

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DEL POLÍGONO B DEL PLAN PARCIAL I/4 ALBUFERETA



Promotor:

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 “ALBUFERETA”
DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE**

ABRIL 2024

(texto refundido conforme al informe del Servicio de Planeamiento de la Concejalía de Urbanismo, a la documentación presentada en diciembre de 2023, expte. PLA2023000004)

ÍNDICE

A) DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.
2. OBJETO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN.
3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL I/4 “ALBUFERETA” Y EN EL P.G.M.O.U DE ALICANTE.
5. CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL PLAN ACÚSTICO MUNICIPAL
6. ANÁLISIS DE SU INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

B) DOCUMENTACIÓN NORMATIVA:

1.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA HUELLA DE PLANTA

2. PLANOS:

- I.01 SITUACIÓN
- I.02 EMPLAZAMIENTO.
- I.03 CONDICIONES USOS
- I.04 CONDICIONES VOLUMEN
- I.05 PLANO VIA PECUARIA
- N01 AMBITO ESTUDIO DE DETALLE
- N02 CONDICIONES URBANÍSTICAS
- N03 PLANO HUELLA PROPUESTA
- N04 MODIFICACIÓN TRAZADO VIA PECUARIA

A) DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

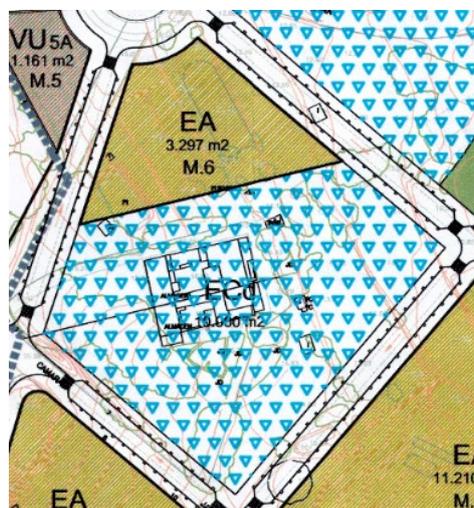
1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

La entidad **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA" DE ALICANTE**, con domicilio a efectos de comunicaciones que designamos en calle les Moreres nº 14, 46012, (y domicilio social en el Parque Empresarial Vía Norte, la calle Quintanavides nº 12 (28050) Madrid) y con CIF nº V54038583, ostenta la condición de Agente Urbanizador del *PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DEL POLÍGONO B DEL PLAN PARCIAL 1/4 "ALBUFERETA", DEL P.G.O.U de ALICANTE*, conforme al acuerdo plenario del Ayuntamiento de fecha 21 de febrero de 2006.

La propietaria del suelo que integra dicho Polígono B es la mercantil METROVACESA, S.A., y domicilio social en el Parque Empresarial Vía Norte, calle Puerto Somport nº 23, planta 1ª (28050) Madrid) y con CIF nº A-87471264.

A su vez, METROVACESA SA es la única propietaria que integra la citada AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA" de Alicante.

En la ordenación pormenorizada prevista en el Plan Parcial 1/4 "Albufereta" se prevé una parcela edificable con una superficie de 3.297 m², en una manzana que contiene un futuro equipamiento público Educativo-cultural (Ecd) de superficie de 10.000 m² y en función de las condiciones establecidas por las normas urbanísticas del citado Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 8 de noviembre de 1991, y posteriormente objeto de la Modificación Puntual nº 1 aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 29 de septiembre de 2009, permite la formulación de un Estudio de Detalle.



La imagen de la huella actual de la edificación en la parcela M.6 es la siguiente:

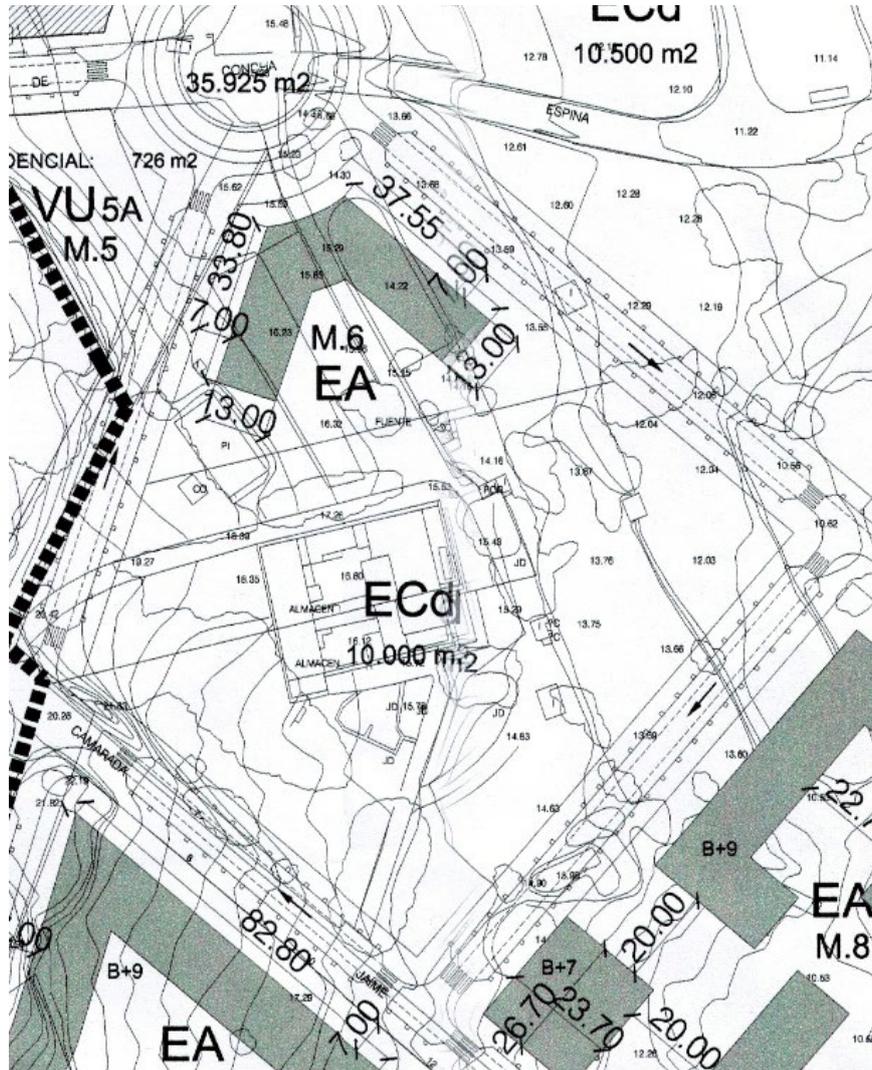


Imagen parcial del plano I.04 . Condiciones de volumen según P.P 1º/4 "Albufereta"

La huella es vinculante para la manzana M6 (tipología EA). Sin embargo, los artículos 2.3.1 y 13 del capítulo 2º de las normas urbanísticas del Plan Parcial -cuyo texto refundido que se incorpora en la citada Modificación nº 1-, expresamente permite modificar la ordenación del volumen mediante Estudio de Detalle, reproducimos el apartado 1 del artículo 2.3, que obra a las págs. 29 y 30 de las NNUU (la negrilla es nuestra):

<<2.3.- Desarrollo del Plan Parcial

.../...

1. Estudios de Detalle

La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización, en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudio de Detalle alguno.

No obstante, podrán desarrollarse Estudios de Detalle que abarquen manzanas completas, en los siguientes casos:

- A) **Para modificar la ordenación volumétrica vinculante establecida en el plano 1.04. Condiciones de volumen. Según P.P 1º/4 “Albufereta”, de acuerdo con los criterios y condiciones expuestas tanto en el artículo 13, Condiciones de Volumen, del Capítulo 2º relativo a la zona de edificación Abierta Residencial (clave EA) como en el artículo 20 del capítulo 3º, Edificación Abierta Residencial-Comercial (clave EA-CO).**
- B) Para la definición de la parcelación interior de cada una de ellas, diferenciando las zonas comunes (pasos peatonales, accesos, zonas de esparcimiento común, etc.) de forma privativa, asignándole a cada una de estas parcelas el volumen que le corresponda del total asignado a la manzana o parcela original.>>

Y el artículo 13.- CONDICIONES DE VOLUMEN recoge (la negrilla es nuestra).

