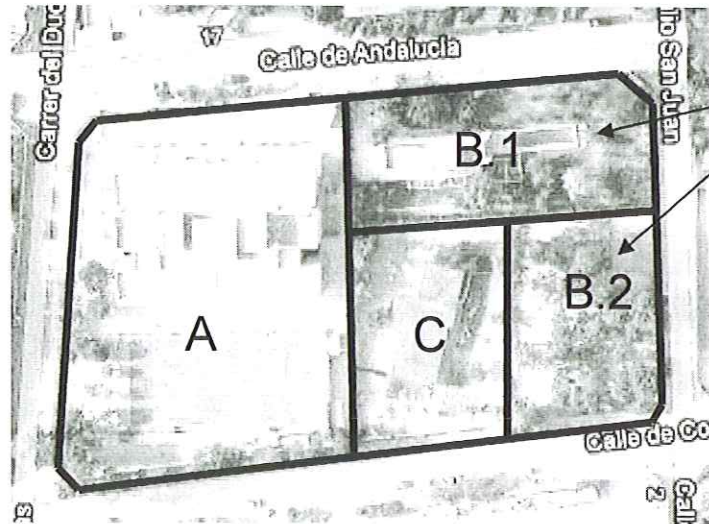
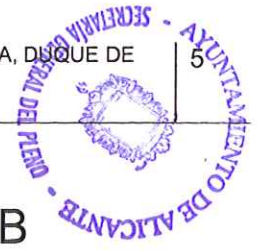
Finalmente, el artículo 51 del RPCV define el Ámbito de los Estudios de Integración Paisajística de manera que para cada Plan, Proyecto o Actuación cuya realización sea obligatoria, como en el presente caso, abarcará la Unidad o Unidades de Paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación, entendiéndose 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.

En consonancia con lo anterior, el presente Estudio de Integración Paisajística se redacta y tramita con e fin de dar cobertura al Estudio de Detalle de la manzana comprendida entre las calles Andalucía, Duque de Rivas, Avda. de Concha Espina y C/ de Antuliano San Juan en T.M de Alicante, promovido a iniciativa por Dña. Francisca Navarro Riquelme, en representación del INSTITUTO SECULAR IGNIS ARDENS, en su condición de Agente Edificador.

1.2. Descripción de la propuesta

La parcela objeto del presente Estudio de Integración Paisajística se encuentra ubicada en la Partida de la Albufereta, Orgegia y Condomina, más concretamente, en la manzana delimitada por las calles Andalucía al Norte, Concha Espina al Sur, Antulio San Juan al Este y Duque de Rivas al Oeste. Se someten a este estudio de detalle las tres parcelas que configuran la manzana, siendo éstas:

- Parcela A
- **Parcela B (objeto del E.I.P.)**
- Parcela C



- **Normativa aplicable:**

Rige para el Municipio de Alicante el Plan General Municipal de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), aprobado definitivamente por la Consellería competente el día 27 de marzo de 1987 (BB.OO.PP de 14/05 t 16/06/1987), que clasifica, califica y regula el ámbito de la parcela en cuestión como un "suelo urbano" con uso principal el RESIDENCIAL y, en concreto, el de vivienda unifamiliar CLAVE VU, y como usos complementarios el de "USOS DOTACIONALES". (plano 2B, hojas F-11, F-12, G-11 y G-12, calificación pormenorizada del P.G.M.O.U. y arts. 99.2 y 100 de las NN.UU.)

En este sentido transcribimos los art. 99 y 100 del P.G.O.U. de Alicante los cuales dicen textualmente:

"Art. 99. Concepto y clases de los usos dotacionales".

1- Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de **proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.**

2- A los efectos de la regulación que de ellos se contiene en este Capítulo, los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.



3- Como usos complementarios de los dotacionales se admiten lo que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos [...].”.

“Art. 100. Condiciones generales de los usos dotacionales”.

1- Las edificaciones destinadas a **usos dotacionales** cumplirán, como norma general, las **determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentra**. Si no se hallan enclavadas en zonas con normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 2 (EA2)

Si las citadas condiciones no resultaran adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones, mediante la redacción de un **Estudio de Detalle**, atendiendo a los siguientes criterios:

- a) no se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona y grado en que se haya de situar el equipamiento. No obstante, si tal edificabilidad asignada no llegase a $1\text{m}^2/\text{m}^2$ útil, sí podrá incrementarse hasta los límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta $1\text{m}^2/\text{m}^2$; **en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta $0.75\text{m}^2/\text{m}^2$** ; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta $0.25\text{m}^2/\text{m}^2$ (todas ellas expresadas en m^2/m^2 útiles). Asimismo podrá incrementarse hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación de la normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en las de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2)
- b) Las obras de edificación destinadas a dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva, haciendo abstracción de las condiciones de volumen establecidas en las Normas particulares de las zonas, salvo en relativo a la edificabilidad máxima permitida para la zona y grado en que se emplacen, y ello sin perjuicio de las excepciones contempladas al respecto en el apartado anterior.
- c) se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes como consecuencia de la sujeción a estas flexibilizaciones tipológicas.

2- La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismo, podrá realizarse en las siguientes condiciones:

- a) si la parcela está calificada para destinarse a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional que esté dentro del mismo grupo, según las clasificaciones que se detallan más adelante.
- b) si la parcela no está calificada para uso dotacional, éste podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en la zona.”

Respecto a la calificación del uso principal del suelo en el que se ubica este Estudio de Detalle, rigen los artículos 151 y siguientes de los cuales hacemos transcripción de las condiciones aplicables:

“Art. 151. Delimitación y caracterización”.

1- En el Plano de Calificación del Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave VU, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1,2,3,4 y 5) y de las condiciones de compatibilización de los usos (niveles “a” y “b”)

2- El uso predominante de esta zona es el residencial, El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación aislada o adosada.”

