

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en
sesión celebrada el día **20 MAR. 2019**



La Concejala-Secretaria

Maria del Carmen de España Menárguez
Maria del Carmen de España Menárguez

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA PARCELA DELIMITADA
POR LAS CALLES CRUZ DE PIEDRA, HERMANOS
ÁLVAREZ QUINTERO, AVENIDA DE DENIA Y CALLE
JAIME GALIANA.

1. MEMORIA

2. PLANOS:

01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

02 OBSERVADORES

02-1 OBSERVADORES

02-2 OBSERVADORES

02-3 OBSERVADORES

03 SIMULACIÓN 1

04 SIMULACIÓN 2

05 SIMULACIÓN 3



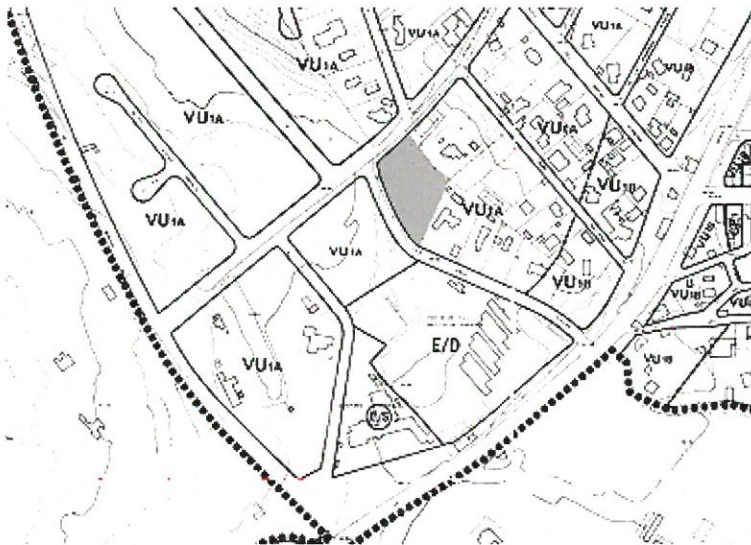
MEMORIA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ESTUDIO DE DETALLE DE UNA PARCELA SITUADA EN
LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES CRUZ DE
PIEDRA, HERMANOS ÁLVAREZ QUINTERO, AVENIDA
DE DENIA Y JAIME GALIANA DE ALICANTE



El presente estudio trata de evaluar el efecto visual y la percepción del paisaje del Estudio de Detalle de la manzana delimitada por las calles Cruz de Piedra, Hermanos Álvarez Quintero, Avenida de Denia y Jaime Galiana, promovido por la Clínica Vista Hermosa S.A., para implantar un uso dotacional sanitario privado en la parcela de su propiedad sita en la indicada manzana, en el ángulo de las calles Cruz de Piedra y Hermanos Álvarez Quintero, con objeto de trasladar a la misma diversas áreas radicadas en la Clínica actual, con el fin de ampliar y ubicar en el espacio vacante determinados servicios vinculados a las zona quirúrgicas y de tratamientos especiales.



1 ÁMBITO Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.

1.1 Ámbito de la actuación.

El ámbito de la actuación se encuentra en la zona de Vista Hermosa, al norte de la ciudad de Alicante, y próxima a la avenida de Denia, calificado en el P.G.O.U. como Suelo Urbano Ordenado por el Plan General, y clasificado como VU 1a.