<<La ordenación de volúmenes establecida en el plano 1.04 *Condiciones de volumen. Según P.P 1º/4 “Albufereta”* constituye una envolvente máxima de la edificación y es vinculante en cuanto a las condiciones de adosamiento (retranqueos y fondos) en las parcelas en las que se divida cada manzana.

Las construcciones subterráneas, no reflejadas en el citado plano, podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior, siempre que ello suponga realizar muros contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las edificaciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones sobre rasante. No obstante, dichas construcciones subterráneas deberán permitir que al menos la tercera parte de la superficie libre de edificación sobre rasante esté ajardinada.

Se podrá modificar dicha ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana, respetando las siguientes condiciones de volumen (insertamos la imagen de estas condiciones obtenida de las páginas 36 y 37 de las NNUU del Plan Parcial):

- La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella.
- Las edificaciones situadas en la misma parcela y/o manzana guardarán una separación entre sí no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas $[2/3 (h + h'/2)]$. Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la parcela, debiéndose demostrar de forma expresa dicha imposibilidad.
- Las edificaciones podrán adosarse a lindero formando un bloque continuo con la edificación de las parcelas colindantes. En este caso la profundidad de la edificación

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

será obligatoriamente la que se establezca en la ordenación de volúmenes en el Estudio de Detalle. En el caso de disponer la edificación separada de los linderos, los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 3.00 m, manteniendo la distancia mínima entre edificaciones establecida en el párrafo anterior.

- La ocupación máxima de la parcela para uso residencial, no excederá del 50 % de la superficie de la misma.
- La edificabilidad de cada manzana está grafiada en el plano P.O-2. Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, tal como se especifican en el referido plano, vienen reflejadas en el cuadro siguiente:

PARCELA	USO	M ² SUELO	I.E.R (m ² t/m ³ s)	I.E. Tere. (m ² t/m ³ s)	I.E. Total (m ² t/m ³ s)	Techo Max. Residencia (m ² t)	Techo Max. Terciario (m ² t)	Techo Max. (m ² t)	Nº Max. Viviendas
M6	Residencial	3.297	3,286	0,00-	3,286	10.835	0,00	10.835	91
M7	Residencial	6.049	3,286	0,00	3,286	19.879	0,00	19.879	166
M8	Residencial	11.210	3,286	0,00	3,286	36.840	0,00	36.840	308

Y el artículo 10.- DELIMITACIÓN de las NNUU, en su párrafo tercero, señala:

<<En lo no especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º, del Título V, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. de Alicante.>>

(El citado Capítulo 6º del Título V, referido a la Edificación Abierta (clave EA) resulta de aplicación supletoria, con la regulación contenida en los artículos 139 a 144, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. de Alicante).

2.- OBJETO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

Con el presente Estudio de Detalle se propone (i) la modificación de la superficie de la huella volumétrica que se define en el Plano I.04. Condiciones de volumen. Según PP 1º/4 “Albufereta” sin modificar la edificabilidad ni las condiciones de retranqueo a viario propuestos en dicho plano; y (ii) la inclusión en el ámbito del Estudio de Detalle de la propuesta de modificación del trazado de la Vía Pecuaria “Playa de San Juan” a su paso por el citado Polígono B del PP I/4 “Albufereta”.

(i) Para el primer objetivo, de modificación de la superficie de la huella volumétrica, se propone el aumento de la superficie de la huella ocupable incrementando la profundidad edificable hacia el interior de la parcela manteniendo inalterada la alineación definida en dicho plano.

El incremento de la huella edificable hace viable la reordenación de la volumetría del edificio de forma que, se permita la integración del volumen edificado con el entorno próximo de la parcela.

(ii) Para el segundo objetivo, de la propuesta de modificación del trazado de la Vía Pecuaria a su paso por el Polígono B, y tras el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de septiembre de 2023 (expte. mpal. oficina del Plan General, IP2023000018), se han mantenido reuniones con el Servicio Territorial en Alicante responsable de vías pecuarias, con el resultado de la propuesta que se acompaña en el plano nº 04 adjunto *N.04 Modificación trazado vía pecuaria*.