“Art. 152. Condiciones de parcelación”.

1- Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establece en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4,50m.

2- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán los siguientes parámetros mínimos:

- a) **Grado 1: superficie de 1.200 m², fachada 25m y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 25 m de diámetro.**

b) Grado 2: superficie de 600 m², fachada 15m y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 15 m de diámetro.

c) Grado 3: superficie [...].”

“Art. 153. Condiciones de volumen”.

1- Se observarán las siguientes condiciones en orden a **retranqueos**:

a) la fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de **10m en Grado 1**, de 7m en Grado 2, de 5m en Grado 3, de 4m en Grado 4 y de 5 en Grado 5.

En grados 3 y 4 [...]

Cuando se trate de parcelas en esquina, en Grados 2, 3, 4 y 5 se le aplicará a uno de los tramos del lindero frontal la regulación de los párrafos anteriores y al otro la del párrafo siguiente:

b) Los retranqueos a los restantes **linderos** serán de **5m en Grado 1** y de 3m en Grados 2, 3, 4 y 5.

Como excepción de la regla [...]

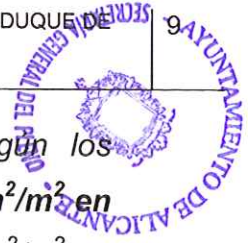
Las parcelas existentes [...]

c) La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 0.80m, sin perjuicio de que se requieran mayores distancias en función de los huecos que a ellos se abran.

A los efectos del establecimiento de los retranqueos de la edificación respecto a los linderos, la medición de la altura de la edificación será la que corresponda a la altura de la edificación respecto a la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la mayor de la que corresponda a la altura del edificio respecto a la cota natural del terreno en el lindero o a la línea imaginaria que une las rasantes oficiales con la natural del terreno en el lindero.

2- La **ocupación máxima** de parcela no excederá del **25%** de la superficie de la misma en **Grado 1**, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5.

En las parcelas existentes [...]



3- La **edificabilidad máxima**, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas será: **de 0.375 m²/m² en Grado 1**, de 0.50 m²/m² en Grado 2, de 0.75 m²/m² en Grado 3, de 1.00 m²/m² en Grado 4 y de 0.50 m²/m² en Grado 5.

4- La **altura máxima** de la edificación será de **3 plantas y 10m en Grado 1**, de 2 plantas y 7m en los demás Grados. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación .

Se permite en todos los casos una planta sótano. Estas construcciones subterráneas deberán guardar las condiciones de retranqueo establecidas en el apartado 1 de este artículo.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas NNUU, se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de +1.50m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

Las obras de ampliación en altura podrán hacer excepción de las condiciones de retranqueo a alineaciones y a linderos expresadas en el apartado 1 de este artículo, si la altura total de la edificación objeto de ampliación guardase un retranqueo uniforme.”

“Art 157. Usos

1- El uso característico es el residencial vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en Grado 5, que sí es admitida.

2- Como usos complementarios se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo

b) Terciario-comercial: en Nivel “a” en edificio exclusivo; en Nivel “b” en edificio exclusivo y planta baja.



c) *Terciario-oficinas: en Nivel "a" sólo se permiten despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen; en Nivel "b" en edificio exclusivo.*

d) *Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "b" en edificio exclusivo*

e) **Dotaciones e infraestructuras en edificio exclusivo.**

3- *Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000 m² para Grado 1, 3.000m² para Grado 2 y 2.000 m² para Grados 3, 4 y 5".*

Respecto a la Normativa Sectorial aplicable al uso dotacional que se propone en este documento urbanístico debemos mencionar:

- Real Decreto 1537/2003, de 5 de diciembre, del Mº de Educación, Cultura y Deporte, "por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general", el cual define sus exigencias a partir de una clasificación de niveles en diferentes grados (educación infantil, primaria y secundaria, bachillerato).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Mº de la Vivienda "por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), parte II: documentos básicos, por cuanto establece los criterios generales de dimensionamiento y calidad de utilización de los espacios
- Orden de 25 de mayo de 2004, de la Consellería de Infraestructuras y Transporte, por la que se desarrolla el D 39/2004 de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano sobre "accesibilidad en la edificación de pública concurrencia" (DOGV num 4.771, de 9/06/2004).

Descripción y justificación de la propuesta:

Simultáneamente al presente Estudio Integración Paisajística se presenta el correspondiente Estudio de Detalle que surge con la pretensión de dar una respuesta técnica y urbanística a la necesidad de construir un edificio que

albergue la etapa de bachillerato dentro de la manzana y la parcela descrita, todo ello al amparo de la calificación urbanística del actual P.G.O.U que permite los usos dotacionales como usos complementarios, y que se ampara a su vez en el cumplimiento del art.100.1 pfo.2º de las NN.UU.

*"Si las citadas condiciones no resultaran adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones, mediante la redacción de un **Estudio de Detalle**, atendiendo a los siguientes criterios [..].*

En definitiva, lo que se pretende realizar es una ordenación de volúmenes con el fin de obtener un volumen-edificio que albergue de forma coherente y determinada el programa de necesidades que requiere un centro de bachiller, y que resuelva simultáneamente y de forma adecuada otras necesidades arquitectónicas (soleamientos, orientación, vientos,..) para el buen funcionamiento del centro.

Es por ello, por lo que ordenamos la edificabilidad que nos permite el E.D. en un volumen puro, rectangular y lineal, orientado de norte a sur, con el fin de aprovechar la excelente orientación que dispone la parcela y, por consiguiente, la máxima luz solar; y así dotar al futuro edificio de una cierto grado de eficiencia energética. Es esta circunstancia, junto con la posibilidad y necesidad de eliminar el retranqueo de 5m en el lindero oeste de la parcela (permitiéndonos que el volumen se amplíe en longitud), la que nos fija la posición del volumen en la parcela. Así pues, es esta determinada ordenación de volúmenes la que nos permite que la longitud del área movimiento susceptible de ocupación por el futuro edificio sea mayor en la orientación este-oeste que en la orientación norte-sur.