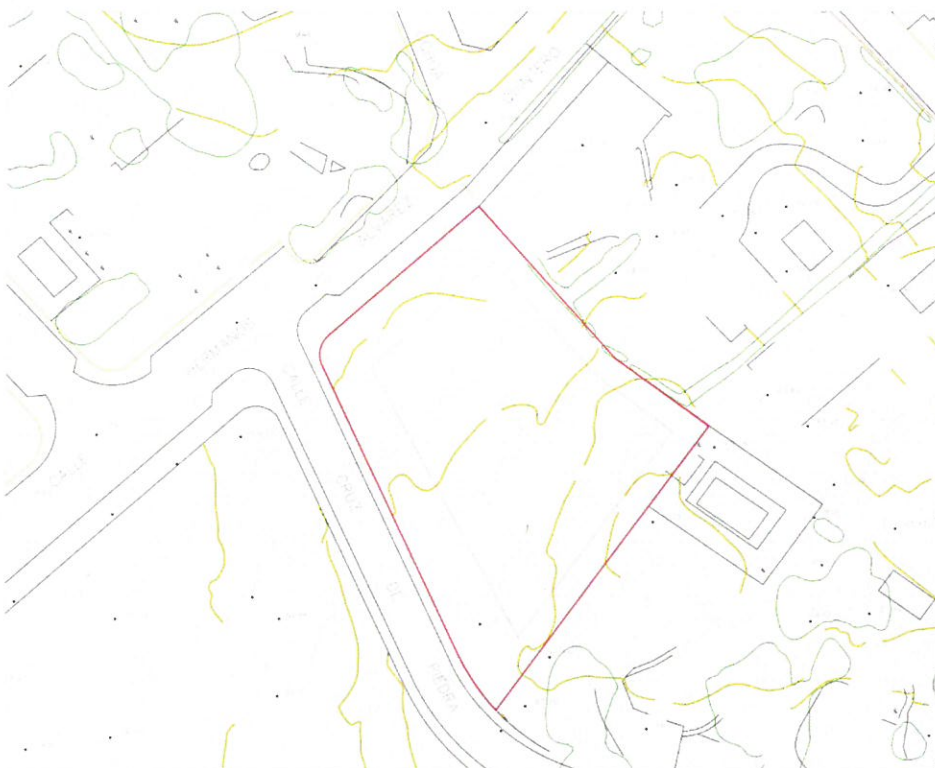
1.2 Alcance de la actuación.

La actuación se circunscribe exclusivamente a la edificación en parcela objeto del estudio de detalle. Toda la manzana que abarca el estudio se encuentra edificada a excepción del solar que nos ocupa. Entrando desde la Avenida de Denia por la calle Cruz de Piedra, el 60% de la fachada situada a la izquierda corresponde al colegio de Santa Teresa, el resto de la misma es una urbanización de viviendas adosadas. El lado derecho de la calle, comienza con el I.V.I. (Instituto Valenciano de Infertilidad), le sigue el edificio ocupado por la clínica iDENTAL y, a continuación la Fundación Alió de Estudios de Oftalmología. El siguiente edificio es una vivienda unifamiliar particular, al que sigue una residencia de la 3ª edad y, por último, la parcela propiedad de la Clínica Vista Hermosa.

Como se puede apreciar en la fotografía aérea de la unidad objeto de la actuación, el espacio urbano de la zona se colmata con viviendas unifamiliares y con edificaciones destinadas a usos dotacionales privados en pacífica convivencia. Es la propia tipología de la zona la que provoca que el paisaje circundante se reduzca a unos pocos árboles que asoman por encima de las vallas.



La parcela presenta una fuerte pendiente en el sentido SE – NO con un desnivel de unos 7 m., estando la cota superior en el linde con la residencia geriátrica y la inferior en la calle Hermanos Álvarez Quintero. Este desnivel se aprecia muy claramente en la calle Cruz de Piedra, con un arranque de la pendiente en la confluencia de estas dos calles (cota + 60.91) y el linde con la residencia geriátrica (cota + 66.62), 5.30 m. en una longitud de 103.00 m, lo que nos da una pendiente de la calle del 5%.



2 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

2.1 Descripción del Ámbito del Estudio de Integración Paisajística.

El ámbito del estudio es una manzana situada en la zona de Vistahermosa de la Cruz, que linda por el Este con la Avenida de Denia (N. 332), por el Oeste con la C/

Hermanos Álvarez Quintero, por el Norte con la C/ Jaime Galiana y por el Sur con la C/ Cruz de Piedra.

La actuación proyectada es un Estudio de Detalle que pretende implantar un uso sanitario privado, de conformidad con las previsiones de la normativa del Plan General, en la parcela situada en el extremo suroeste de la manzana, aplicándole el índice de edificabilidad previsto para estos casos.



