

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
Modificación Puntual del P.R.I. “M-20 y TI-13 La
Cala-2” y de la ordenación pormenorizada del
P.G.O.U.: Parcela R-5 del ámbito TI-13 “La Cala”
(La Vila Joiosa)**

- DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN -



ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN	1
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	2
2.1. Antecedentes	2
2.2. Descripción del Plan	3
2.2.1. Localización de la actuación	3
2.2.2. Fases	4
2.2.3. Características generales de la actuación	4
2.2.4. Documentación gráfica	4
3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	5
4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	5
5. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR	6

MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO	1
7. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	1
7.1. UNIDADES DE PAISAJE	2
7.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS	4
8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	4
9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL	6
10. NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	8
11. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO	9

12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	11
13. CONCLUSIONES	15
ANEXO I.....	16
FICHA GRÁFICA DE LA UNIDAD DE PAISAJE.....	16
ANEXO II.....	18
FICHA GRÁFICA DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN	18

PLANOS

- C.1. Ámbito del Estudio (Escala 1 / 2.000)
- C.2. Unidades de Paisaje (Escala 1 / 2.000)
- C.3. Puntos de observación y mapa de visibilidad (Escala 1 / 1.000)

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Francisco J. Aibar Teruel
M^a Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Con carácter preliminar, debe hacerse un análisis de la procedencia de incorporar un **Estudio de Integración Paisajística** relativo a la *Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2"* y de la *ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa* (en adelante, MPRI). Se trata de una Modificación de Planeamiento, que incide en un ámbito muy concreto, como es una Unidad Urbana en suelo urbano.

Según lo establecido en el art. 63.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP):

«Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.»

Dicha Modificación de Planeamiento afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, en concreto, a la modificación de la calificación urbanística de la parcela R-5, que pasa de "Edificación Abierta" (en adelante, EA), a "Volumetría Específica" (en adelante, VE) y la concreción gráfica y normativa de determinados parámetros urbanísticos específicos, con el objetivo de establecer una nueva regulación que permita la implantación de un uso esencial, como es el comercial de suministro de alimentos, para dotar a la población de los servicios necesarios.

En relación a la documentación a presentar es de aplicación el art. 39 de la LOTUP que exige que los planes de ordenación pormenorizada deben incluir, dentro de los documentos informativos y justificativos, un Estudio de Integración Paisajística o, en su caso, Estudio de Paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de dicha ley. Por tanto, a tenor de la Ley se deduce la obligatoriedad de incorporar el presente Estudio de Integración Paisajística a la Modificación de Planeamiento que se ha propuesto.

El contenido y las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán modularse en función del alcance tan limitado que tiene la actuación en cuanto a la incidencia general en el paisaje. Por tanto, no se cumplimentarán todas aquellas determinaciones que no tengan virtualidad en el supuesto concreto que se desarrolla, que recordemos es la modificación de la calificación urbanística de la

parcela R-5, y la concreción gráfica y normativa de determinados parámetros urbanísticos específicos, y todo ello sin alterar la edificabilidad.

En este sentido, debe remarcarse la previsión del Anexo II de la LOTUP:

«La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique».

Con el objetivo de mostrar el resultado de la modificación normativa propuesta y así poder analizar su integración paisajística en el entorno, se ha definido la ordenación de volúmenes que se proponen para la denominada parcela R-5, al nivel de un Estudio de Detalle, concretando la forma en la que se materializa la edificabilidad sobre la misma.

Para realizar el presente estudio de integración paisajística se analiza, dentro de las posibles opciones que se pueden llevar a cabo en la parcela R-5 con la definición de parámetros establecida en la modificación de planeamiento que acompaña al presente documento, una ordenación de volúmenes que agota la edificabilidad permitida en la parcela objeto de estudio. De este modo se justifica que cualquier otra ordenación definida a partir de los parámetros establecidos en la Modificación que no agote la edificabilidad, resulta más favorable desde el punto de vista del paisaje.

Por tanto, la ordenación de volúmenes propuesta objeto de análisis tiene el carácter de orientativa, no siendo vinculante, definiéndose de forma definitiva en el momento en el que se soliciten las oportunas licencias de obras municipales.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1. Antecedentes

El Municipio de La Vila Joiosa cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el 7 de abril de 1999.

Anteriormente, y de acuerdo con el planeamiento vigente en aquel momento, se tramitó el *Plan Parcial "La Cala"*, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el 5 de marzo de 1979, y ratificada su vigencia en todo el territorio comprendido en el término municipal de la Vila Joiosa por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en fecha 22 de junio de 1988.