Salvo el matiz anteriormente mencionado, la ordenación que se propone corresponde íntegramente con la que propone el P.G.O.U. en las ordenanzas de la Clave VU. Por tanto, la ordenación propuesta dota de continuidad al paisaje previsto en el Planeamiento vigente y que corresponde al paisaje típicamente urbano preexistente.

Empleando términos recogidos por el artículo 50 del RPCV, ha habido ya una mejora en la integración con el entorno.



Así pues, la propuesta que contempla el Estudio de Detalle, incide en esta continuidad y mejora, adaptando las ordenanzas de la edificación vigentes, a la ordenación que propugnan la Ley 16/2005 y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, Decreto 67/2006, modificado en parte por la aprobación del Decreto 36/2007, de 13 de Abril, en desarrollo a su vez de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

2. **Ámbito del estudio**

De conformidad con el artículo 51 del Decreto 120/2006, de 11 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, el Ámbito de los Estudios de Integración Paisajística abarcará, para cada plan, proyecto o actuación para el que sea obligatoria su realización, la Unidad o Unidades de Paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación, tanto en su de construcción como de explotación.

El propio artículo, apartado 2, se encarga de definir qué se entiende por cuenca visual, y a estos efectos establece:

“(...) 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.”

En el presente caso, el municipio de Alicante carece del documento de Estudio de Paisaje a que se refiere el artículo 27 del RPCV, cuya referencia debe servir como marco del Estudio de Integración Paisajística.

En este sentido de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento del Paisaje, podemos concluir que si bien los municipios deben contar con el referido documento, no existe como tal una obligación de elaborarlo hasta el momento de redacción o revisión del Plan General, por lo que no estando incluida la propuesta de Estudio de Detalle entre los supuestos a que se refiere el artículo 73 en relación con el artículo 74 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, no cabe la aplicación de la Disposición Transitoria Segunda.

Lo anterior supone limitar el objeto del presente Estudio de Integración Paisajística únicamente con la finalidad de asegurar que las nuevas



determinaciones introducidas por la modificación del planeamiento mantengan la integración con el entorno que hasta ahora preveía el vigente.

2.1. Unidades de Paisaje.

El artículo 34 del Reglamento del Paisaje define qué se entiende por Unidad del Paisaje, y a este respecto concluye que la caracterización de las Unidades de Paisaje tiene por objeto:

- a) La definición, descripción y delimitación de las características paisajísticas en el ámbito de estudio.
- b) El análisis de sus características y de las dinámicas y presiones que las modifican.
- c) Identificar los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan negativamente.
- d) Posibilitar la definición de los Objetos de Calidad Paisajística.

De conformidad con lo anterior, definimos **una única Unidad de Paisaje** que destaca por la preponderancia de factores humanos, por contraposición a la presencia de elementos naturales más propios de una actividad reclassificatoria, que de la programación y urbanización de un ámbito que como el presente, se encuentra enclavado en un suelo urbano, cuyas características responden al esquema de asentamiento tradicional de la población.

Por lo tanto, entre las distintas características dispuestas por la intervención del factor humano destacamos, la propia urbanización consistente en la implantación de infraestructuras y dotación de servicios públicos exigibles (saneamiento, etc.) conforme a la legislación urbanística vigente para el desarrollo de los usos residenciales y dotacionales previstos por el Plan General de Ordenación Urbana.

En todo cuanto se trata de factores naturales, (relieve, aspectos geológicos e hidrológicos, suelo, clima, especies de fauna y flora silvestres, etc), carece de sentido su mención, por cuanto el nuevo edificio no afecta ni directa ni indirectamente a estos factores, y todo ello en la medida que de acuerdo con el objeto del EIP, el Estudio de Detalle, no se refiere a la clasificación, usos o aprovechamiento del suelo, sino a la concreta disposición de la edificabilidad



contemplada y aprobada por la ordenación vigente sobre un ámbito ya urbanizado.

Por lo que, al margen de la modificación pretendida y su escasa incidencia sobre la integración de un entorno ya urbanizado, no se atisba conflicto previsible dentro de la Unidad de Paisaje.

3. Normas, planes, Estudio y Proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental o cualquier otra carácter sectorial

3.1. Planeamiento Urbanístico y Estudio de Carácter ambiental

En cumplimiento de los apartados 4º y 5º del artículo 52 del Decreto 120/2006, en concordancia con lo establecido por el artículo 57.3 del mismo cuerpo legal, no existe estudio, proyecto o instrumento de ordenación territorial o ambiental, de aplicación al ámbito de actuación.

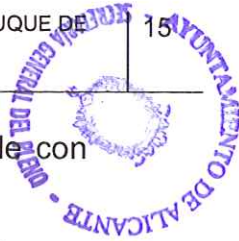
La única vinculación existente es el instrumento de planeamiento urbanístico de carácter general vigente en el término municipal de Alicante, consistente en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Consellería competente el día 27 de marzo de 1987 (BB.OO.P de 14/05 t 16/06/1987).

Asimismo, tal como anticipábamos en el apartado último, **el Ayuntamiento de Alicante no ha tramitado ni aprobado hasta la fecha Estudio de Paisaje, o catálogo** en el sentido a que se refieren las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda, por lo que no cabe ninguna referencia.