2.1.1 Medio físico.

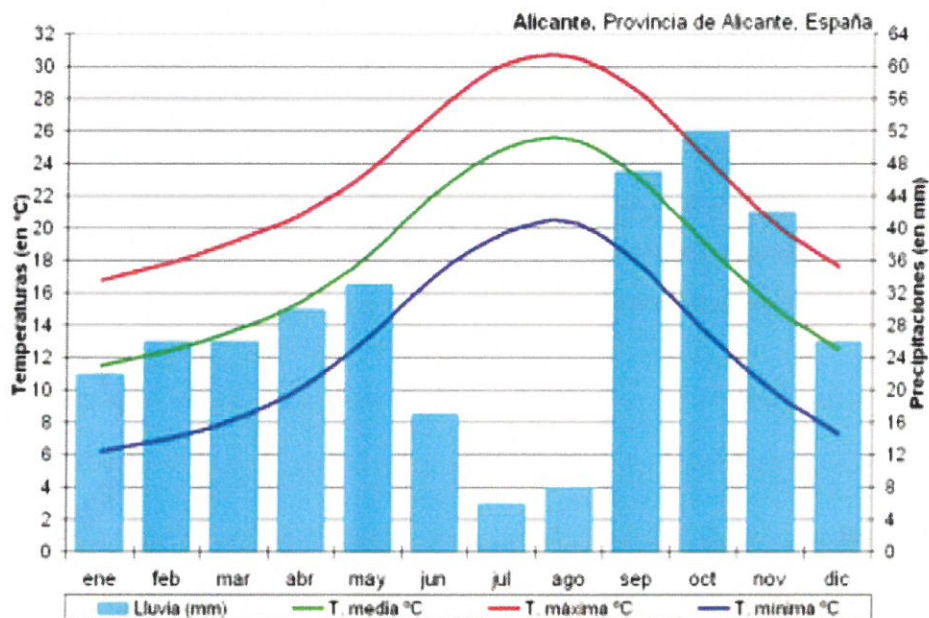
2.1.1.1 Climatología

El clima está condicionado a las características topográficas tan variadas de sus suelo, acusando marcadas diferencias de las regiones montañosas de las que disfrutaban las comarcas llanas, y las que están en contacto con el mar.

Dos son los factores que influyen de un modo preferente en el clima que nos incumbe: Por una parte la altitud y por otra la exposición; dos causa que son responsables de la climatología local.

La ciudad de Alicante tiene un clima de tipo mediterráneo árido. Sus temperatura no presentan grandes diferencias a lo largo del año, con una temperatura media anual en torno a los 18°C. Los veranos son calurosos y muy secos con temperaturas que rara vez alcanzan los 40°C. Los inviernos son de temperaturas muy suaves y de muy escasas heladas, con una media alrededor de los 13°C. Las precipitaciones se concentran en los meses de septiembre y octubre con episodios esporádicos de “gotafría” con acumulación de una importante cantidad de agua caída en un breve espacio de tiempo.





Por causas locales, la oscilación diurna varía entre los doce grados y los catorce, valor muy acentuado tratándose de una localidad marítima.

2.1.1.2 Fisiografía

La Cordillera Bética es la gran unidad geológica que ocupa el sur y el sureste de España, extendiéndose por gran parte de Andalucía, la Comunidad de Murcia completa, la parte meridional de la provincia de Albacete, la totalidad de la provincia de Alicante y el sur de Valencia. Desde un punto de vista geológico la Cordillera Bética es una cadena montañosa formada durante el plegamiento alpino que forma parte del conjunto de cadenas alpinas que contornan el Mediterráneo Occidental.

La provincia de Alicante se encuentra en el último sector del Pre bético, con características semejantes a los de la misma edad del Sub bético, lo que algunos autores han definido como "Pre bético de Alicante".

La parcela objeto de este estudio se encuentra en una pequeña altura, entre la Sierra de San Julián y las Lomas del Garbinet, junto a una pequeña depresión por donde discurre la carretera de Valencia.

2.1.1.3 Hidrología

No existen datos relevantes en este sentido para reseñar. Es una zona de pobres recursos acuíferos, a excepción de la depresión del “Complejo Vistahermosa” que corre a desembocar en la Albufereta, y por la que discurre un acuífero procedente de la zona denominada “El Pantanet”.



2.1.1.4 Capacidad de uso del suelo

La capacidad de uso del suelo de la zona en estudio, según la clasificación que hace la Cartografía Temática de la COPUT, es Clase E (Muy baja), por lo que estamos ante un suelo cuya capacidad productiva primaria es prácticamente nulo.

2.1.1.5 Vegetación

Según la clasificación de Rivas Goday, basada en el método de Schmit, la parcela que nos ocupa se enclava en el Grado Esclerófilo – Mediterráneo, formada por especies pertenecientes a la gran formación duriliginosa; caracterizada por especies siempre verdes, a veces con protección pilosa, coriáceas y duras. El clima encaja perfectamente en la región estudiada, con inviernos suaves, en general algo húmedos y estíos muy térmicos y secos (Rigual Magallón).