La función de los Estudios de Detalle es la que ampara el objeto perseguido, como resulta del artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).

“Artículo 41. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”

El contenido del Estudio de Detalle, como instrumento de ordenación pormenorizada previsto en el artículo 14.b). 4º del TRLOTUP, conforme a lo dispuesto en el artículo

No obstante, dicho contenido debe respetar los principios exigidos en el apartado 4 del artículo 14 del TRLOTUP:

“4. El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los **principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad**. Solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley.”

La tramitación de un Estudio de Detalle se realizará en base a los artículos 46, apartado 4, y 61 del TRLOTUP, y no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica (la negrilla es nuestra):

“Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

.../..

4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, **los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica**, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.”

“Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. **El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.**

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración,

nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, **antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente** en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”

3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Según artículo 41 del TRLOTUP, apartado 3, antes reproducido:

“(Los Estudios de Detalle) se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.”

El TRLOTUP no define el concepto de “unidades urbanas equivalentes”, como lo hacía el derogado artículo 103 del ROGTU con el siguiente tenor:

“Por unidad urbana equivalente a manzana se entenderá aquellos espacios limitados totalmente por viales de dominio y suelo público de superficie inferior a 20.000 m², superficie que se calculará sin incluir los viales en el cómputo.”

En el presente caso, podemos entender como “unidad urbana equivalente” la manzana M6 de 3.297 m², de superficie de suelo del Plan Parcial de clave EA, delimitada por el triángulo formado por las calles nº D y G del Plan a la que se incluye la rotonda a la que acceden también las calles C y A parte de los viales colindantes para el desvío de la Vía Pecuaria (plano N01 *Ámbito del Estudio de Detalle*).

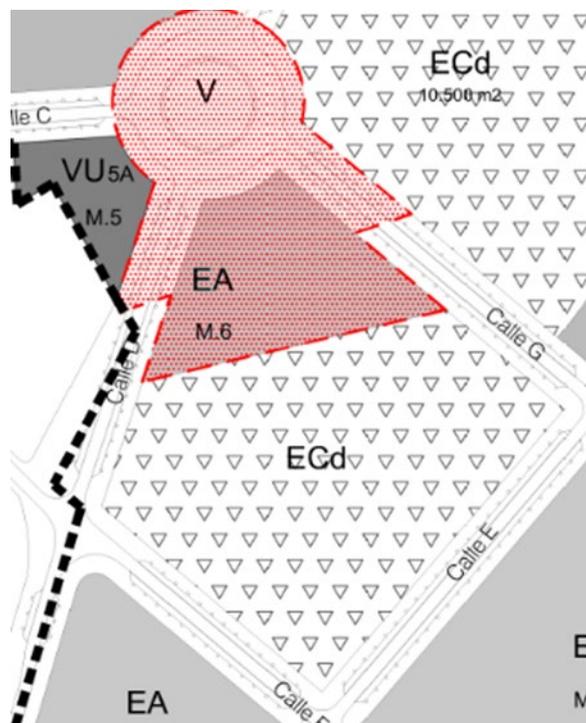


Imagen de la identificación de la parcela M.6 del ámbito del Estudio de Detalle (“unidad urbana equivalente”). Ver plano N.01. *Ámbito del estudio de detalle*.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL Y EN EL PLAN GENERAL DE ALICANTE

Condiciones de parcelación. Parcela mínima:

Se cumple lo previsto en el artículo 11 de las NNUU del PP para uso residencial, dado que la parcela es superior a la mínima de 1.000 m², y el lindero frontal es superior a la mitad de la superficie de la parcela y el resto de los linderos supera la longitud mínima de 15,00 m.

Altura máxima:

Se cumple lo previsto en el artículo 12 de las NNUU del PP para uso residencial, pues la altura máxima de la edificación de 10 plantas. La altura máxima de planta baja será de 6,00 m y la mínima de planta de pisos será de 2,70 m.

La altura de la edificación se ha medido conforme indica el párrafo segundo del artículo 12 citado.