3.2. Normas de carácter territorial, urbanístico y ambiental.

El motivo que sirve de fundamentación para la tramitación del Estudio de Detalle, lo encontramos en la voluntad el promotor del presente documento por aplicar aquellas directrices definidas por las distintas leyes de reciente promulgación, de entre las que a continuación destacamos aquéllas que por su valor de referencia y mejor integración con el paisaje y entorno, se refieren a aspectos ambientales, y otras que han sido dictadas en desarrollo de estas.

Cronológicamente a los criterios expuestos, encontramos la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, entre cuyas



determinaciones aparece la de prever una tipología edificatoria admisible con las características del entorno en el que se implanta la edificación.

Tal y como anunciábamos, el Ámbito de Actuación se ubica dentro de lo que la legislación vigente define como litoral, por lo que su referencia es obligada.

Posteriormente, partiendo de la base de la LOTPP (art.15), la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, trajo consigo una regulación mucho más exhaustiva en materia de directrices relativas a la sostenibilidad, y a tal efecto podemos indicar el propio artículo 45.70, a cuyo desarrollo alude el Decreto 67/2006, de 19 de Mayo (modificado por Decreto 36/2007, de 13 de Abril), en su artículo 37, apartados 20 y 30, estableciendo una serie de pautas, entre ellas, la imposición de un modelo intensivo de la edificabilidad, que es la finalidad perseguida por el Estudio de Detalle.

Por lo tanto, la integración paisajística del modelo urbanístico aprobado, trata con la tramitación de la referida modificación, cumplir la legislación sectorial en materia territorial, urbanística y ambiental.



Documentación justificativa

4. Plan de Participación Pública

El Decreto 120/2006, de 11 de Agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, incluye entre los documentos que deben integrar el Estudio de Integración Paisajística el denominado **Plan de Participación Pública**, como parte de la documentación justificativa, y cuyo contenido y objeto se regula en los artículo 13 a 17 de dicho Decreto.

La Ley pretende mediante el referido trámite, abrir nuevas vías de participación en relación con la tramitación de los instrumentos de paisaje, con independencia de los derechos de acceso a la información y audiencia que regulan la Ley 30/90.

A este respecto, la Disposición Adicional Primera del Decreto, obligaba al Consell a elaborar en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento del Paisaje de la Comunitat Valenciana, las Guías de Participación Pública a que se refiere el artículo 17.2c) del mismo cuerpo normativo.

La importancia de lo anterior radica en el hecho de que mediante las mismas se definirán las actividades y métodos de consulta que mejor expresen la importancia que los paisajes tienen para el público interesado, por lo que ante la carencia de un marco regulador, el promotor del presente documento, en colaboración con la Administración actuante, habilitarán aquellos que satisfagan mínimamente el contenido del artículo 17.

Por lo tanto, concluimos que de acuerdo con el artículo 14 del Decreto, el Plan de Participación Pública define la estrategia de participación, que dirigida al público interesado según recoge el apartado 2º del mismo, va a permitir materializar los derechos a los que antes aludíamos.

Para el presente caso, por no encontrarnos en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 58.1 RPCV en relación con el artículo 73 de la LUV, y al referirse el Estudio de Detalle sobre un Ámbito ya urbanizado, no se aprecia ningún conflicto previsible que haga necesaria la definición concreta y particularización del Público Interesado, por lo que la información y



participación pública se dirigirá de manera indiscriminada, sirviéndose de los medios de publicación que se entiendan más afectivos.

A su vez, por cuanto la tramitación del Estudio de Detalle requiere la previa información pública antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 14.2 del RPCV, la definición del Plan de Participación Pública se ha hecho constar también al momento de iniciarse esta, por lo que entendemos que la exposición pública del instrumento de planeamiento sirve a los fines de dar por comenzado el proceso de participación del público interesado, a la espera de incorporar aquellas alegaciones, observaciones o sugerencias, como parte integrante del Plan de Participación Pública. Las conclusiones que con la estimación/desestimación de las mismas se determinen, deberán incorporarse en el mismo, y aquellas que requieran una previsión normativa en el instrumento de planeamiento, se añadirán al momento de su aprobación por el Municipio, todo ello sin perjuicio de la notificación formal referida en el artículo 13.4 RPCV.

Fase de Elaboración y Aplicación del Instrumento.

Fase 1ª: Resumen de la Información del Ámbito sobre el que se proyecta el Estudio de Detalle.

Fase 2ª: Identificación de la Unidad de Paisaje.

Fase 3ª: Definición de los Objetivos de Calidad Paisajística por extensión de la normativa sectorial en materia de Ordenación y Protección del Paisaje, en tanto en cuanto el municipio de Alicante no cuanta con un Estudio de Paisaje según se exige de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del RPCV.

Fase 4ª: Valoración de la integración paisajística y visual de la Actuación, a la vista de la modificación propuesta. En esta fase, se procede a un análisis previo por el equipo redactor, sin perjuicio de la posterior incorporación de sugerencias, alegaciones y observaciones.

Fase 5ª: Información pública del Estudio de Integración Paisajística de conformidad con el procedimiento establecido para el instrumento de planeamiento junto con el cual se tramita.

Fase 6ª: Conclusiones e introducción de medidas correctoras.

Metodología y Actividades para Intercambio de Información.

- a) Información Pública mediante la inserción de anuncios en los correspondientes Boletines Oficiales, diarios no oficiales de amplia difusión y Edictos, por término de UN MES.
- b) Inserción de encuesta a través de la página WEB del Ayuntamiento de Alicante.
- c) Designar al Ayuntamiento de Alicante como entidad interlocutora entre las partes interesadas y el promotor del instrumento de ordenación y Estudio de Integración.

A los oportunos efectos, se acompaña como Anexo al presente documento, una encuesta para insertar en la página WEB del Ayuntamiento de Alicante, como parte de la Metodología anunciada. (www.alicante.es).