El vigente PGOU incluyó dentro del suelo urbano, con la calificación TI-13 "La Cala", el ámbito del Plan Parcial "La Cala", manteniendo las edificabilidades y parámetros básicos de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, y aplicando para el resto de las condiciones de la edificación las establecidas en el PGOU.

Posteriormente, se tramitó el «Plan de Reforma Interior TI-13 y M-20 "La Cala-2"», que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno celebrado en sesión ordinaria de fecha 17 de mayo de 2007, (BOP Alicante nº 161, de fecha 14 de agosto de 2007).

En relación a las Normas Urbanísticas vigentes, cabe señalar que mediante Pleno del Ayuntamiento celebrado en sesión ordinaria el 17 de mayo de 2012, se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU respecto a la normativa reguladora de las condiciones de la edificación" (BOP - Alicante nº 123, de 29 de junio de 2012), aplicable a la presente modificación.

Por último, cabe reseñar que está en trámite en la actualidad el "Estudio de Detalle en la Unidad Urbana que contiene la parcela dotacional privada sanitario asistencias S-1 del PGOU de la Vila Joiosa", colindante por el sur con la parcela R-5 objeto del presente documento a la cual incluye a efectos informativos, sin proponer modificación alguna de su planeamiento vigente. Dicho instrumento de planeamiento ha sido sometido al trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, finalizando con la emisión por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 29 de febrero de 2016, de Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica. A los efectos del presente del presente análisis de integración en el paisaje se consideran los volúmenes propuestos en dicho instrumento de planeamiento para la parcela colindante S-1.

En conclusión, el planeamiento vigente actualmente en el ámbito de suelo urbano TI-13, es el correspondiente al Plan de Reforma Interior TI-13 y M-20 "La Cala-2".

2.2. Descripción del Plan

2.2.1. Localización de la actuación

El ámbito de la MPRI que motiva el presente Estudio de Integración Paisajística afecta a la Unidad Urbana comprendida entre la Avinguda Mariners de la Vila Joiosa, la Calle Marinada y el límite entre el Plan Parcial de Mejora nº 2 "Cales i Atalaies" y el Plan de Reforma Interior "m20 y TI13 La Cala-2". En concreto, incluye dos parcelas, la parcela R-5 y la S-1 del ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala".

2.2.2. Fases

El desarrollo completo de la actuación propuesta se estructura en una única **fase de edificación**. Se trata de la construcción de la edificación situada en la parcela privada R-5 del ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala", y el acondicionamiento de los espacios libres que la circundan. La edificación a construir se definirá, con todas sus características, en el correspondiente Proyecto de Edificación.

Conviene indicar que se han identificado las fases relativas a la ejecución física de la actuación, obviándose aquellas otras fases de planeamiento o gestión urbanística que no tienen una incidencia directa, por sí mismas, en la transformación del paisaje.

2.2.3. Características generales de la actuación

A los efectos del análisis paisajístico de la actuación basta decir que se trata de la ordenación de volúmenes de la parcela R-5, basada en la nueva calificación urbanística y los parámetros urbanísticos establecidos en la modificación de planeamiento a la que acompaña.

Los nuevos parámetros urbanísticos propuestos ya han sido convenientemente analizados en la MPRI y sólo cabría resaltar las determinaciones que puedan tener una incidencia más directa en el análisis de la integración paisajística de la propuesta.

En el presente caso, la única determinación con incidencia en el paisaje es la nueva ordenación de volúmenes propuesta en la parcela para la implantación de un local comercial de tamaño medio. La ordenación volumétrica que se propone consiste en ubicar en planta baja un local comercial, retranqueado 3 m respecto a la calle Marinada y la Avenida Mariners de la Vilajoiosa y dejar una separación de 3 m respecto del linde con las parcelas colindantes y una planta por encima de la baja, destinada al mismo uso y vinculada con éste, cuyos retranqueos serán de 3 m respecto al vial público (por tanto, en el mismo plano de fachada que la planta baja) y los retranqueos a lindes de parcela privada serán de 6 m.

2.2.4. Documentación gráfica

Para el análisis de la integración paisajística de la propuesta, se ha elaborado una documentación gráfica específica para el presente Estudio de Integración Paisajística. Se trata de unas imágenes en las que, por una parte, se realiza la simulación de una posible ordenación de volúmenes de la ordenación actualmente vigente (pues no olvidemos que la parcela R-5 está vacante en el momento presente) y, por otra, la figuración volumétrica de la propuesta objeto de

estudio. Se agrupan de dos en dos y con el mismo punto de vista, para facilitar la comparación entre el estado inicial y el final, y poder así valorar la variación en cuanto a la imagen urbana con motivo de la modificación de plan propuesta.