Dicho Grado está caracterizado por la presencia del árbol mediterráneo esclerófilo por excelencia: el *Quercus Ilex* o encina, que en la actualidad ocupa una extensión reducidísima comparada con la que ocuparía en otras épocas, encontrándose en la actualidad en forma fragmentaria, y con una ausencia total en las áreas urbanas como la que nos ocupa. Los suelos vacantes del contorno de la parcela objeto del presente estudio se reduce a los jardines de las viviendas unifamiliares que la rodean, y la ladera norte de la Sierra de San Julián, en cuyas estribaciones se ubica la misma.

La escasa vegetación que se puede observar es de tipo ornamental y se compone en la mayoría de los casos de pinos carrascos (*Pinus Halepensis*) y cipreses (*Juniperus Oxicedrus*), con alguna palmera (*Phoenix Dactylifera*).

Como especies arbóreas decorativas no autóctonas, podemos encontrar, principalmente, la jacaranda (*Jacaranda Mimosifolia*), la Araucaria (*Araucaria Excelsa*).



2.1.1.6 Áreas forestales, Montes de Utilidad Pública, Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000.

De la consulta de la Cartografía temática de la CV se aprecia que la parcela objeto del presente estudio no está afectada por ninguna de las figuras anteriores, encontrándose en zona urbana consolidada, y edificada casi en su totalidad.

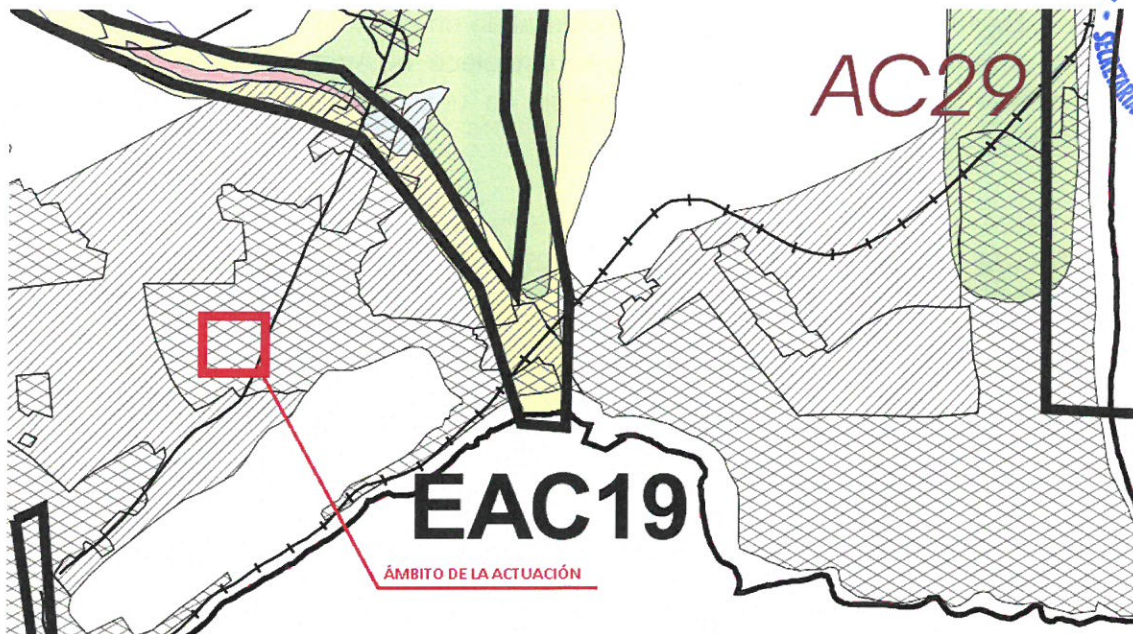
La zona con masa forestal más próxima es la vertiente oeste de la Serra Grosa, compuesta fundamentalmente por un bosquecillo de pino carrasco que se extiende por la misma de norte a sur y desde el sopié casi hasta la cima de la misma.