Si en el plazo de DOS MESES no se ha recibido respuesta, se dará por definitiva la propuesta presentada.

5. Alcance y contenido del estudio de Integración Paisajística.

A este respecto, podemos concluir que el alcance y contenido del estudio se ha ido exponiendo esquemáticamente entre los diferentes apartados que conforman el presente Estudio de Integración, por lo que a fin de no ser excesivamente reiterativos, a ellos nos remitimos.

De igual modo sucede cuando nos referimos a la justificación del Ámbito adoptado, por lo que por idénticos motivos, entendemos este ya ha quedado sobradamente definido.

Sin embargo, en todo lo referente a metodología de evaluación, cabe señalar que para el presente EIP se ha empleado el método de valoración directa a partir de la contemplación de la realidad y consolidación del suelo urbano residencial del municipio de Alicante existente y colindante al Ámbito de Actuación de la manzana comprendida entre las calles Andalucía, Duque de Rivas, Avda. de Concha Espina y C/ de Antuliano San Juan en T.M. de Alicante, con una valoración subjetiva realizada por el conjunto del equipo redactor, condicionada no obstante, al examen de cualesquiera consideraciones resulten del procedimiento de exposición pública y desarrollo del Plan de Participación

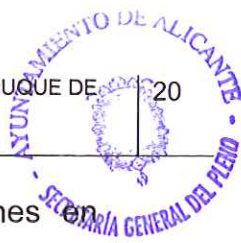
Por lo tanto, **se ha pretendido emplear un método comparativo o de contraste en el que los resultados de la integración con el entorno sean una conclusión a la finalización del procedimiento, y no una mera anticipación del equipo redactor.**

6. Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos del paisaje.

Ya se ha expuesto con anterioridad, la carencia en términos normativos, de un Estudio del Paisaje correspondiente al municipio de Alicante, así como la remisión última a las directrices establecida por la Legislación vigente en materia de ordenación del territorio y protección del paisaje, en desarrollo de las que tiene origen el Estudio de Detalle de la manzana comprendida entre las calles Andalucía, Duque de Rivas, Avda. de Concha Espina y C/ de Antuliano San Juan en T.M. de Alicante, por lo que su cumplimiento se sobreentiende al constituir su objeto *ab inito*.

De cualquier modo, queremos recalcar la adecuación y graduación del contenido del Estudio de Integración Paisajística que prevén los artículos 48 y siguientes del Reglamento del Paisaje, a la realidad de la modificación propuesta, que por su simplicidad en poco afecta a la integración de una ordenación ya aprobada sobre un ámbito ya urbanizado, e integrado en la trama colindante.

En este sentido, por contraposición a los instrumentos de planeamiento reclasificatorios o de modificación de la ordenación estructural a que se refiere el artículo 58.1 del RPCV, con remisión al artículo 73 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, a través de los que se altera la naturaleza de un ámbito, y se adecua para la previsión de unos usos antes no previstos, el presente caso, se reduce a un concreción de las ordenanzas edificatorias de unos usos programados, que a la postre, redundan hacia un modelo ambiental más acorde con el establecido en la legislación sectorial. Es por ello que la complejidad y extensión del Estudio de Integración Paisajística, así como el grado de



exigencia, será proporcional a la trascendencia de las modificaciones en relación con el entorno.

7. Valoración de la integración paisajística y visual.

Dada, desde nuestro parecer, la ausencia de incidencia alguna en el paisaje, derivada de la actuación prevista, la valoración de la integración paisajística propuesta en el presente documento, centra su contenido más bien en la necesidad de justificar el modelo establecido con la ordenación, en relación con el ya existente y la legislación aplicable. (La ordenación vigente y la propuesta coinciden en todos los parámetros urbanísticos salvo en la eliminación del retranqueo oeste, justificado por ser ambas parcelas de la misma titularidad).

De este modo, sin que los datos de partida que se recogen en la tabla señalada con el ordinal nº 8.1, (edificabilidad, vivienda, etc.), sufran alteración alguna, de la ordenación que podríamos denominar "Ordenación Cero", y que es el resultado de la ordenación vigente según recoge el Plano nº 8.2, la nueva ordenación propuesta, que recogen los planos nº 8.3, 8.4, imprimirá una clara sensación de amplitud y desahogo, concentrando la misma edificabilidad.

En el plano nº 8.6, 8.7 Y 8.8 se puede observarse cómo el edificio se integra en la trama urbana existente.

La referencia anterior, pretende pues, marcar las pautas a que refieren los artículos 54 y 55 del RPCV, por lo que a ellos nos remitimos a fin de asentar las bases que servirán para una adecuada valoración.

En tanto en cuanto, tal y como anunciábamos no nos encontramos con una actividad reclasificatoria, ni la implantación de usos distintos a los previos y aprobados por el planeamiento vigente, podemos considerar que la propuesta de Estudio de Detalle de la manzana comprendida entre las calles Andalucía, Duque de Rivas, Avda. de Concha Espina y C/ de Antuliano San Juan en T.M de Alicante, mantiene los niveles de integración existente hasta el momento.

En conclusión, **calificamos el impacto visual de inexistente**, habiéndose mejorado sensiblemente la integración de la edificación con el paisaje, y su percepción desde el entorno.