Estas simulaciones virtuales se realizan con el alcance, en cuanto a la definición de los elementos, que permite la escala del planeamiento (no se han definido todavía los Proyectos de Edificación), por lo que no es posible representar ni las composiciones de fachadas, ni los acabados de materiales, ni otros aspectos más concretos de los volúmenes edificados; pero, se entiende que la integración paisajística referida a un documento de planeamiento urbanístico –que no de un proyecto de edificación- debe limitarse a la integración de la volumetría general de la ordenación urbanística propuesta, sin entrar en los detalles de sus acabados finales.

3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

Tratándose de una zona urbana con un alto grado de consolidación por la edificación, y a efectos de analizar el paisaje urbano, el área de estudio se limita a la Unidad Urbana anteriormente descrita y a aquellas visuales desde las que pueda tener una incidencia significativa en la percepción de la nueva ordenación, en nuestro caso: Calle Marinada, Calle Llevant y Avenida Mariners de la Vila Joiosa.

En esta materia, debe reconocerse que la aplicación de los conceptos más generales que se utilizan en el Anexo I y II de la LOTUP, como Unidad de paisaje, Cuenca Visual o Recurso Paisajístico, se hará de acuerdo con la escala de la actuación, ya que nos encontramos en un ambiente urbano y referido a una unidad urbana incluida en una trama urbana consolidada.

4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

En el *Documento Inicial Estratégico*, que se presenta de forma conjunta, se realiza el análisis de las alternativas de planeamiento (incluyendo la denominada *Alternativa 0*, o de no actuación), justificándose la alternativa finalmente escogida. En aras a la brevedad expositiva, nos remitimos al apartado 4 de dicho documento.

Como ya se ha expuesto en el Documento Inicial Estratégico, la alternativa elegida propone una nueva calificación urbanística para la parcela R-5 (que pasa a Volumetría Específica VE) y define una ordenación de volúmenes (a nivel de

estudio de detalle) con el objetivo de lograr en condiciones urbanísticas óptimas la implantación de un uso terciario comercial de tamaño medio en dicha parcela..

Por tanto, el único aspecto a considerar de la modificación de planeamiento propuesta con incidencia en el paisaje es el que afecta a la ordenación de volúmenes susceptibles de materializarse en la parcela vacante R-5, establecida en dicha modificación de plan.

5. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR

El Anexo II de la LOTUP, en su apartado d), insta a que se indiquen las normas, planes, estudios y proyectos en ejecución, así como las normas, directrices y criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de actuación.

En esta materia, y a los efectos del contenido del presente estudio, cabe mencionar el Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, que fue aprobado definitivamente mediante la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el 7 de abril de 1999, y el Catálogo de bienes y espacios protegidos, aprobado definitivamente mediante resolución de la Conselleria de Urbanismo de fecha 25 de julio de 2003.

A efectos de su consideración en el presente estudio, debe indicarse que no existe un Estudio de Paisaje del PGOU de la Vila Joiosa; por tanto, el presente Estudio de Integración Paisajística constituye el instrumento que realiza la caracterización y valoración del Paisaje.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

El alcance y contenido del presente Estudio de Integración Paisajística (en adelante, EIP) se adapta al tipo de proyecto y al paisaje donde se ubica, tal como se señala en el Anexo II de la LOTUP.

El proyecto de referencia para el presente EIP es la *Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala 2" y de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa*, junto al cual se presenta (en adelante MPRI). Como tal modificación de planeamiento urbanístico establece, en esencia, la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de actuación; este instrumento tiene en cuenta, por tanto, criterios de diseño urbano que integran la ordenación en la trama urbana preexistente. Por tanto, no procede volver a reiterar este análisis en el EIP, sino que éste debe abordarse desde criterios de análisis directamente relacionados con la percepción del paisaje.

Por otra parte, el paisaje en el que se enmarca la actuación es un paisaje netamente urbano. Por tanto, se tratará de verificar la integración de la propuesta en ese ambiente urbano.

Por último, conviene destacar cuál es la finalidad de los Estudios de Integración Paisajística, según el apartado b) del art. 6.4 de la LOTUP: *«Los Estudios de Integración Paisajística, que valoran 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 establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al Anexo II de esta ley»*.

7. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

El ámbito de estudio, tal y como se ha señalado, se centra en la la Unidad Urbana comprendida entre la Avinguda Mariners de la Vila Joiosa, la Calle Marinada y el límite entre el Plan Parcial de Mejora nº 2 "Cales i Atalaies" y el Plan de Reforma Interior "m20 y TI13 La Cala-2", y abarca aquella parte del territorio desde donde es visible la propuesta de volúmenes resultante de la aplicación de la normativa modificada y se percibe espacialmente como una unidad. Se define a

partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales y de forma independiente de cualquier tipo de límite de naturaleza administrativa, y debe abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación. Así pues, tal y como se ha indicado anteriormente, el ámbito se extiende a la Calle Marinada, la Calle Llevant y a la Avenida Mariners de la Vila Joiosa.

La delimitación del ámbito se basa en el concepto de cuenca visual que se establece en el apartado c.2) del Anexo II de la LOTUP: *«Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares»*. La cuenca visual, como se representa en el plano C.2 relativo a las Unidades de Paisaje, afecta a una única Unidad de Paisaje, la cual, se analiza en el apartado siguiente.

7.1. UNIDADES DE PAISAJE

La caracterización de las Unidades de Paisaje recogida en el apartado b) del Anexo I de la LOTUP tiene por objeto la comprensión y visualización de la estructura y el funcionamiento general del territorio y la diversidad paisajística de cada uno de los ámbitos del planeamiento territorial.

Se establecen las Unidades de Paisaje como porciones del territorio caracterizadas por un conjunto de elementos que les proporcionan una imagen particular y las hacen identificables o únicas. Se consideran factores naturales y humanos teniendo en cuenta que el paisaje presenta dinámicas que modelan su imagen, así como también la historia y la tradición cultural.

La cuenca visual correspondiente a la Unidad Urbana objeto de estudio afecta a una única Unidad de Paisaje, la cual, responde al modelo de edificación abierta. Es un entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de altura variable (coexistiendo torres de 28 plantas, con edificios de 8 plantas, etc.) y escasa ocupación de suelo en parcela privada, lo que permite la disposición de espacios libres y zonas ajardinadas de uso privativo. Presenta un alto grado de consolidación, siendo su uso característico el residencial.

Otra característica notable es la disposición de parte de la edificabilidad como uso terciario en planta baja. Esta opción se desarrolla sobre todo en aquellos viales estructurales del entorno, que se corresponden a su vez con los más comerciales, y se destinan en gran medida a la hostelería y al pequeño comercio. En dichos usos, se generan unos espacios de expansión al aire libre vinculados a los mismos, en los espacios comprendidos entre la alineación de calle y la alineación de la edificación.

El espacio público se destina en su mayoría a viario. Es un paisaje dinámico, con fuerte presencia de las edificaciones frente al peatón, que se manifiesta como un elemento más frágil dentro del conjunto.

Vamos a realizar a continuación un análisis del valor paisajístico, y la fragilidad paisajística y visual de la unidad de paisaje.

-Valor paisajístico.

En primer lugar, procede determinar el valor de la unidad de paisaje en función de su caracterización y de su visibilidad. En relación a la caracterización, diremos que es una unidad de paisaje que se corresponde con un entorno urbano totalmente consolidado, caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura que responden al modelo de edificación abierta, en la que no existen espacios naturales o elementos del patrimonio cultural reconocidos. Calificaremos cualitativamente la unidad conforme a un nivel bajo.

En relación a la visibilidad, dado el carácter urbano de la unidad de paisaje y su alcance tan limitado en el paisaje, se limitan las visuales a puntos de observación incluidos dentro de la propia unidad de paisaje, que permiten obtener vistas parciales de la misma. Por ello, estableceremos un coeficiente de visibilidad dentro del intervalo intermedio.

Así pues, tras el análisis de la caracterización y la visibilidad, la unidad de paisaje tiene un valor paisajístico bajo.

-Fragilidad del paisaje.

En el presente apartado, se procede a analizar el potencial de pérdida de valor paisajístico de la unidad de paisaje debida a la modificación del medio propuesta, con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

La Unidad de Paisaje se caracteriza por un modelo de ciudad vertical en la que el planeamiento vigente establece la regulación de los retranqueos de la edificación a calle o lindero, la altura máxima y la edificabilidad máxima (como resultado de la aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela). A partir de estos parámetros se permite una cierta flexibilidad en cuanto a los volúmenes y la proyección en planta del edificio. En consecuencia, con estas determinaciones se genera un entorno heterogéneo en cuanto a la disposición de volúmenes edificatorios se refiere. Por tanto, se determina que el potencial de pérdida de valor paisajístico es muy bajo debido al alto grado de flexibilidad de la unidad.