2.1.2 Riesgos y molestias inducibles.

2.1.2.1 Riesgo de inundación.

El riesgo de inundación es una variable espacial que cuantifica, en cada punto del territorio, la probabilidad de que se produzca un fenómeno de inundación con una magnitud determinada. Trata de medir la frecuencia y la magnitud con la que se produce esta circunstancia.

La información gráfica que se acompaña, perteneciente a la hoja 872 del Plan de



HOJA 872 DEL PATRICOVA

RIESGO 4. FRECUENCIA ENTRE 25 Y 100 AÑOS. CALADO 0,80 m.



RIESGO 6. FRECUENCIA ENTRE 100 Y 500 AÑOS. CALADO 0,80 m.



Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del riesgo de Inundación en la Comunidad valenciana (PATRICOVA), el ámbito de la actuación no es susceptible de verse afectado por este fenómeno.

2.1.2.2 Riesgo de erosión. Riesgo de deslizamiento y desprendimiento.

Dado que se trata de una zona urbana, no existe riesgo de erosión al contar todas las calles circundantes con encintado de aceras y asfaltado de calles.

El mismo argumento es aplicable en el supuesto de riesgo de corrimientos y desprendimientos.

2.1.3 Patrimonio cultural y vías pecuarias.

No se ha identificado en la zona de actuación ningún elemento que forme parte del Patrimonio Cultural de la Comunitat Valenciana; Bienes de Interés Cultural (BIC) y Bienes de Relevancia Local (BRL).

2.2 ÁMBITO DE ESTUDIO

Procede ahora concretar la cuenca visual en la que se centra el estudio. Los cálculos iniciales de visibilidad para establecer el alcance del Estudio de Integración Paisajística se han realizado mediante la aplicación del programa LIDAR sobre el

Modelo Digital del Terreno_CV_5 m, considerando un radio de visión de 500 m. (no se aplica el radio máximo de 3.000 m que establece el Anexo II de la LOTUV por encontrarse la manzana objeto del Estudio en una zona urbana completamente rodeada de edificación).



El punto de observación (en color azul claro) se ha situado en el centro de la parcela, a 8 m. de altura sobre la calle Hermanos Álvarez Quintero.

Como era de esperar, al tratarse de un entorno urbano, las cuencas visuales se ciñen casi exclusivamente a las calles perimetrales de la parcela objeto del estudio, con la excepción de la visual desde la *Serra Grossa*, dada su proximidad y elevación.

Por tanto, el **ámbito visual de actuación** del presente Estudio de Integración Paisajística queda reducido a las calles lindantes Hermanos Álvarez Quintero y Cruz de Piedra, y a las calles que concurren hacia el frente de la misma, perpendiculares a la C/ Hermanos Álvarez Quintero, la C/ Jardiel Poncela y la C/ Dr Severo Ochoa.

2.3 DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.

LAS Unidades de paisaje vienen definidas en la Ley 5/2014 de 25 de julio como "el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo.



Constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos”.

Además, “Las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental”.

Las unidades de paisaje se definen como aquellas unidades cuya respuesta visual sea homogénea tanto en sus componentes paisajísticos, como en su respuesta visual ante posibles actuaciones. Se identifican por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

2.3.1 Unidades de paisaje.

Como ya hemos repetido en el presente estudio, la actuación se sitúa en una zona completamente urbanizada y ocupada, en su mayor parte, por edificaciones de viviendas unifamiliares rodeadas de jardín.

Las unidades de paisaje se reducen pues a:

-Unidad de paisaje de carácter urbano:

- Los jardines de las vivienda unifamiliares circundantes.

-Unidad de paisaje de carácter forestal:

- Un fragmento de la parte superior de la Serra Grossa, entre la residencia de la tercera edad y el colegio de las Teresianas.





2.4 Delimitación y caracterización de los Recursos Paisajísticos.

La Ley 5/2014 de 25 de julio en su Anexo I, define los **Recursos Paisajísticos** como todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural, histórico o visual.

2.4.1 Recursos Paisajísticos.

No se identifica en la zona objeto del estudio ningún elemento del Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana, Bienes de Interés Cultural (BIC) y Bienes de Relevancia Local (BRL).

Como recurso de interés visual: destacar el mantenimiento de la visual del fragmento de la Serra Grossa

2.5 Valor Paisajístico.

Se va a determinar el Valor Paisajístico (VP), que es el valor asignado a cada unidad y recurso, definidos en función de su caracterización, expresada por la fórmula

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

En donde: C = Calidad

P = Opinión del público interesado



v = coeficiente de visibilidad

2.5.1 Calidad escénica.

En este punto vamos a determinar la calidad escénica valorando diversas variables, como la morfología,, vegetación, agua, color, vistas, modificaciones y actuaciones humanas.