8. Aprovechamiento, planos ordenación e Infografías.

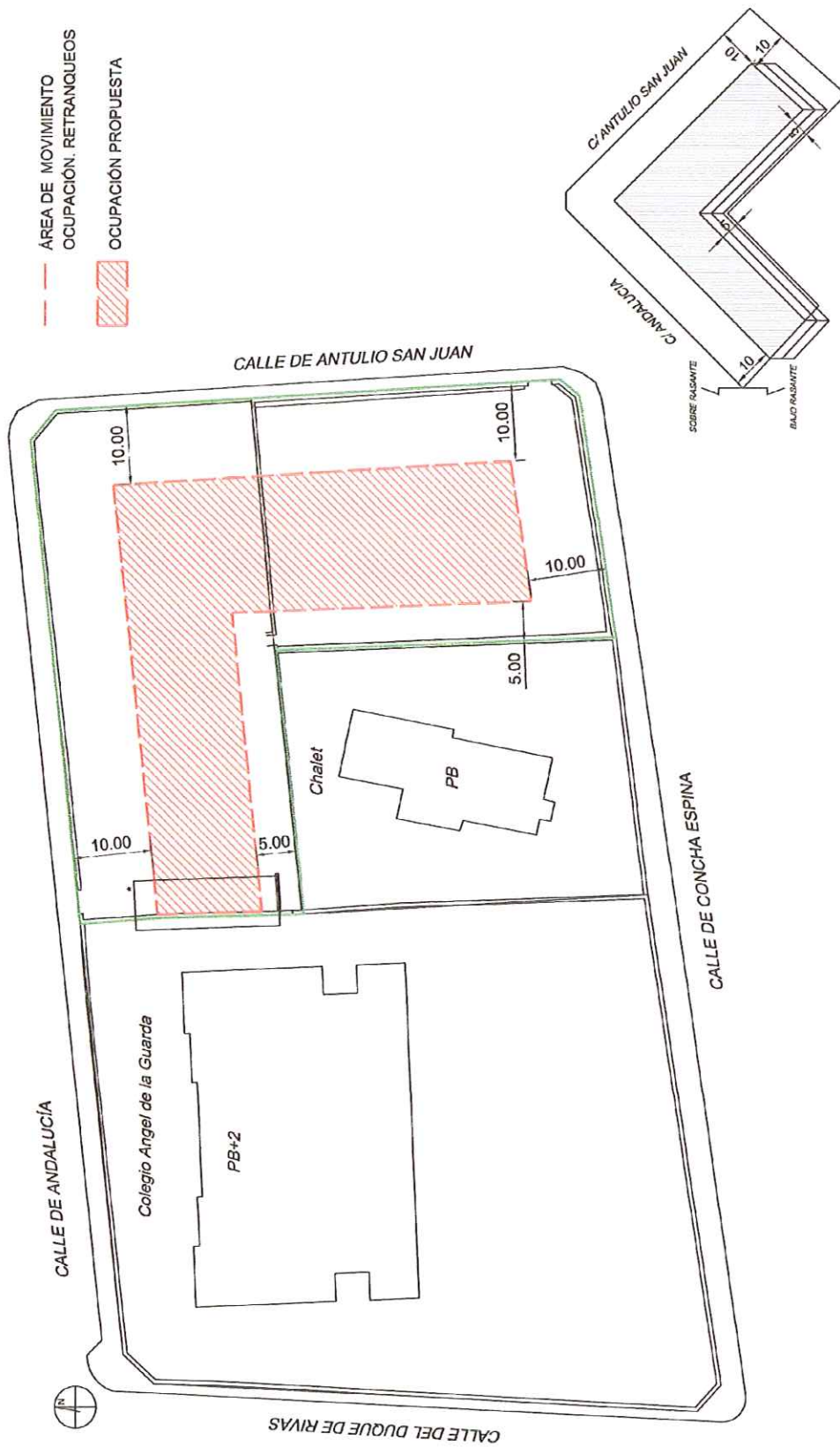
8.1. Justificación Urbanística.

	CLAVE VU	USO DOTACIONAL (ART. 100)	ESTUDIO DETALLE PROPUESTO
Parcela mínima	1.200,00 m ²	1.200,00 m ²	3.293,96 m ² ≥ 1.200,00 m ²
Edificabilidad (sup.útil m ² /m ²)	0,375 m ² útil/ m ²	0,75 m ² útil/ m ²	2.470,47 m ² = 0,75 m ² útil/ m ²
Ocupación	25 %	25 %	823,49 m ² = 25 %
Retranqueos			
Lindes	5 m	5 m	5 m*
Fachada	10 m	10 m	10 m
Altura			
Nº Plantas	3	3	3
Metros	10 m	10 m	10 m

* para la parcela donde se pretende construir el centro de Bachiller se eliminará el retranqueo con la parcela colindante (oeste) perteneciente a la misma institución.