-Fragilidad visual.

En el presente apartado, se procede a analizar el potencial de la unidad de paisaje para acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la fragilidad del paisaje y a las características de la acción o proyecto según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, la unidad de paisaje se caracteriza por ser un entorno heterogéneo en cuanto a la disposición volumétrica se refiere, con gran presencia de edificaciones en altura. La disposición de los usos comerciales en planta baja y los espacios de expansión generados por dichos usos en los espacios libres entre la edificación y la alineación de calle, definen una escala más próxima al peatón con diversidad de materiales, texturas, etc., alejada de la escala superior que definen los grandes edificios en altura.

Por tanto, se considera que la unidad de paisaje objeto de análisis tiene un elevado potencial para acomodarse a una determinada acción o proyecto debido a su heterogeneidad, tanto en la escala próxima a nivel de peatón, como en una escala superior dominada por las edificaciones en altura.

Se ha incorporado una ficha gráfica de la Unidad de Paisaje en la que se determinan las siguientes características: la denominación, la descripción, el valor paisajístico, los objetivos de calidad y un reportaje fotográfico.

7.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

A efectos de su consideración en el presente estudio, debe indicarse que no existen elementos patrimoniales afectados. Así mismo, tampoco se identifican recursos paisajísticos significativos por su interés ambiental o visual.

8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De conformidad con el apartado e) del Anexo II de la LOTUP, *«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 ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos»*.

La capacidad de un paisaje de admitir cambios depende de las características de la propia Unidad de Paisaje en la que se encuadra y de la actuación concreta que se propone. Vamos a realizar a continuación un análisis pormenorizado de los posibles impactos paisajísticos existentes en la actualidad y de la sensibilidad del paisaje a los mismos.

- Identificación de los impactos paisajísticos en la situación actual.

En primer lugar, procede identificar y valorar los impactos paisajísticos que provoca la regulación actual de la parcela, entendiendo a los mismos como aquellas disposiciones que, objetivamente, afectan a los elementos de un paisaje o a las relaciones entre los mismos.

La modificación de plan se realiza con el objetivo de permitir la implantación de un local comercial que precisa una mayor ocupación de parcela que la ocupación máxima actualmente permitida en el ámbito de suelo TI-13 "La Cala". Para ello se propone modificar la calificación urbanística actual de la parcela y la concreción gráfica y normativa de determinados parámetros urbanísticos específicos en la misma.

En particular, se propone en la parcela R-5 un local comercial de tamaño medio de dos plantas, retranqueado 3 m respecto a la calle Marinada y la Avenida Mariners de la Vila Joiosa, y 3 m y 6m respecto del linde con las parcelas colindantes en planta baja y planta primera respectivamente.

- Valoración de la magnitud de los impactos paisajísticos.

En primer lugar, se considera que el impacto de la volumetría propuesta sería de tipo puntual, puesto que únicamente se percibe desde dentro de la propia unidad de paisaje.

De igual modo, se considera que es un impacto simple, en el sentido de que únicamente afecta a un componente del paisaje, en el presente caso, a la imagen de los volúmenes edificatorios susceptibles de materializarse en una porción de una manzana en relación a los viales perimetrales.

La ordenación de volúmenes propuesta incrementa el porcentaje de ocupación de parcela en planta baja y planta primera para permitir la implantación de un local comercial de tamaño medio pero, a su vez, establece unos retranqueos que generan un espacio libre entre la alineación de calle y la alineación de la edificación. Estos espacios se destinan a uso público, con lo que la actuación contribuye igualmente a generar espacios de relación en la ciudad a escala de peatón, en contraposición al desarrollo de usos residenciales en planta baja y cerramientos de parcela en la alineación de calle que no generan este tipo de relaciones en la ciudad.

- Valoración de la sensibilidad del paisaje.

En el presente apartado, se procede a analizar la sensibilidad del paisaje a los cambios. Esta valoración se realiza a escala local, es decir, se considera el ámbito de la actuación y su entorno más inmediato.

Tal y como se ha indicado en la memoria informativa, la unidad urbana analizada se encuadra en una Unidad de Paisaje caracterizada por un modelo de edificación abierta basada en bloques exentos y altos. La regulación que establece el planeamiento vigente permite un alto grado de flexibilidad en cuanto a la proyección en planta de las edificaciones que, dada la heterogeneidad en la magnitud superficial de las parcelas, genera un entorno heterogéneo en cuanto a la disposición de volúmenes edificatorios se refiere. Así mismo, la flexibilidad en cuanto a la disposición del uso residencial en planta baja, con el consiguiente cierre de la parcela en la alineación de calle, o la implantación del uso terciario en planta baja, generando los espacios de expansión de uso público mencionados, contribuyen también a la heterogeneidad del entorno.

La modificación puntual de planeamiento que motiva el presente EIP, no plantea un nuevo crecimiento urbano ni, por tanto, delimita un nuevo sector urbanístico; simplemente se limita a establecer una nueva calificación urbanística de una parcela y a definir los volúmenes máximos susceptibles de materializarse sobre la misma.

En definitiva, podemos concluir tras este análisis que, en materia de integración paisajística, la actuación propuesta no tiene un impacto negativo sobre el paisaje consolidado, integrándose perfectamente en el entorno en el que se enmarca. Nos encontramos en una Unidad de Paisaje que integra perfectamente las diferentes disposiciones volumétricas de las edificaciones y, de igual modo, un incremento de ocupación de parcela a nivel de planta baja y planta primera como el propuesto.

9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

De conformidad con el apartado f) del Anexo II de la LOTUP, *«la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora 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.»*.

El impacto visual de la actuación sobre el paisaje dependerá de la visibilidad de la misma que, tal y como se ha señalado, es baja ya que únicamente se percibirá desde dentro de la propia unidad de paisaje.

La Valoración de la Integración Visual se realiza a partir de un Análisis Visual del ámbito considerado, conforme al apartado c) del Anexo I de la LOTUP. En este caso, se han seleccionado 3 Puntos de Observación para desarrollar el análisis, y para cada uno de ellos se determina las siguientes características: la calificación como principal o secundario en función del número de observadores potenciales, de la distancia y la duración de la vista; la descripción de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que singularizan la vista, con la determinación del coeficiente de visibilidad; un reportaje fotográfico que muestra el campo de visión; y la descripción de la cuenca visual que abarca cada uno de los puntos.

El punto de observación 1, en la confluencia de la Calle Marinada y la Calle Llevant, es un punto de aproximación a la zona de actuación; los puntos de observación 2 y 3, ambos en la Avenida Mariners de la Vila Joiosa, como principal vía de comunicación, son considerados como puntos de observación dinámicos ya que definen secuencias de vistas.

En términos generales, la composición de vistas hacia el paisaje urbano no se modifica como consecuencia de la disposición volumétrica en la parcela R-5. Las visuales más significativas de esta escena urbana son las que se perciben desde la Avenida Mariners de la Vila Joiosa, que se considera la principal vía de comunicación y aproximación al ámbito de la modificación. Las razones para tal consideración radican fundamentalmente en que es el vial de mayor dimensión y porque conecta en su extremo norte con la CV-767 y la N-332, y en su extremo sur con la Calle Tramuntana, que constituye el acceso a la Cala de Finestrat. Se considera que es un punto de observación dinámico y no estático, puesto que define una secuencia de vistas en su aproximación progresiva hacia el ámbito. La duración de la observación desde este punto estará condicionada por la velocidad media de circulación siendo, en cualquier caso, una duración transitoria. El tipo de observador se considera que no será únicamente del tipo residente en el ámbito de la modificación, sino un observador en itinerario o de paso. Se considera que es el punto de observación más importante dada la intensidad de tráfico, en comparación con el resto de viales perimetrales del ámbito, lo que implica una alta frecuencia de vistas. Por tanto, se considera que es el punto de observación principal y de mayor sensibilidad paisajística.

Las visuales desde uno y otro extremo de la Avenida Mariners de la Vila Joiosa permiten apreciar el efecto positivo que supone la disposición de la edificación en la parcela R-5. Se percibe así una vista de la Avenida Mariners de la Vila Joiosa con bloques de edificación en ambos frentes, que componen correctamente la sección transversal de la calle como eje principal y dinámico en relación a los que rodean la parcela. Así mismo, el volumen destinado a uso comercial contribuye a generar un espacio visual acotado a nivel de peatón, que favorece el mantenimiento de las actuales vistas hacia el mar de los edificios colindantes existentes de uso residencial y contribuye a crear un conjunto dotacional de titularidad privada (junto con los volúmenes propuestos para la

implantación de un dotacional sanitario asistencial en la parcela S-1 colindante), de características volumétricas homogéneas.