Condiciones de volumen:

Se determinan en el presente Estudio de Detalle que modifica y sustituye a la ordenación volumétrica que existía en el Plan Parcial, pero respetando las condiciones de volumen indicadas en el artículo 13 de las NNUU del PP para uso residencial, en cuanto a retranqueos, edificabilidad máxima

Ocupación máxima de parcela:

Se cumple lo previsto en el artículo 13 de las NNUU del PP para uso residencial que no exceda del 50% de la superficie de la misma.

Condiciones Estéticas.

Se cumple lo previsto en el artículo 14 de las NNUU del PP para uso residencial.

Condiciones de calidad e higiene:

Se cumple lo previsto en el artículo 14 de las NNUU del PP para uso residencial

Condiciones de usos:

Se cumple lo previsto en el artículo 14 de las NNUU del PP para uso residencial

5. CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL PLAN ACÚSTICO MUNICIPAL

La ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, dispone (la negrilla es nuestra):

“Artículo 25. Relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico. **En los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidos en los planes acústicos municipales.** En defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.”

El Ayuntamiento de Alicante elaboró un Plan Acústico Municipal (PAM), cuyas propuestas se tienen en cuenta en el presente Estudio de Detalle que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 14.2.b).4 del TRLOTUP tiene la condición de instrumento de planeamiento, y dicho PAM, resultando en el Mapa Acústico que la zona tiene un valor de ruido máximo entre a 55-60 decibelios, como resulta del color amarillo de la zona correspondiente al Polígono B del Plan Parcial I/4 Albufereta:



Imagen del Mapa Acústico Municipal en el PP I/4 "Albufereta"

Resultado de la elaboración del Mapa de Ruido iniciado en 2005, se redactó el Plan Acústico Municipal (contenido en la web municipal ([Contaminación acústica | Ayuntamiento de Alicante](#))), del que No resulta necesaria la implantación de propuestas

específicas para la zona distintas de las contenidas con carácter general en el PAM (reducción de velocidades, previstas en toda la ciudad, y que al sector afectaría a la vías urbanas principales de la Avenida de la Caja de Ahorros, calle Flora de España y Avenida de la Albufereta, en razón a que no se superan los valores límite en dicha zona, y se cumplen con los objetivos de calidad acústica, según establece el anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de Protección Acústica, siguientes:

La zona que nos ocupa no viene como zona conflicto de ruido, de las cinco (Zona Centro-Diputación ensanche. Mercado-Casco Antiguo, Zona Autovía del Mediterráneo-Villafranca, Zona Carolinas Altas y Carolinas Bajas, Zona del Hospital General, y Zona Florida Portazgo y Ciudad de Asís) que se proponen en el PAM. Aunque no se exige la implantación de las medidas en el PAM para la zona que nos ocupa, en todo caso se cumplirán con los valores de ruido pues el proyecto de edificación recogerá las exigencias previstas para aislamiento en el Código Técnico de la Edificación.

De otra parte, consta en la web municipal ([Un nuevo Alicante. la Zona de Bajas Emisiones de Alicante | Ayuntamiento de Alicante](#)) la adopción antes que finalice el 2023, y en cumplimiento del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) la adopción de medidas de mitigación que permitan reducir las emisiones derivadas de la movilidad urbana.

6. ANÁLISIS DE SU INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

Dispone el artículo 6, en su apartado 4, letra b), del TRLOTUP (la negrilla es nuestra):

Artículo 6. El paisaje: definición, objetivos e instrumentos

.../..

4. Los instrumentos de paisaje serán:

b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique. **En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística**, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.

Por lo tanto, y a tenor del contenido del artículo 46, apartado 4, del TRLOTUP [*Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CEE*], **el presente Estudio de Detalle no precisa de un Estudio de Integración Paisajística, y solo de un análisis de su integración en el paisaje urbano**, como indica el artículo 41.4 del TRLOTUP

“Artículo 41. Estudios de detalle.

.../..

4. Contendrán (los Estudios de Detalle) la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”

La integración en el paisaje urbano resulta del análisis del Estudio de Detalle y su integración en el paisaje urbano que exponemos y que justifica la regulación de la huella de planta que se propone en el presente Estudio de Detalle.

Para el presente Estudio de Detalle, no existen recursos paisajísticos en la manzana en el que se ubica la unidad urbana equivalente o ámbito del Estudio de Detalle. Siendo rigurosos, podrían hablarse del BIC "*Muralla Ibérica del Cerro de las Balsas*", sito en el seno del propio sector; así como el trazado del propio encauzamiento Juncaret-Orgegia. En el primero de los casos, no es considerado recurso en sí mismo

a efectos visuales y de paisaje, ya que éste se va a integrar en una zona verde y la modificación planteada no supone alteración alguna potencial en la perceptibilidad del mismo ya que no varían, en absoluto, las condiciones que definen al recurso en relación con la actuación proyectada.

Por otro lado, el encauzamiento no es considerado elemento visual con el suficiente atractivo como para ser considerado recursos paisajísticos. Hecho distinto sería si éste estuviera diseñado como zona verde complementaria o, en su defecto, existiera el trazado de la red en su dinámica natural.

El Estudio de Detalle determina que un cambio en la ordenación volumétrica, o huella de volumetría, que se ha definido en el plano *N.03. Plano de huella propuesta*, a concretar en el proyecto de edificación.

A efectos de concreción de medidas de integración paisajística, al margen de las establecidas en el Plan General y Estudio de Paisaje de Alicante para nuevos desarrollos residenciales, terciarios y dotacionales, la tipología de edificación abierta (clave EA), como resulta de la tipología prevista para el ámbito del Estudio de Detalle no necesita de medida de integración paisajística adicionales a las ya establecidas en los citados documentos de planeamiento y paisaje.

Por último, el contenido del presente Estudio de Detalle y la modificación de la huella de planta que contiene no modifica el paisaje urbano contenido en el Plan Parcial I/4 "Albufereta", teniendo como objetivos:

(i) el favorecer la integración de la volumetría edificada asignada a la parcela M.6 con el paisaje urbano del entorno, utilizando como estrategia en su caso, la disminución de las alturas de forma que por medio del escalonamiento se consiga un tránsito, a través de esta, hacia las de áreas de menor densidad del entorno que se propone desde del actual planeamiento.

(ii) la inclusión en el ámbito del Estudio de Detalle de la propuesta de modificación del trazado de la Vía Pecuaria "Playa de San Juan" a su paso por el citado Polígono B del PP I/4 "Albufereta", grafiada en el plano *N04. Modificación trazado vía pecuaria*.

B) DOCUMENTACIÓN NORMATIVA:

1.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA HUELLA DE PLANTA

Se mantienen las ordenanzas y usos del suelo previstos en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector I/4 “Albufereta”, cuyo texto refundido consta en la Modificación nº 1 del citado Plan Parcial, aprobada por acuerdo plenario de 29 de septiembre de 2009, y publicadas en el B.O.P. nº 4 de fecha 8 de enero de 2010, que obra en la web municipal ([Normas urbanísticas \(Texto Refundido N° 6\) | Ayuntamiento de Alicante](#)), y que adjuntamos como anexo al presente, y con carácter supletorio las contenidas en el Capítulo 6º del título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante, cuyo texto refundido nº 6 también consta en la web municipal ([Normas urbanísticas \(Texto Refundido N° 6\) | Ayuntamiento de Alicante](#))

En cuanto a la huella de planta se define gráficamente en el plano nº N03 *Plano de huella propuesta*.

Alicante, Abril 2024

Fdo. Ernesto López de Atalaya Alberola
PEREZ SEGURA ASOCIADOS

Fdo. Tomás Ortuño
J.T ORTUÑO ARQUITECTOS SLP

Fdo. Agrupación de Interés Urbanístico de la unidad de ejecución 2 del Plan Parcial sector ¼ “Albufereta” del Plan General de Alicante.

2. PLANOS:

I.01 SITUACIÓN

I.02 EMPLAZAMIENTO.

I.03 CONDICIONES USOS

I.04 CONDICIONES VOLUMEN

I.05 PLANO VIA PECUARIA

N01 AMBITO ESTUDIO DE DETALLE

N02 CONDICIONES URBANÍSTICAS

N03 PLANO HUELLA PROPUESTA

N04 MODIFICACIÓN TRAZADO VIA PECUARIA