8.3. Ordenación volúmenes bajo rasante

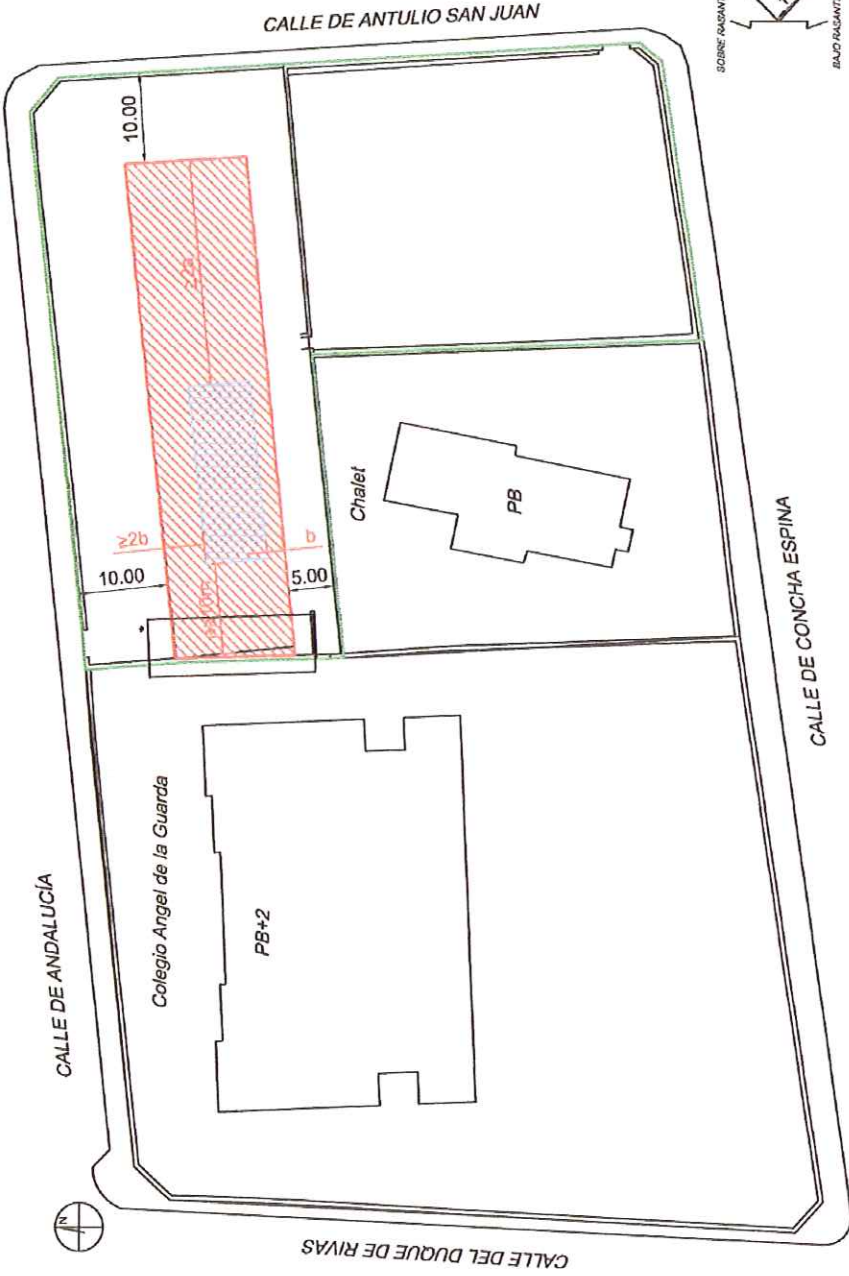
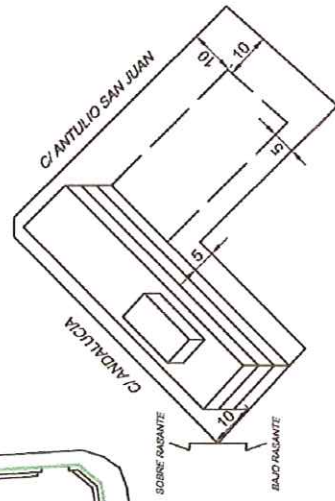


8.4. Ordenación volúmenes sobre rasante



PARAMETROS URBANÍSTICOS

- OCUPACION: 25% SUP. PARCELA
25% 3.293,96 = 823,49 m²
- EDIFICABILIDAD: 0,75 m² UTIL/m²
2.470,47 m² UTIL
- ALTURA PB+ 2+ TORREÓN
SUP. TORREÓN ≤ 10% SUP. OCUPACION
EDIFICACION