Otra de las visuales que cabría considerar es la visión del conjunto desde el eje de la Calle Marinada, que constituye un eje a escala de barrio. Se trata de una calle en la que existen algunos locales comerciales y hosteleros a nivel de planta baja con espacios de expansión al aire libre que sirven a dichos usos. En este entorno los edificios tienen menor altura en relación al vial principal, creando un entorno más acorde con la escala del peatón. En la parcela R-5 se dispone el volumen de dos planta del local comercial retranqueado 3 m respecto a la alineación de calle, destinando dicho espacio libre a uso público, contribuyendo de este modo a generar ese espacio visual acotado a nivel de peatón que presenta la calle en su conjunto. El hecho de reducir hasta únicamente dos plantas la edificación susceptible de materializarse desde las 8 plantas permitidas en la regulación vigente, favorece las visuales amplias por encima del nivel de planta primera desde los edificios del entorno.

La duración de la observación desde este último punto no estará condicionada por la velocidad de circulación, considerándose de duración media. El tipo de observador se considera que será del tipo residente en la zona. Se considera que es un punto de observación secundario dada la baja frecuencia de vistas. Por tanto, se considera que es un punto de baja sensibilidad paisajística.

También se adjunta al documento un plano que muestra un mapa de visibilidad del ámbito de actuación a partir de los puntos de observación. En él aparecen reflejadas las zonas de máxima visibilidad, las de visibilidad media, las de visibilidad baja y las no visibles. Para ello, se ha empleado una metodología que consiste en el rayado de la zona que es visible desde cada uno de los puntos de observación definidos anteriormente. Allí donde hay más intensidad de color, la visibilidad es mayor, y allí donde la intensidad es menor, la visibilidad es más baja, llegando al extremo de que los lugares a los que no llegan las líneas de color no son visibles desde los puntos de vista escogidos. Todo este estudio se ha hecho considerando una visión a nivel de peatón.

En definitiva, a partir del análisis realizado, se concluye que la disposición volumétrica propuesta en la parcela R-5 contribuye positivamente en la calidad visual del paisaje urbano analizado.

10. NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Como resultado de los análisis desarrollados en los apartados anteriores, se concluye que no resulta necesario instrumentar unas Normas de Integración Paisajísticas específicas para mitigar posibles impactos provocados por la modificación normativa propuesta.

11. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO

Punto de Observación - 1



Punto de Observación - 2



Punto de Observación – 3



12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

En el presente apartado se incorporan las imágenes virtuales correspondientes a una serie de perspectivas desde diversos puntos de vista, que reflejan, por una parte, la simulación correspondiente a la volumetría de la ordenación actualmente vigente (y no materializada) y, por otra, la nueva ordenación de volúmenes propuesta, en la parcela R-5 tomada en consideración para la realización del presente estudio. A tal efecto se han elaborado fotomontajes con imágenes reales del estado actual, sobre las que se ha incorporado tanto la volumetría inicial como la modificada para, de este modo, poder apreciar fidedignamente las características del paisaje sobre el que se actúa.

Se presentan de dos en dos y desde el mismo punto de observación (el cual se sitúa a la escala del peatón a nivel de calle), para poder establecer con facilidad la comparativa entre ambas ordenaciones y poder verificar la mejora de la nueva ordenación.

En el plano C.3 "*Puntos de Observación y Mapa de Visibilidad*", se indica la ubicación en planta de cada uno de los puntos de observación tomados en consideración para la realización de las perspectivas, así como la cuenca visual correspondiente a cada uno de ellos.

PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 1



Possible ordenación de volúmenes según vigente PGOU



Possible ordenación de volúmenes según propuesta de Modificación del PGOU

PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 2



Posible ordenación de volúmenes según vigente PGOU



Posible ordenación de volúmenes según propuesta de Modificación del PGOU

PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 3



Posible ordenación de volúmenes según vigente PGOU



Posible ordenación de volúmenes según propuesta de Modificación del PGOU

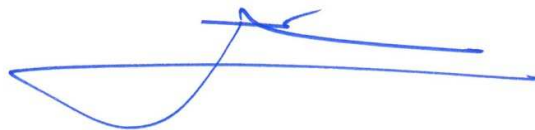
13. CONCLUSIONES

Una vez analizados y valorados los efectos de la modificación propuesta sobre el paisaje urbano existente, tanto a nivel de impacto paisajístico, como visual, se concluye que no se producen impactos o efectos negativos que hubieran de corregirse desde la óptica del análisis paisajístico. Por el contrario, resulta evidenciada una clara mejora del paisaje urbano debido a la intervención propuesta.

En cuanto a los impactos visuales, el punto de observación más significativo de esta escena urbana se sitúa en la Avenida Mariners de La Vila Joiosa, considerándose que la actuación se integra correctamente. En el otro punto de observación analizado, situado en la Calle Marinada, tampoco se produce ningún impacto visual significativo.

Con todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la actuación propuesta se integra paisajísticamente en su entorno.

Valencia, julio de 2016



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto

ANEXO I

FICHA GRÁFICA DE LA UNIDAD DE PAISAJE

UNIDAD DE PAISAJE	
Denominación: EDIFICACIÓN ABIERTA	
<p>Descripción:</p> <p>Unidad de Paisaje que responde al modelo de ciudad vertical. Es un entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura y escasa ocupación de suelo, con disposición de espacios libres y zonas ajardinadas en parcela privada. Presenta un alto grado de consolidación, siendo el uso característico residencial. Disposición de parte de la edificación en planta baja con usos comerciales y hosteleros, que se retranquean respecto a la alineación de calle generando unos espacios de expansión al aire libre vinculados a dichos usos. El espacio público se destina en su mayoría a viario.</p>	
Valor paisajístico: bajo	Objetivos de calidad: mejora del carácter existente
<p>Reportaje fotográfico</p> <div>     </div>	

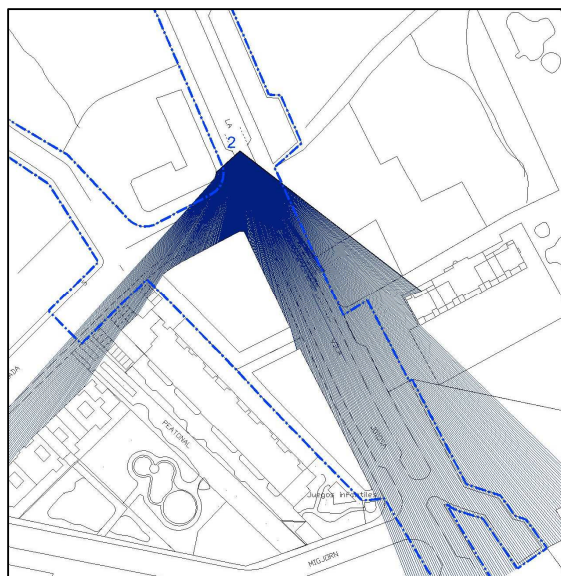
ANEXO II

FICHA GRÁFICA DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

PUNTO DE OBSERVACIÓN 1	
Clasificación: secundario	
Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:	
<p>Unidad de paisaje que responde al modelo de ciudad vertical. Entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura con disposición de parte de la edificabilidad en planta baja para usos comerciales y hosteleros. Vial de 16 metros con presencia de arbolado.</p>	
Tipo de observador: residente	Duración de la observación: media
Reportaje fotográfico	
	
Cuenca visual	

PUNTO DE OBSERVACIÓN 2	
Clasificación: principal	
Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:	
<p>Unidad de paisaje que responde al modelo de ciudad vertical. Entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura con disposición de parte de la edificabilidad en planta baja para usos comerciales y hosteleros. Viales de 20 metros con presencia de arbolado.</p>	
Tipo de observador: turista	Duración de la observación: media
Reportaje fotográfico	
	

Cuenca visual



PUNTO DE OBSERVACIÓN 3

Clasificación: principal

Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:

Unidad de paisaje que responde al modelo de ciudad vertical. Entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura. Viales de 20 metros con presencia de arbolado.

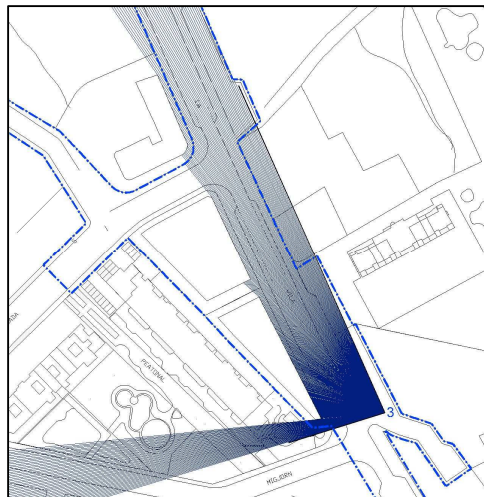
Tipo de observador: turista

Duración de la observación: media

Reportaje fotográfico



Cuenca visual



PLANOS

C.1. Ámbito del Estudio
(Escala 1 / 2.000)

C.2. Unidades de Paisaje
(Escala 1 / 2.000)

C.3. Puntos de observación y mapa de visibilidad
(Escala 1 / 1.000)