Los criterios de valoración escénica son los siguientes:

CRITERIOS DE VALORACIÓN ESCÉNICA			
MORFOLOGÍA	Amplias avenidas, plazas, rotondas, presencia de algún edificio singular y dominante (edificios históricos o protegidos).	Presencia de elementos urbanos interesantes pero no dominantes o excepcionales.	Pocos o ningún detalle singular.
	5	3	1
VEGETACIÓN	Gran variedad de tipos de vegetación con formas, texturas y distribución interesantes.	Alguna variedad de vegetación, pero solo uno o dos tipos.	Poca o ninguna variedad o contraste en la vegetación.
	5	3	1
AGUA	Factor dominante en el paisaje.	Agua en movimiento o en reposo, pero no dominante en el paisaje.	Ausente o inapreciable.
	5	3	0
COLOR	Combinaciones de color intensas y variadas, o contraste agradable entre edificación y vegetación	Alguna variedad e intensidad en los colores y contraste, pero no actúa como elemento dominante.	Muy poca variación de colores o contraste, colores apagados.
	5	3	1
FONDO ESCÉNICO	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual.	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual.	El paisaje circundante no ejerce influencia en la calidad del conjunto
	5	3	0
ACTUACIONES HUMANAS	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual.	La calidad escénica está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad, o las actuaciones no añaden calidad visual.	Modificaciones intensas y extensas, que reducen o anulan la calidad escénica.
	2	0	0

La suma total de puntos conseguidos determina cinco niveles de calidad, siendo la Calidad Muy Alta la asociada a áreas que reúnen calidades excepcionales, para cada



aspecto considerado la Calidad Muy Baja la asociada con características y rasgos comunes poco o nada interesantes en la región considerada.

CALIDAD MUY ALTA	De 26 a 33 puntos	5
CALIDAD ALTA	De 19 a 25 puntos	4
CALIDAD MEDIA	De 12 a 18 puntos	3
CALIDAD BAJA	De 6 a 11 puntos	2
CALIDAD MUY BAJA	De 0 a 5 puntos	1

La calidad Escénica de la Unidad de Paisaje es Muy Baja, contribuyendo a ello el hecho de estar las viviendas rodeadas de vallas de más de dos metros de altura, con lo que sólo la vegetación que sobrepasa la misma es visible desde el exterior.

2.5.2 Sensibilidad visual.

La sensibilidad visual de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos es **MUY BAJA**, por las mismas razones aducidas en el punto anterior.



2.5.3 Visibilidad.

2.5.3.1 Metodología.

La cuenca visual del ámbito del estudio ha quedado definida en el punto 2.2 de este documento.

Tras determinar el ámbito de la actuación, y mediante observación directa *in situ*, se han seleccionado tres puntos de observación para así determinar la visibilidad de la

actuación desde esos puntos. Posteriormente se delimitó la cuenca visual desde cada uno de ellos.



2.5.3.2 Puntos de observación.

Como señalamos en el punto 2.2, el ámbito visual de actuación del presente Estudio de Integración Paisajística queda reducido a las calles lindantes Hermanos Álvarez Quintero y Cruz de Piedra, y a las calles que concurren hacia el frente de la misma, perpendiculares a la C/ Hermanos Álvarez Quintero, la C/ Jardiel Poncela y la C/ Dr Severo Ochoa.

Se han determinado pues tres puntos de observación:

Observador 1: ubicado en la calle Hermanos Álvarez Quintero, la esquina NO de la parcela objeto del estudio.

Observador 2: Localizado en la misma calle anterior, en la esquina SO de la misma.

Observador 3: en la calle Cruz de Piedra, en la esquina SE, en el linde con la residencia geriátrica.



2.5.3.3 Cuencas visuales.



Se ha realizado un análisis visual desde cada uno de los tres puntos de observación, determinado por la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde el mismo.

Es un método de rayos que recorren desde el origen o punto de observación y barren el área de estudio.