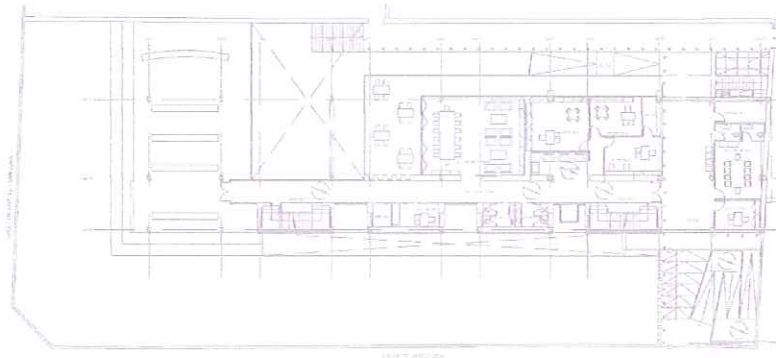


8.5. Vista aérea de la manzana.





8.6. Vista fachada NOROESTE



Estado actual

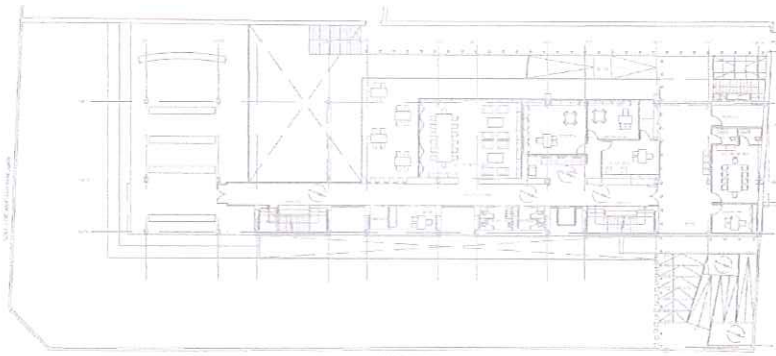




Estado modificado



8.7. Vista fachada SURESTE



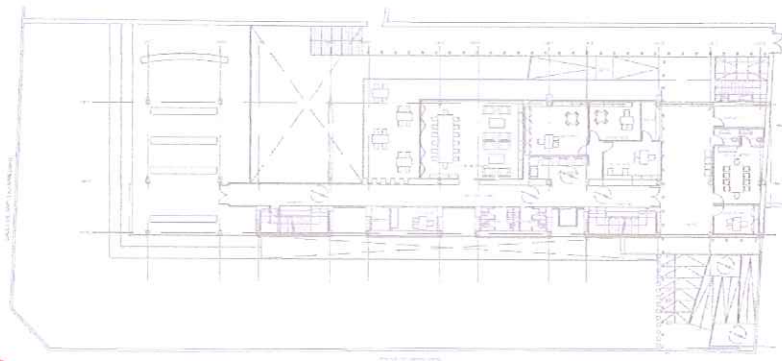
Estado actual



Estado modificado



8.8. Vista fachada NORESTE



Estado actual



Estado modificado





8.9. Fotografías entorno área de actuación

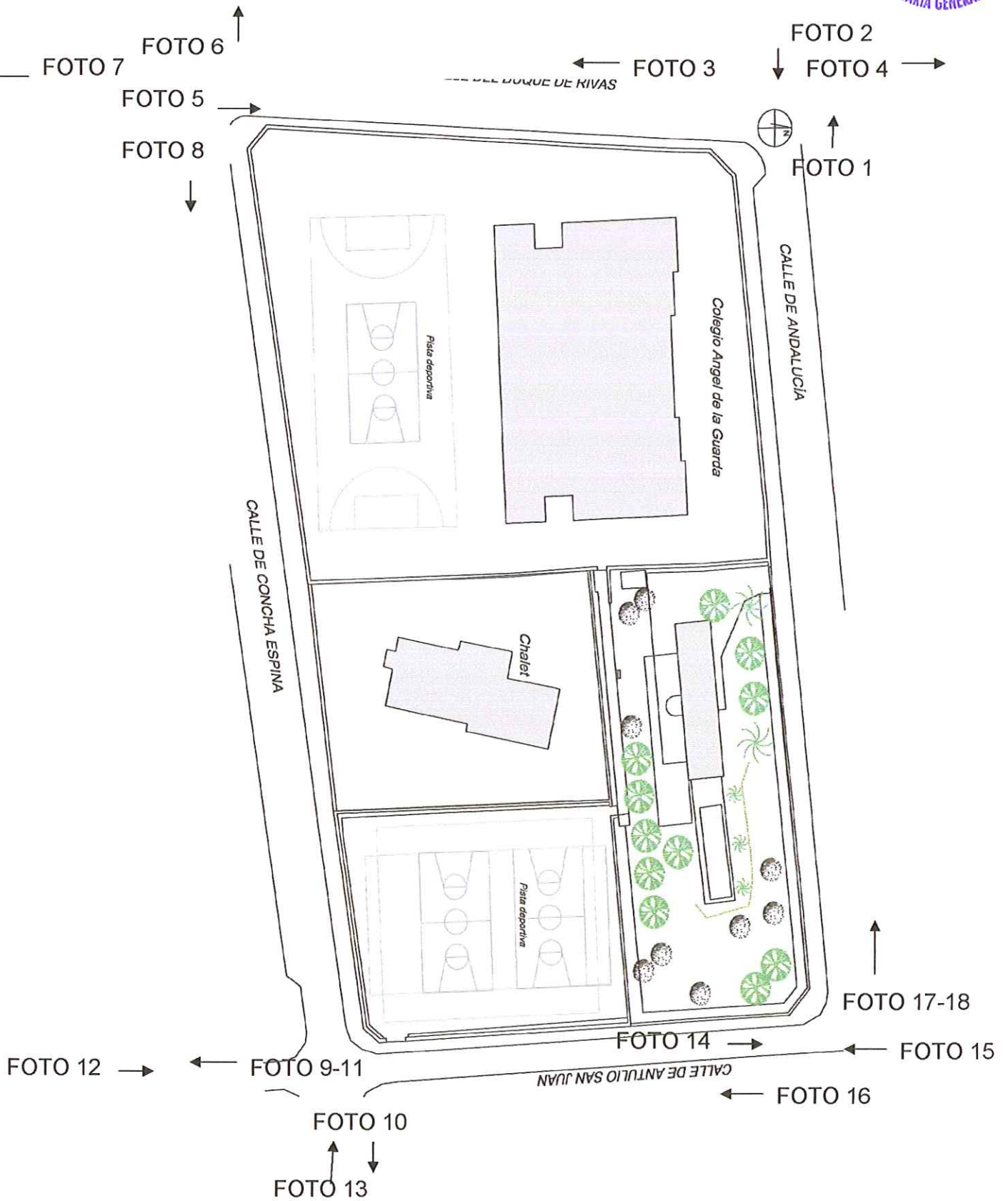




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



Anexo

9. Encuesta

ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

a) Datos personales.

Cumplimente los siguientes datos:

- Edad: _____
- Lugar de residencia: _____
- Profesión: _____

b) Valoración del paisaje.

- ¿Cree usted que el proyecto presentado plasma fielmente las exigencias del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante?
 Si
 No
- ¿Qué opinión le merece la actuación realizada?

c) Valoración de la Integración Paisajística.

- Valora, de acuerdo a la siguiente escala, la magnitud del impacto negativo de la propuesta, sobre el paisaje.
 Sustancial
 Moderado
 Leve
 Insignificante

Justifica tu respuesta _____

- Valora, de acuerdo a la siguiente escala, la magnitud del impacto positivo de la propuesta, sobre el paisaje.
 Sustancial
 Moderado
 Leve



Insignificante

Justifica tu respuesta _____

- Valora, de acuerdo a la siguiente escala, si crees que ha existido, el grado de repercusión o alteración sobre el paisaje.

- Sustancial
- Moderado
- Leve
- Insignificante

Justifica tu respuesta _____

d) Valoración de la Integración Visual.

- Valora, de acuerdo a la siguiente escala, la compatibilidad de las características de la actuación con las existentes en el entorno.

- Sustancial
- Moderado
- Leve
- Insignificante

Justifica tu respuesta _____

- Valora, de acuerdo a la siguiente escala, el bloque o efecto de entorpecer las vistas sobre algún recurso paisajístico.