En cada rayo se marcan los puntos visibles y no visibles, dando como resultado la cuenca visual que abarca cada uno de los puntos de observación. (PLANO Nº)

3.5.4 Resultado del Valor Paisajístico.

En general, el Valor Paisajístico es BAJO, tratándose de un paisaje totalmente urbano, con calles urbanizadas recientemente, bien conservadas y con arbolado en ambas aceras, no existe en esta parte de la actuación ninguna edificación, parque o plaza que suponga un hito de interés y mejore la escena urbana de la zona.

3.6 Fragilidad.

En general, la fragilidad del paisaje es muy baja al tratarse de una zona urbana que dispone de todos los servicios. No existe riesgo de erosión, las pendientes de las calles no exceden de 6 %.

4 RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

El presente Estudio de integración paisajística se ha elaborado de acuerdo con la normativa y la legislación vigentes en el momento actual. También se han tenido en cuenta todos los planes de carácter supramunicipal que le son de aplicación.

4.1 Plan de acción Territorial del Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Se han tenido en cuenta los Planes de Ordenación del Plan de Acción Territorial del Paisaje de la Comunidad Valenciana.

4.2 Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial Sobre Prevención de Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

El PATRICOVA es uno de los instrumentos de ordenación del territorio que contempla el análisis relativo al impacto territorial asociado al riesgo de inundación, con precisión y detalle suficiente, en consonancia con su especial incidencia en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

La actuación que se pretende no contraviene las determinaciones del PATRICOVA.

4.3 Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR)

Es el instrumento de Planificación Forestal y Ordenación del territorio, gestado desde una perspectiva de planificación pública, alrededor de la cual, la administración quiere alcanzar un consenso sobre las líneas maestras de lo que debe ser su acción futura sobre el sector forestal.

Dada la escasa entidad de la actuación que se pretende, se puede afirmar que no contraviene las determinaciones del PATFOR.

5 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

La parcela objeto del presente estudio es en la actualidad un suelo yermo desprovisto de vegetación y enclavada en un paisaje totalmente urbano, por lo que la actuación no parece que vaya a actuar de manera negativa en el paisaje; antes bien, pensamos que mejorará el paisaje actual en dos sentidos. Por un lado, la plantación de árboles similares a los existentes en las parcelas del entorno y, por otro, la transfiguración de la imagen actual que presenta el yermo terreno, afectarán de manera positiva a la integración paisajística de dicha actuación.

6 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

En los planos nºs 3.1, 3.2 y 3.3 se plasman una serie de simulaciones:

- Estado actual
- Estado con la incorporación de la actuación
- Estado con la incorporación de las medidas propuestas

7 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Dada la escasa entidad de la superficie de la actuación, las medidas de regeneración del espacio libre resultante se concretan en:

- Utilización de las especies arbóreas predominantes en el entorno
- Mantener el cerramiento de fábrica existente de 1m de altura y plantación de un seto vegetal por la parte interior del mismo, sin sobrepasar los 2 m de altura.
- Abancalamiento del espacio libre resultante, con aportes de tierra vegetal dado que el suelo actual es de naturaleza rocosa, con una siembra de tapizantes y plantación de las especies apuntadas en el punto primero.
- Se utilizará para riego, si es posible y existe suministro en la zona, agua depurada procedente de la depuradora del Monte Orgegía.

El edificio se revestirá con una fachada ventilada con piezas de gran formato y el mismo material, color y textura que la actual fachada de la Clínica Vistahermosa.



8 RESULTADOS Y CONCLUSIONES

La visibilidad de la actuación está claramente condicionada por la topografía de la zona y el desarrollo urbanístico del entorno. La actuación no es perceptible hasta que nos situamos cerca de ella, tal y como se desprende del análisis de las cuencas visuales obtenidas en la modelización del terreno.

Dadas las características topográficas del terreno sobre el que se asienta la actuación, la revegetación de la misma posibilitará su integración con el entorno adyacente.

Alicante, febrero de 2019.

Firmado digitalmente por CANDELA DIAZ
JUAN LUIS - 21334501T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=21334501T, sn=CANDELA
DIAZ, givenName=JUAN LUIS,
cn=CANDELA DIAZ JUAN LUIS -
21334501T
Fecha: 2019.03.05 13:03:18 +01'00'

Juan L. Candela Díaz

Arquitecto, Ldo. en Geografía e Historia

Aprobado definitivamente por el Pleno, en sesión
ordinaria de 25 de julio de 2019.
El Secretario General del Pleno,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas

