

# ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJÍSTICA -EIP-

Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9,  
Vistahermosa  
Manzana M-15

Hospital IMED  
-Alicante-



PROMOTOR:

MPT ALICANTE SL

SITUACIÓN:

Urbanización Vistahermosa Norte, M-15

Alicante -03007- (Alicante)

FECHA:

junio 2024

# Zero<sup>+</sup>

## ÍNDICE

1	DATOS GENERALES .....	4
1.1	Promotor .....	4
1.2	Equipo redactor. ....	4
1.3	Objeto y marco normativo.....	5
1.4	Ubicación.....	6
2	DESCRIPCIÓN DEL PLAN / PROPUESTA .....	7
2.1	Descripción del estado actual.....	7
2.1.1	Ámbito del Plan / Proyecto .....	7
2.1.2	Características físicas y topográficas .....	8
2.1.3	Régimen de propiedad del suelo.....	15
2.2	Descripción de la propuesta .....	16
3	CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS VISUAL DEL PAISAJE.....	18
3.1	Cuenca visual y Puntos de observación.....	18
3.2	Unidades de Paisaje (UP) .....	21
3.3	Recursos de Paisaje (RP).....	24
3.4	Valoración del paisaje.....	26
3.4.1	Valor Paisajístico (VP), análisis visual y Objetivos .....	26
3.4.2	Fragilidad del paisaje (FP).....	32
3.4.3	Fragilidad visual (FV). ....	34
4	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DETECTADAS .....	36
5	RELACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.....	39
5.1	Normativa urbanística y condiciones de la edificación de la MP Sector PE/APA-9 sobre la manzana M-15 .....	39

6	VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (c) Y VISUAL (F).....	41
6.1	Valoración de la integración paisajística (c).....	41
6.1.1	Cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje.41	
6.1.2	Impactos paisajísticos. Magnitud.....	41
6.1.3	Grado de sensibilidad del paisaje al cambio.....	42
6.1.4	Clasificación de los impactos paisajísticos.....	43
6.2	Valoración de la integración visual (F).....	44
6.2.1	Visibilidad desde los principales puntos de observación de la actuación 44	
6.2.2	Cambios y efectos en el paisaje. Afección sobre unidades y recursos paisajísticos. ....	44
6.2.3	Impactos Visuales. ....	45
6.2.4	Comparación de la actuación con la situación anterior: Simulaciones.47	
7	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (g).....	54
7.1	Localización de la actuación fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y unidades de alto valor .....	54
7.2	Ordenación en el paisaje de acuerdo a su carácter y patrón.....	55
7.3	Diseño, implantación, entorno, topografía y vegetación.....	55
7.4	Medidas de integración propuestas .....	56
7.5	Programa de implementación de las medidas de integración paisajística. costes. (i, j).....	58
8	CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL (h).....	63

## 1 DATOS GENERALES

### 1.1 Promotor

La persona física solicitante es D. Ángel Gómez Navarro con N.I.F. 25.128.884-G, que actúa en nombre propio y en representación del promotor MPT ALICANTE SL con CIF n.º B42719393 y domicilio en la calle Serrano 41, 4º. -28001- de Madrid; así como del promotor delegado GESTION HOSPICUATRO SL, CIF B-98178718 con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Sant Pere, 15 en L'Alfàs del Pi -03581-.

A efectos de notificaciones se facilita la siguiente dirección:

GESTION HOSPICUATRO SL

arina@imedhospitales.com

Avenida Sant Pere, 15

L'Albir, L'Alfàs del Pi -03581- (Alicante)

### 1.2 Equipo redactor.

La información de la empresa como del técnico competente redactor del presente documento urbanístico, es:

Proyectista:

ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA S.L.P.

C.I.F. B-42579722

Sociedad profesional colegiada en el COACV nº 90500

Sociedad profesional colegiada en el COATIE nº 90.134

Dirección: Calle Narciso Yepes, Edificio Palatino nº4, Local nº2

El Albir, L'Alfàs del Pi -Alicante-

Email: info@zeroplus.es

Teléfono: 661 347 336

Técnicos del proyecto:

-Autor:

Miriam Romero Siscar

Titulación habilitante: Arquitecta

CIF/NIF: 48682631-A

Colegio: C.O.A.C.V- Valencia - Nº colegiado: 15229

Calle Narciso Yepes, nº4 Edificio Palatino, L2 - 03581 L'Alfàs del Pi (Alicante)

Teléfono: 623102272

Miriam.romero@zeroplus.es

-Colaborador:

Vicente Andrés Soler Soler

Titulación habilitante: Grado en Arquitectura Técnica y Master en Gestión de la Edificación.

Colegio: C.O.A.A.T.I.E. nº Colegiado: 3.764

N.I.F.: 29026392-R

### 1.3 Objeto y marco normativo.

De acuerdo al artículo 6.4 del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad (en adelante TRLOTUP) los instrumentos de paisaje serán:

- a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley. Son los adecuados para los planes de acción territorial, planes generales estructurales, el plan de ordenación pormenorizada y pueden serlo para planes especiales y modificaciones de planes generales de amplio ámbito territorial.
- 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 esta ley. 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 y territorial estratégico así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.

De acuerdo al artículo 41 sobre Estudios de Detalle del referido TRLOTUP:

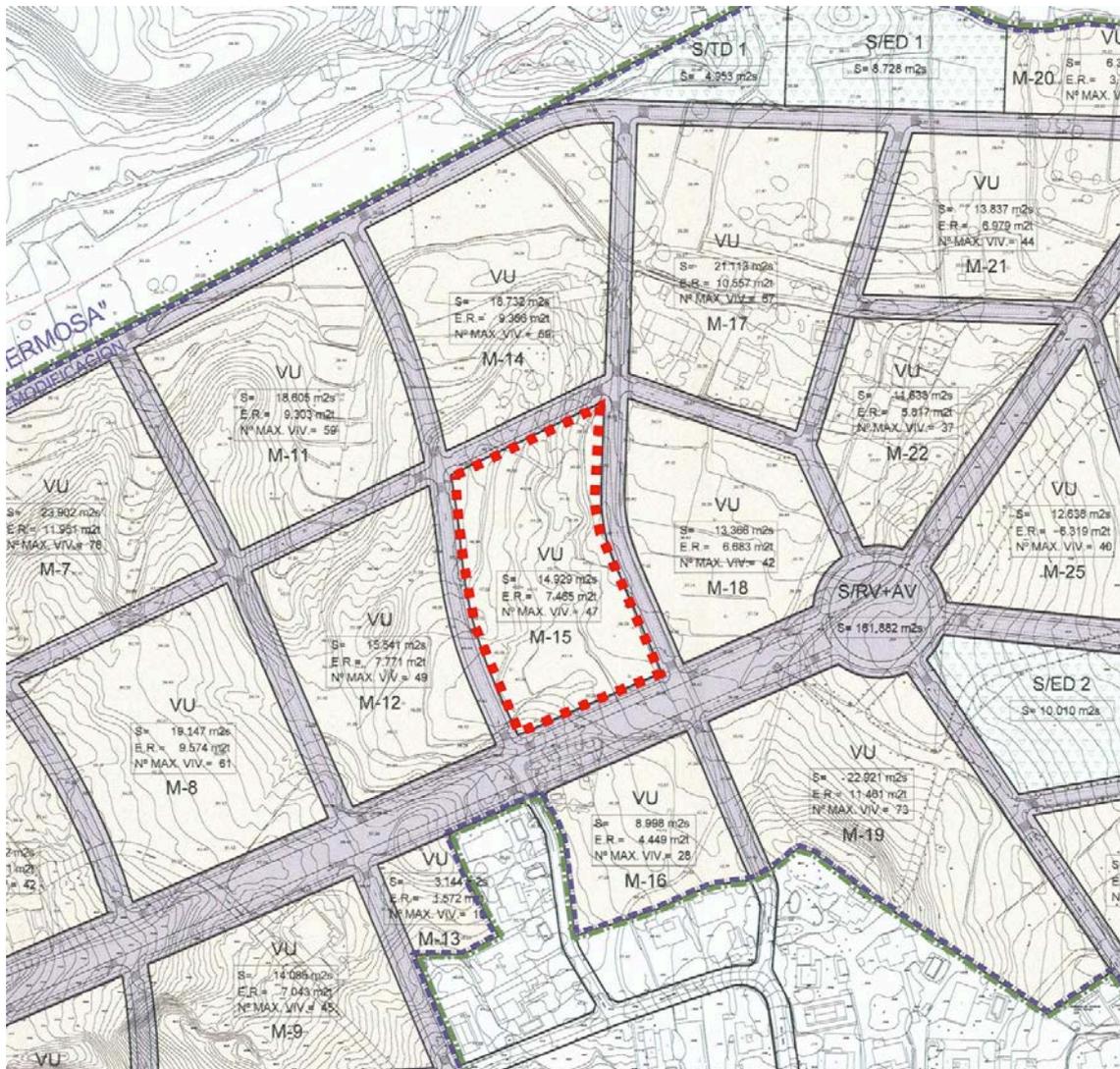
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

El presente documento pretende por tanto estudiar la incidencia en el paisaje urbano del Estudio de Detalle a que acompaña, de acuerdo al alcance del mismo.

Por otro lado, existe Estudio de Paisaje municipal en tramitación (en adelante EP), con el cual se coordinará el presente Estudio.

## 1.4 Ubicación.

El ámbito de actuación, se ubica en una unidad de actuación de reciente urbanización, aún sin edificar, situada en el PE/APA-9, concretamente la manzana M-15, según puede observarse en la siguiente imagen de planeamiento.





## 2.1.2 Características físicas y topográficas

Actualmente la manzana objeto de la actuación se encuentra en estado edificatorio; con sus viales y servicios de urbanización ejecutados, presentando una ligera inclinación descendente en sentido sur-norte que atraviesa diagonalmente la manzana (ver imágenes siguientes).

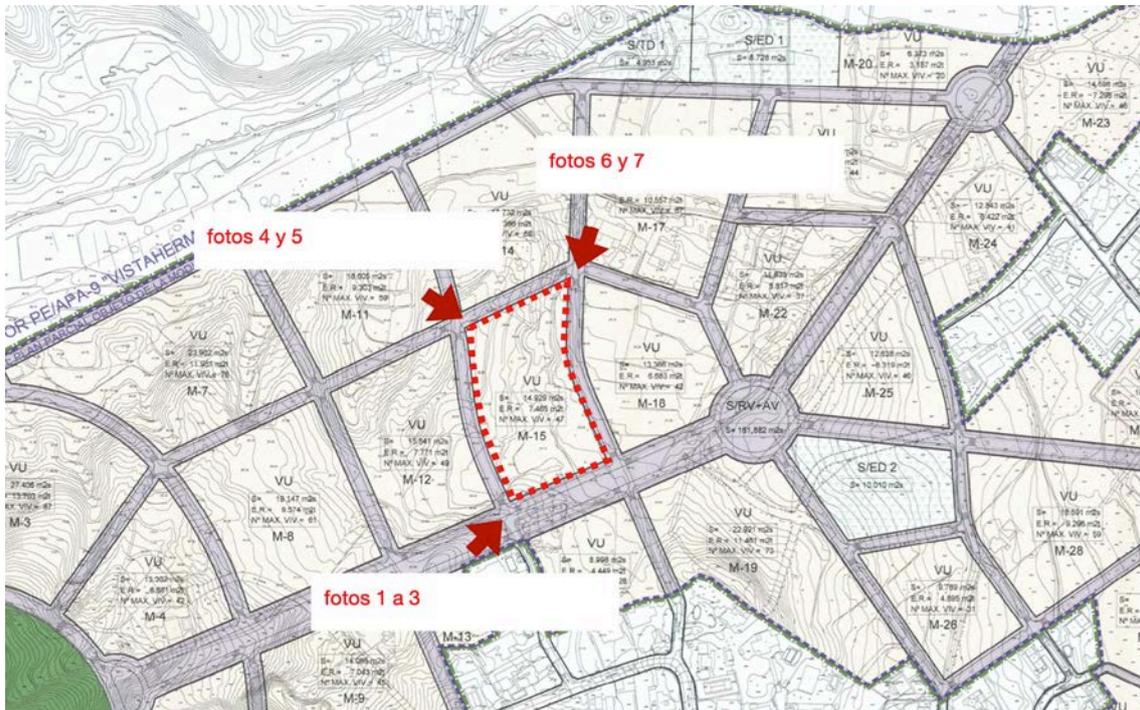


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



## 2.1.3 Régimen de propiedad del suelo

### Información registral

El suelo sujeto al Estudio de Detalle, comprende dos parcelas clasificadas como Suelo Urbano en ejecución con las siguientes Fincas Registrales.

### Datos del bien inmueble

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 8	ALICANTE
Referencia registral A	17757
Referencia registral B	17758

### Información Proyecto Reparcelación PE/APA-9

Conforme a lo recogido en el "Texto Refundido Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector PE/APA-9", se describen las parcelas resultantes pertenecientes a la manzana M15 con una superficie de 14.929 m<sup>2</sup>s.

### Datos del bien inmueble

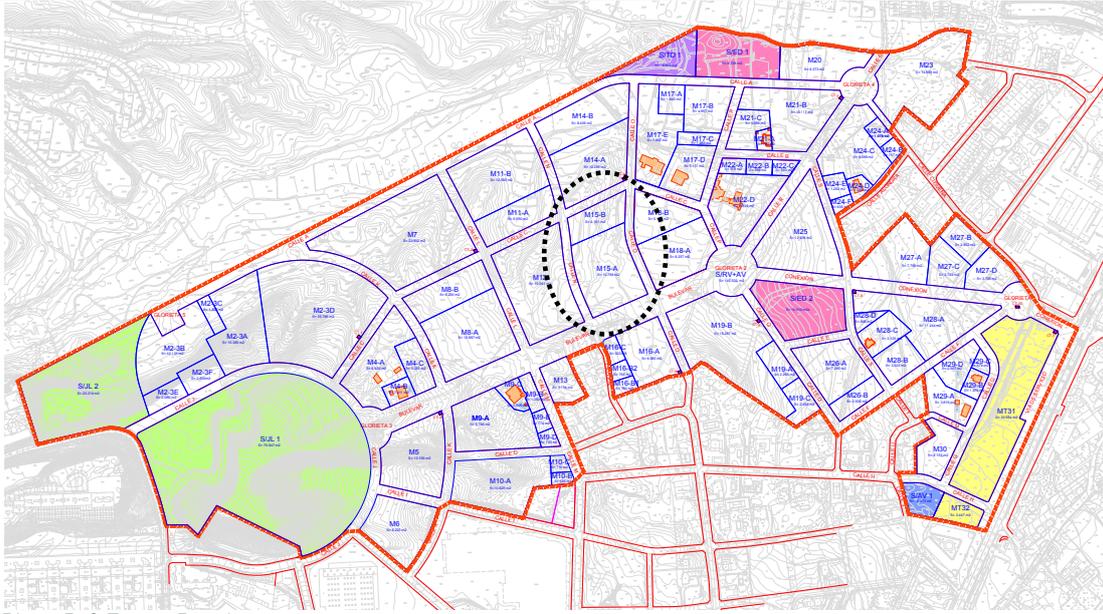
## PROYECTO REPARCELACIÓN

M15-A

10.768 m<sup>2</sup>

M15-B

4.161 m<sup>2</sup>



Plano R-6 Fincas Resultantes

<b>M15-A</b>	URBANIKA PROYECTOS URBANOS, S.L.	10.768 m <sup>2</sup>
<b>M15-B</b>	INMOVIST-URBANIZADOR	4.161 m <sup>2</sup>

## 2.2 Descripción de la propuesta

El objeto de la presente Modificación Puntual nº4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vistahermosa, es el de cambiar la calificación a Terciario Especial de la manzana M-15 (A y B) y regular las normas urbanísticas del sector en base a este nuevo uso, conforme a la MP nº 42 del PGOU de Alicante.

Además, permitir aumentar la edificabilidad hasta 1,0146 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, conforme al art.93.A.7 de la MP nº42 del PGOU de Alicante, al tratarse de una zona de planeamiento de desarrollo del plan general con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-), así como el incremento del número de plantas conforme al art.93.A.5

De esta manera y conforme al programa de necesidades que se aborda más adelante, se establece la presente estrategia de planeamiento y gestión urbanística para viabilizar la implantación de un Hospital en una zona de gran crecimiento

poblacional, recualificando y mejorando de esta forma la oferta de servicios dotacionales específicos sobre el uso predominante residencial.

Por último, se pretende que la propia Modificación Puntual nº4 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, sobre la manzana M-15, otorgará un nuevo articulado sobre las normas urbanísticas del propio sector en lo relativo al uso Terciario Especial.

## 3 CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS VISUAL DEL PAISAJE

TRLOTUP: La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

Se concreta en la Cuenca Visual o territorio desde el que puede ser observada la actuación y que puede observarse desde la actuación, definida dentro de la zona de radio 3 km, donde se identifican las unidades de paisaje completas afectadas, los puntos de observación y recorridos escénicos principales, así como los principales Recursos Paisajísticos.

### 3.1 Cuenca visual y Puntos de observación

TRLOTUP:

- El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.
  - o Anexo I. b. 1.º Ámbito. El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.
- Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual ésta 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. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c) del anexo I.
  - o Anexo I. c. Un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo.
    1. La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos –vías de comunicación, caminos

tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor— el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos, con respecto de puntos de observación significativos —vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje— que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (v).

2. A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía a escala adecuada, —pudiendo a tal efecto hacerse uso de las herramientas puestas a disposición pública por el Instituto Cartográfico Valenciano— y apoyo de campo, y deberá documentarse con imágenes fotográficas panorámicas con la amplitud de ángulo y profundidad que se requiera en cada caso.

Según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde éstos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos: zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal; zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios; zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios; y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1].

Los puntos de observación son los lugares del territorio desde donde se percibe especialmente el paisaje y se seleccionan en base a los siguientes criterios:

- Posiciones elevadas del terreno
- Lugares concurridos o transitados
- Distancia respecto de la actuación en relación con los umbrales de nitidez.

Se clasifican en:

- Estáticos, cuando el observador no está en movimiento, miradores, plazas..
- Dinámicos, cuando el observador está en movimiento

Los Puntos de Observación se deben clasificar en Principales o Secundarios, en base al número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la vista mediante la fórmula:

$$\text{Valor P.O.} = \text{nº observadores}/2 + \text{Distancia}/3 + \text{Duración}/6$$

Si el valor es mayor que 2 se considera Punto de Observación Principal y si es igual o menor que 2 se considera Punto de Observación Secundario.

Los valores a considerar en la fórmula se deducen de la siguiente Tabla:

	Alto	Medio	Bajo
Nº observadores potenciales	3	2	1
Distancia del punto de observación	1 (1.500-3.000m)	2 (500-1.500m)	3 (<500m)
Duración de la vista	3	2	1

Al tratarse de un suelo urbano ya evaluado a efectos de paisaje y resultar la solución propuesta compatible volumétricamente con los parámetros urbanísticos admitidos en la parcela, se han descartado los puntos de observación de escala municipal (locales), como por ejemplo los contenidos en el EP de Alicante o en instrumentos de paisaje que sirvieran para la redacción del planeamiento de desarrollo del sector PE/APA-9 que nos ocupa, analizándose únicamente la integración visual del volumen propuesto en su entorno urbano inmediato (sector PE/APA-9), tal y como establece el propio artículo 41 del TRLOTUP para los estudios de detalle, constituyéndose así el ámbito de estudio de la actuación.

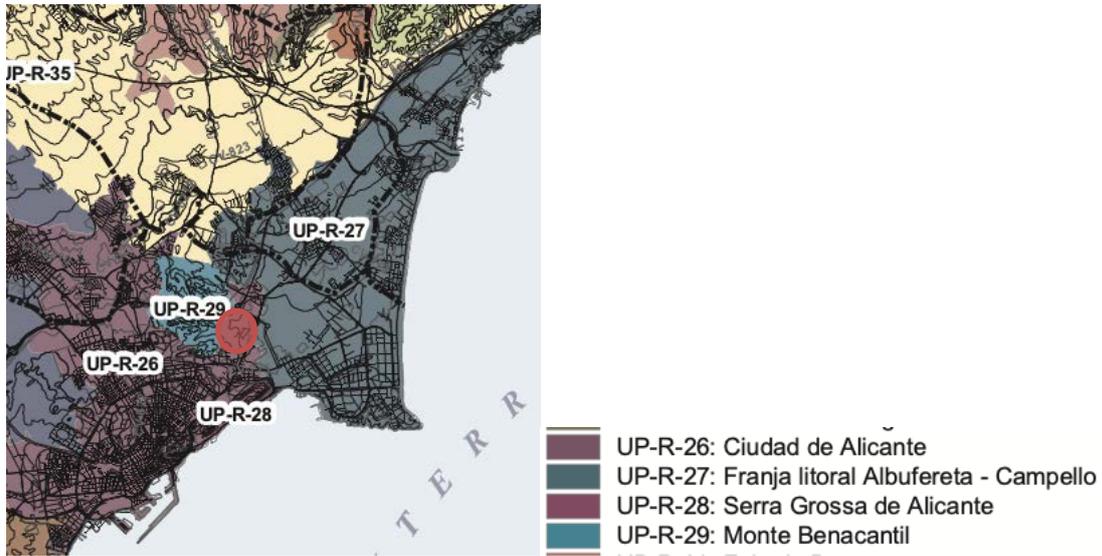
Según se recoge en el apartado correspondiente, las visuales que se consideran comprenderán tanto vistas de conjunto o cenitales como vistas a nivel de calle (imágenes anteriores del apartado 2.1.2 Características físicas y topográficas), pues resultan explicativas, mediante simulaciones, de la integración de la propuesta en la trama urbana y futuro conjunto edificado dentro del referido ámbito de estudio del sector de suelo urbano, considerándose por tanto estos puntos, y a los efectos de este análisis, como principales, al resultar afectos visualmente de manera directa a la actuación.

### 3.2 Unidades de Paisaje (UP)

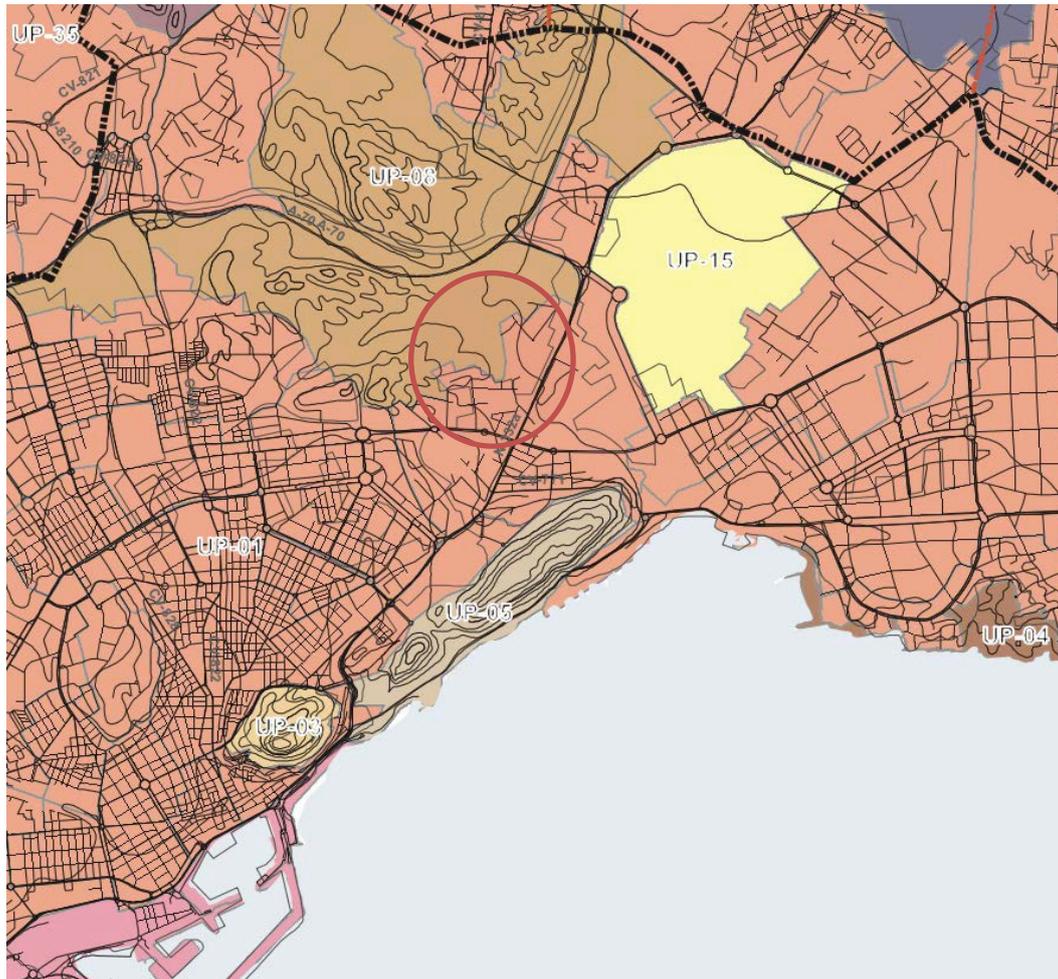
#### TRLOTUP:

- El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.
- El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.
- Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual ésta 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. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c) del anexo I.

El ámbito de estudio definido anteriormente está afectado por las Unidades de Paisaje regionales y locales recogidas en el EP municipal según los siguientes mapas:



UPs regionales. La actuación afecta a UP-R-26 Ciudad de Alicante



#### UNIDADES DE PAISAJE LOCALES

UP-01: Urbà
UP-02: Port
UP-03: El Benacantil
UP-04: Cap de l'Horta
UP-05: Serra Grossa
UP-06: Serra de Fontcalent
UP-07: L'Alcoraia- El Rebolledo
UP-08: Llomes del Garbinet i de Orgègia
UP-09: Serra del Porquet, Colmenar, Sanxo i Borbunyó
UP-10: El Verdegàs
UP-11: Illa de Tabarca
UP-12: Serra de les Àguiles
UP-13: Llomes i llacunes de Rabassa
UP-14: Serra Mitjana
UP-15: Horta d'Alacant
UP-16: Bacarot
UP-17: Montnegre
UP-18: Cabeçó d'Or
UP-19: El Moralet

UPs locals. La actuación afecta a UP-08 Llomes del Garbinet y de Orgègia y UP-01 Urbà, concretamente UP-01.24 Vistahermosa

Tal y como se ha explicado anteriormente, a los efectos de este Estudio se tendrá en cuenta únicamente el entorno inmediato, correspondiente a la Unidad de Paisaje Urbana correspondiente al sector PE/APA-9 donde se ubica la actuación, que, como se ha dicho, constituirá nuestro ámbito de estudio, y respecto a la cual la actuación resulta compatible en sus objetivos de calidad y valores propios, mediante la aplicación de los referidos parámetros urbanísticos admitidos que definen la actuación en sus condiciones volumétricas y estéticas, tal y como se verá posteriormente en el apartado de integración visual y paisajística.

### 3.3 Recursos de Paisaje (RP)

TRLOTUP: todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual– se identificarán según lo siguiente:

- Por su interés ambiental. infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.
- Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.
- Por su interés visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

La actuación no afectará a recurso paisajístico o visual del municipio, por dos motivos principalmente:

- Se encuentran desprovistos de RPs tanto la parcela como el ámbito de estudio delimitado en el apartado anterior (sector de suelo urbano)

- A efectos de apantallamiento sobre fondos escénicos, se limita la altura del volumen propuesto sujeto a la máxima establecida por planeamiento para la parcela.

## 3.4 Valoración del paisaje

TRLOTUP: El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad. Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a los siguientes parámetros: Valor Paisajístico (VP), Fragilidad del paisaje (FP) y Fragilidad visual (FV).

Se describe a continuación la metodología y resultados de valoración de estos parámetros.

### 3.4.1 Valor Paisajístico (VP), análisis visual y Objetivos

TRLOTUP: Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión,  $VP = [(C + P)/2] \cdot v$ , y se calificará según la misma escala. En cualquier caso deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

Según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde éstos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos: zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal; zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios; zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios; y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1].

El valor paisajístico (VP) reconoce los valores ambientales, sociales, culturales o visuales de cada unidad. El valor paisajístico asignado a cada unidad lo es en función de su CALIDAD, de la OPINIÓ del público interesado, y de su VISIBILIDAD. Se determina mediante la expresión;  $VP = ((C + P)/2) v$ , siendo:

- C = Parámetros de calidad (baremo sobre 5)
- P = Percepción Ciudadana: Opinión deducida de los procesos de participación pública (baremo sobre 5)
- v = Coeficiente de visibilidad (baremo sobre 1)

Al existir EP municipal que recoge las Unidades y Recursos Paisajísticos que afectan a la actuación, obtendremos los valores de C y P del propio instrumento de paisaje municipal, evaluando únicamente su visibilidad respecto de nuestra actuación.

El ámbito de estudio delimitado comprende o afecta a las Unidades UP-08 Llomes del Garbinet y de Orgègia y UP-01 Urbà, concretamente UP-01.24 Vistahermosa. No obstante, el reciente desarrollo y urbanización debe producir una modificación de la delimitación de las Unidades, encontrándonos en una unidad típicamente Urbana, cuyas características asemejaremos a la Unidad UP-01.24 Vistahermosa referida.

De acuerdo a la metodología expuesta definida por el TRLOTUP, y tal como se articula en el EP municipal, se obtienen y recogen a continuación las definiciones y valores de los referidos parámetros, incluidos los Objetivos de Calidad Paisajística y las Medidas propuestas, que el instrumento de paisaje municipal otorga para la Unidad UP-01.24 afectada según la delimitación realizada del ámbito de estudio:

## UP-01.24 Vistahermosa

UNIDAD DE PAISAJE		Vistahermosa	UP 01.24
FOTOGRAFÍAS			
			
DESCRIPCIÓN GENERAL			
<p>El barrio de Vistahermosa se inicia de igual forma en 1925, pero ha sufrido un intenso proceso de sustitución, bien con bloques de viviendas en manzana abierta en el sector más próximo a la GranVía, bien por chalets en amplias parcelas ajardinadas en las inmediaciones de la Av. de Denia.</p>			
CRITERIOS DE VALORACIÓN			
<p>Se trata de un barrio dual, con una zona de bloques de viviendas en manzana abierta y otra de chalets en amplias parcelas ajardinadas. Sin embargo, ofrece una imagen identificativa clara y definida.</p>			
VALORACIÓN			
Preferencia ciudadana	Calidad Paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJISTICO
Alta	Alta	Alta	MEDIO
OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJISTICA			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestión del carácter residencial del barrio de Vistahermosa.</li> </ul>			
MEDIDAS PROPUESTAS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.</li> <li>- Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos de los barrios(plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).</li> <li>- Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.</li> </ul>			

### Determinación de v

TRLOTUP: Según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde éstos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos: zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal; zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios; zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios; y

terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1].

La visibilidad se traduce en la determinación de un coeficiente de visibilidad (v) que traslada la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos.

Visibilidad	Coeficiente
Máxima	1
Media	0,6
Baja	0,4
Terrenos en Sombra	0

Consideraremos;

- Máxima visibilidad, cuando son visibles desde algún punto de observación principal.
- Visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios.
- Visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios.
- Terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

Dado que los puntos de observación resultan directamente afectados en sus visuales a la Unidad de Paisaje donde se encuentra la actuación, la misma será considerada de máxima visibilidad, corrigiendo el valor paisajístico otorgado para el presente análisis como sigue.

## Valoración del paisaje

Considerando lo anterior y por medio de la expresión:

$$VP = ((C + P)/2)*v$$

determinamos el valor de las Unidades y los Recursos, siendo:

- C = Parámetros de calidad. Baremado sobre 5, según:

0,00-1,00 MUY BAJO  
1,01-2,00 BAJO  
2,01-3,00 MEDIO  
3,01-4,00 ALTO  
4,01-5,00 MUY ALTO

- P = Opinión deducida de los procesos de participación pública. Baremado sobre 5, según:

0,00-1,00 MUY BAJO  
1,01-2,00 BAJO  
2,01-3,00 MEDIO  
3,01-4,00 ALTO  
4,01-5,00 MUY ALTO

- v = Coeficiente de visibilidad. Baremado sobre 1, según:

Máxima - 1  
Media - 0,6  
Baja - 0,4  
Terrenos en Sombra - 0

La Valoración final (VP) se corresponde con la puntuación obtenida de acuerdo a la siguiente escala:

Valoración	Puntos
Muy Alto	4-5
Alto	3-4
Medio	2-3
Bajo	1-2
Muy bajo	0-1

Tomando los valores del calidad y preferencia del EP, y de visibilidad desde los puntos de observación considerados de la actuación, resulta:

Unidades de paisaje	Calidad	Preferencia	Visibilidad	Puntos	Valor paisajístico y Objetivo
Urbano-Vistahermosa	3 - ALTA	3 - ALTA	1 - MAXIMA	3	ALTO en el entorno considerado (MEDIO en el contexto municipal)

## 3.4.2 Fragilidad del paisaje (FP)

TRLOTUP: Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

De acuerdo al EP municipal se trata de medir el potencial de pérdida de valor paisajístico de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo su valoración. En este sentido se han incorporado tres variables para el cálculo de la fragilidad paisajística ( $FP=(US+F+V)/3$ ):

- Usos del Suelo (US): estableciendo los valores máximos para las zonas de predominio de suelos naturales y usos forestales (arbolados o matorrales), pasando por los suelos agrícolas, los urbanos de centro histórico y residenciales, hasta los suelos urbanos industriales y terciarios.
- Fisiografía (F): diferenciando entre zonas montañosas, con valores más elevados, pasando por colinadas, laderas, onduladas y planas, con los valores más bajos.
- Visibilidad (V): se incorpora la valoración de frecuencia, amplitud y espectadores potenciales, dependiendo de su accesibilidad desde las vías de comunicación, sean autopistas, autovías, carreteras nacionales, autonómicas (red básica y local), caminos, pistas forestales y viales urbanos.

Para la Unidad de Paisaje Urbana UP-01.24 Vistahermosa afectada que nos ocupa (ámbito de estudio) se incluye la tabla de sus valores de fragilidad, donde: US: Usos del Suelo / Fi: Fisiografía / Vi: Visibilidad / FP: Fragilidad Paisajística:

Código	Unidades de Paisaje	US*	Fi*	Vi*	FP*	
UP-01.24	Vistahermosa	2	2	4	2,67	Media

Por tanto, resulta que la Fragilidad del Paisaje (FP) de acuerdo al EP es 2,67\* (MEDIA).

\*Baremo sobre 5:

0,00-1,00 MUY BAJO

1,01-2,00 BAJO

2,01-3,00 MEDIO

3,01-4,00 ALTO



ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJÍSTICA -EIP-  
Modificación Puntual nº4  
del Plan Parcial del Sector PE/APA-9, Vistahermosa  
Manzana M-15

Hospital IMED -Alicante-

4,01-5,00 MUY ALT

### 3.4.3 Fragilidad visual (FV).

TRLOTUP: Fragilidad visual (VF) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

Se trata de cuantificar el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar. En este sentido, en el EP municipal se ha establecido el valor medio entre la valoración de cada unidad y su fragilidad paisajística ( $FV=(VP+FP)/2$ ).

Para la Unidad de Paisaje Urbana UP-01.24 Vistahermosa afectada que nos ocupa (ámbito de estudio) se incluye la tabla de sus valores de fragilidad visual, donde: VP: Valor Paisajístico / FP: Fragilidad Paisajística / FV: Fragilidad Visual.

Código	Unidades de Paisaje	FP*	VP*	FV* Fragilidad Visual	
UP-01.24	Vistahermosa	2,67	2,45	2,56	MEDIA

Resulta por tanteo para nuestra Unidad de Paisaje un valor de Fragilidad Visual (FV) de 2,56\* (MEDIA).

\* Baremado sobre 5:

0,00-1,00 MUY BAJO

1,01-2,00 BAJO

2,01-3,00 MEDIO

3,01-4,00 ALTO

4,01-5,00 MUY ALTO

Tendremos en cuenta los siguientes aspectos relativos a la actuación en relación a las características y objetivos de calidad del medio o Unidad de Paisaje en que se inserta, puntuándolos de 1 a 5:

- Volumen: Pequeño-Medio-Grande
- Forma: Orgánica-Descompuesto/ Unitario-Funcional

- Proporción: Escalado-Fuera escala
- Color: Suaves/Naturales-Neutros-Fuertes/Puros
- Textura: Rugosas-Lisas-Pulidas
- Material: Integrados/Naturales-Neutros-Contrastados/Industriales
- Reflejos: SI-NO
- Bloqueos de vistas: SI-NO

Obtendremos un Valor de la capacidad de Integración en la unidad o unidades en que se inserta la actuación:

Capacidad Integración	Nº
Muy alta	>27
Alta	21-26
Media	14-20
Baja	8-13
Muy baja	0-7

Capacidad de Integración del Proyecto	Volumen	Forma	Proporción	Color	Textura	Materiales	Reflejos	Bloqueo de vistas	Puntos	Integración
ED edificio asistencial	5	5	5	5	5	5	5	5	40	Muy Alta

## 4 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DETECTADAS

TRLOTUP: El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

Resumimos las características de las 2 alternativas consideradas, incluida la 0:

### ALTERNATIVA 0: Mantener la ordenación volumétrica predominante en la zona

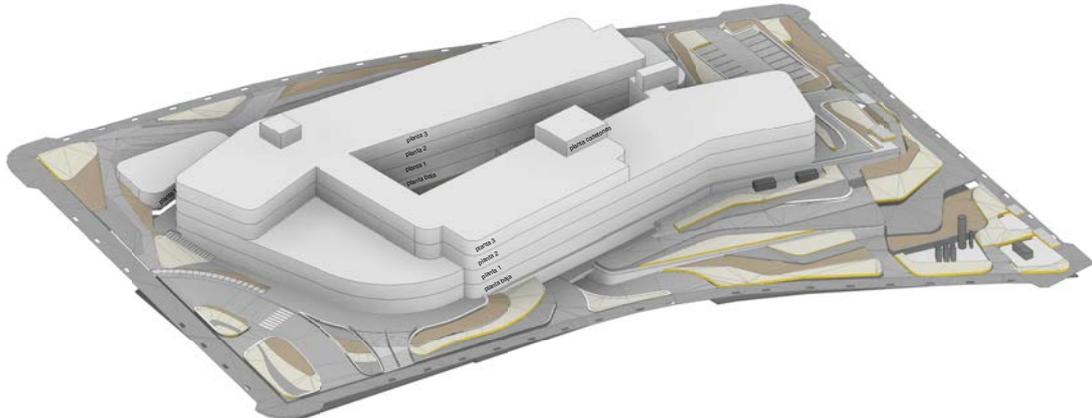
Supone mantener el uso -VU- (residencial unifamiliar aislado) que tiene actualmente la manzana.

- Los parámetros urbanísticos de aplicación posibilitan tanto vivienda exclusiva en parcela como vivienda agrupada. Permite edificar vivienda aisladas, adosadas o en fila según criterio compositivo de proyecto.
- Existe por tanto una inmensa variabilidad en el resultado volumétrico obtenido.
- Está opción será la predominante para todas las parcelas del suelo en desarrollo.
- Esta alternativa no responde y satisface las necesidades para acomodar el uso dotacional hospitalario previsto, así como en ocupación (40% en residencial) como en edificabilidad (0,50m<sup>2</sup>u/m<sup>2</sup>s).

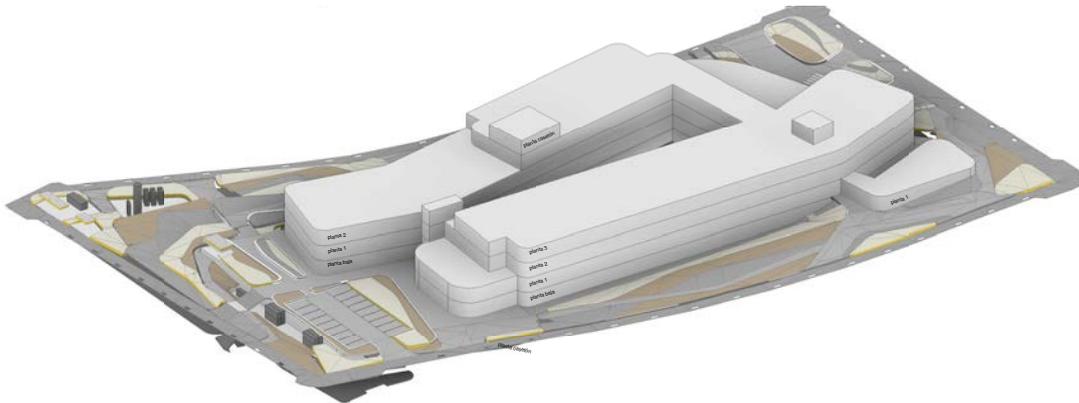
### ALTERNATIVA 1 (SELECCIONADA): Uso asistencial hospitalario en dos bloques exentos

La propuesta de ordenación volumétrica que integra la Modificación Puntual del Sector PE-APA-9, de cambio de calificación a terciario especial y aumento de edificabilidad, pretende acomodarse a un entorno de predominancia residencial de tipología edificatoria aislada o adosada, con una solución edificatoria singular y generadora de valor para el nuevo paisaje urbano en desarrollo de "Vistahermosa Norte".

La misma queda resuelta por la concepción de dos bloques exentos unidos por un cuerpo central, que actúa de interfaz entre ambos y a su vez, dará acceso al nuevo hospital desde el bulevar principal. Los dos bloques principales se posicionan de forma escalonada respecto la sección transversal de la parcela para salvar el desnivel entre ambas calles; mientras que la forma quebrada y de contra-quebrada de los bloques en el sentido longitudinal, permite que se acomoden mejor respecto las curvas de nivel y evitando así, la ocupación de la zona más deprimida de la parcela.



Modelización de la propuesta de Ordenación Volumétrica



Modelización de la propuesta de Ordenación Volumétrica

## VALORACIÓN de la Alternativa 1 elegida

La alternativa elegida es la 1, por considerar que es la mejor valorada según los parámetros de integración o impacto paisajístico considerados, además la selección de la misma se basa en las siguientes consideraciones:

- a) Los parámetros urbanísticos varían respecto la Alternativa 0, ya que la asimilación del uso terciario especial permite una mejor ocupación y la posibilidad de incrementar la edificabilidad pretendida
- b) Se adopta una propuesta de ordenación volumétrica de dos bloques exentos unidos por un cuerpo central, que actúa de interfaz entre ambos, como solución edificatoria singular y generadora de valor para el nuevo paisaje urbano en desarrollo de "Vistahermosa Norte".

- c) La volumetría en dos bloques permite, por un lado, una mejor integración con la topografía del terreno y mejor cumplimiento de la normativa, y por otro lado, la reducción del apatanllamiento y mayor permeabilidad visual con el entorno, respecto lo que podría ser ir a un único bloque exento.
- d) El cuerpo central que actúa de interfaz entre ambos y a su vez, dará acceso al nuevo hospital desde el bulevar principal.
- e) Los dos bloques principales se posicionan de forma escalonada respecto la sección transversal de la parcela para salvar el desnivel entre ambas calles; mientras que la forma curva y de contra-curva de los bloques en el sentido longitudinal, permite que se acomoden mejor respecto las curvas de nivel y evitando así, la ocupación de la zona más deprimida de la parcela.

## 5 RELACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS

TRLOTUP: La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

Como referencia para la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística se ha utilizado la información y criterios del PAT del Paisaje y la Infraestructura Verde.

La Estrategia Territorial de la CV constituye por tanto el marco territorial de referencia.

Como base para la redacción del instrumento de planeamiento, se han observado las normas urbanísticas del planeamiento municipal vigente.

Además, y tal como se ha explicado anteriormente, el municipio cuenta con un instrumento de ESTUDIO DE PAISAJE en tramitación, del Plan en revisión, que recoge únicamente los Criterios y directrices para los suelos urbanos consolidados (Sección 1) por lo que no resultará de aplicación para la actuación.

### 5.1 Normativa urbanística y condiciones de la edificación de la MP Sector PE/APA-9 sobre la manzana M-15

Seguidamente se especifican aquellos parámetros normativos más destacables y utilizados para materializar la propuesta edificatoria sobre la parcela en estudio:

- Tipología edificatoria: Bloque exento
- Ocupación máxima SR: 75%
- Número de plantas: PB+3
- Altura máxima reguladora: 13,7m
- Altura máxima total: 15,2m
- Se permiten dos sótanos y un semisótano
- Para permitir la permanencia de personas en planta sótano, la superficie SR deberá ser >1.000m<sup>2</sup>
- Usos en plantas de sótano y semisótano:
  - Usos técnicos y complementarios a la actividad principal
- Retranqueos a linde frontal: 10m

- Retranqueos al resto linderos: 5m
- Retranqueo entre edificaciones: 6m
- Plazas aparcamiento: 1 plaza cada 100m<sup>2</sup>u + 1 cada 5 camas hospitalarias
- Edificabilidad construida computable: 1,0146 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

## 6 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (c) Y VISUAL (F)

### 6.1 Valoración de la integración paisajística (c)

TRLOTUP: La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

#### 6.1.1 Cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje.

Como se ha dicho en el apartado anterior el EP municipal recoge únicamente los Criterios y directrices para los suelos urbanos consolidados (Sección 1) por lo que no resultará de aplicación para la actuación.

#### 6.1.2 Impactos paisajísticos. Magnitud.

Caracterizamos los impactos y determinamos su magnitud mediante el análisis de los factores que a continuación se indican, aplicados al objeto de la actuación en relación a las habituales del entorno en que se ubica.

- Intensidad Baja-Media-Alta
- Escala de actuación Puntual- Media- Extensa
- Efecto Positivo-Neutro-Negativo
- Incidencia Directa-Indirecta
- Duración Corta-Media-Larga
- Permanencia Reversible-Irreversible
- Individualidad Singular-Acumulativos
- CALIFICACIÓN SUSTANCIALES-MODERADOS-LEVES-INSIGNIFICANTES

IMPACTOS	INTENSIDAD	ESCALA	EFFECTO	INCIDENCIA	DURACIÓN	PERMANENCIA	INDIVIDUALIDAD	MAGNITUD (CALIFICACION)
Ejecución obras. Movimientos de maquinarias y transportes	Baja	Media	Neutro	Directa	Media	Irreversible	Singular	INSIGNIFICANTE
Características físicas Cambios topografía y viales	Baja	Puntual	Neutro	Directa	Corta	Reversible	Singular	INSIGNIFICANTE
Características físicas Construcción de las edificaciones	Baja	Media	Neutro	Directa	Media	Irreversible	Singular	INSIGNIFICANTE
Funcionamiento Ruidos	Baja	Puntual	Neutro	Indirecta	Larga	Reversible	Singular	INSIGNIFICANTE
Funcionamiento Contaminación lumínica.	Baja	Puntual	Neutro	Indirecta	Larga	Reversible	Singular	INSIGNIFICANTE

La actuación originará unos impactos negativos en general de carácter INSIGNIFICANTE.

### 6.1.3 Grado de sensibilidad del paisaje al cambio.

Elementos a considerar:

- La singularidad o escasez de elementos del paisaje considerados a escala local o regional.
- La capacidad de acomodación del paisaje al cambio, sin pérdida de su carácter o que afecte negativamente a su valor paisajístico.

Las valoraremos como BAJA-MEDIA-ALTA ó Conservación-Recuperación-Cambio

Consideraremos también los Objetivos de Calidad fijados para las Unidades de Paisaje del ámbito de estudio.

La actuación se implanta en una Unidad de Paisaje Urbano.

Las propias características del entorno exigen del respeto hacia los valores propios de esta Unidad de Paisaje, las cuales están fundamentalmente aseguradas por el cumplimiento de las condiciones edificatorias del planeamiento de aplicación.

La actuación resulta compatible con los objetivos de calidad de paisaje fijados para la unidad de paisaje donde se inserta, concretamente la Gestión del carácter residencial del barrio (dentro del grupo

Tal como se ha visto en los apartados anteriores, la fragilidad del paisaje y visual resultan MEDIAS, por lo que determinamos que la sensibilidad del paisaje al cambio es BAJA, considerándose las actuaciones habituales en estas como acciones de CONSERVACIÓN que concuerdan con los objetivos fijados en la Unidad de Paisaje municipal.

#### 6.1.4 Clasificación de los impactos paisajísticos.

La intervención resulta compatible con los valores del paisaje y sus objetivos de calidad pudiendo calificarse como Actuaciones de Conservación y Gestión. En el apartado correspondiente se detallarán en que constan esta medidas.

Según se ha visto, la Sensibilidad del Paisaje al cambio es BAJA y se ha determinado que la edificación futura generará unos impactos negativos en general de carácter INSIGNIFICANTE.

## 6.2 Valoración de la integración visual (F)

TRLOTUP: La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de 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. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

### Visibilidad

El estudio de la visibilidad (v) ha permitido concretar que la unidad de paisaje afectada por la actuación cuenta con una visibilidad máxima, por ser visible desde algún punto de observación principal,  $v=1$ .

Estos puntos lo constituyen las propias vías contiguas a la manzana.

#### 6.2.1 Visibilidad desde los principales puntos de observación de la actuación

En el apartado anterior de Características físicas y topográficas se han definido las visuales consideradas, marcando con una flecha el lugar donde se ubicará la actuación.

Todas ellas se corresponden a las vías de barrio de un solo carril y sentido. La visión resulta amplia hacia ambos lados de la calle, y se produce a una velocidad moderada en vehículos a motor y lenta a pie. Los observadores serán residentes del barrio y proximidades que acudan al hospital.

#### 6.2.2 Cambios y efectos en el paisaje. Afección sobre unidades y recursos paisajísticos.

A continuación se recogen las principales conclusiones sobre el Grado de afección visual o impacto en la percepción sobre las Unidades y Recursos afectados, así como de los impactos esperados compensados por las estrategias y medidas de integración a adoptar.

### Afección a la Unidad de Paisaje Urbana

La manzana se integra dentro de la trama urbana, rodeada por otras manzanas de las mismas características, aún sin edificar.

No se espera ningún impacto a nivel paisajístico y visual relevante pues al encontrarnos en un entorno urbano y aplicarse parámetros propios de la zona de planeamiento concreta, quedan resueltos con la propia ordenación de volúmenes de acuerdo estos parámetros. No será necesario por tanto estrategias o medidas de integración especiales.

### 6.2.3 Impactos Visuales.

Considerando los aspectos determinantes de la Capacidad de Integración del proyecto vistos con anterioridad, detallamos ahora los impactos previsibles según las estrategias concretas con que se abordan:

-Volumen: Se trata de un volumen total medio para los posibles en la Unidad Urbana.

-Forma, Líneas: La composición es libre, de acuerdo a las ordenanzas estéticas de planeamiento.

-Proporción: La proporción de superficie a intervenir frente a las permitidas en el ámbito en que se sitúa hace que la actuación guarde proporción con las mismas, tanto en espacios libres como en construidos.

-Color y Textura: la utilización libre en las construcciones de los materiales modernos o tradicionales a emplear forma parte de las características del entorno.

-Reflejos: no suponen un impacto en esta zona.

-Bloqueos de vistas: la altura y volumen de las edificaciones y su situación en relación con el resto de las edificaciones hacen que no sea necesario considera bloqueos de vistas, conformando un elemento más del paisaje urbano, en sintonía con el mismo, sin producirse apantallamientos a recurso alguno que no haya sido previamente previsto por el planeamiento aprobado.

En conclusión, no se producen distorsiones o impactos en el paisaje donde se ubica la actuación.

Compatibilidad de las características de la actuación.

Y como vimos en el apartado correspondiente:

Capacidad de Integración del Proyecto	Volumen	Forma	Proporción	Color	Textura	Materiales	Reflejos	Bloqueo de vistas	Puntos	Integración
ED edificio asistencial	5	5	5	5	5	5	5	5	40	Muy Alta

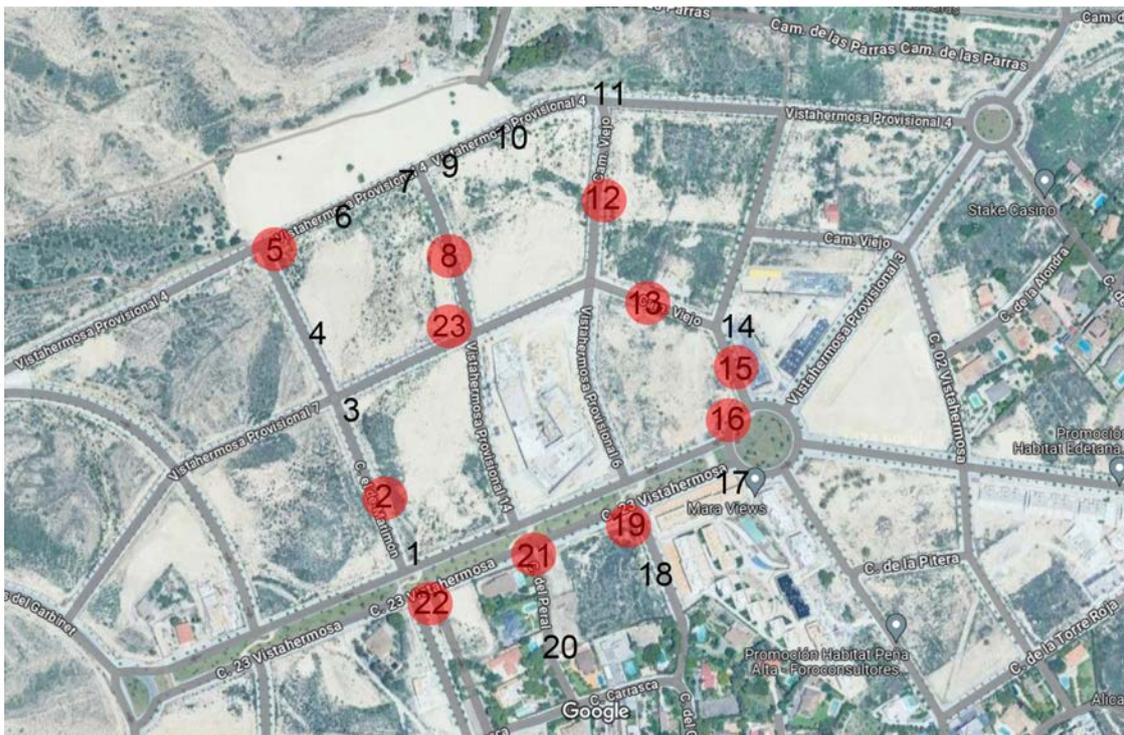
Por tanto, la capacidad de integración del proyecto a su entorno es Muy Alta y como se acaba de describir, no se generan impactos que precisen de medidas sobre la integración, resultando compatibles en los anteriores aspectos definitorios de la misma con la mera aplicación de parámetros y ordenanzas urbanísticas en todos sus aspectos definitorios.

## 6.2.4 Comparación de la actuación con la situación anterior: Simulaciones

TRLOTUP: A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de ésta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

A continuación, se presentan las simulaciones de la alternativa propuesta, que deberán ser empleadas para transmitirse a los interesados y participantes del proceso de participación pública.

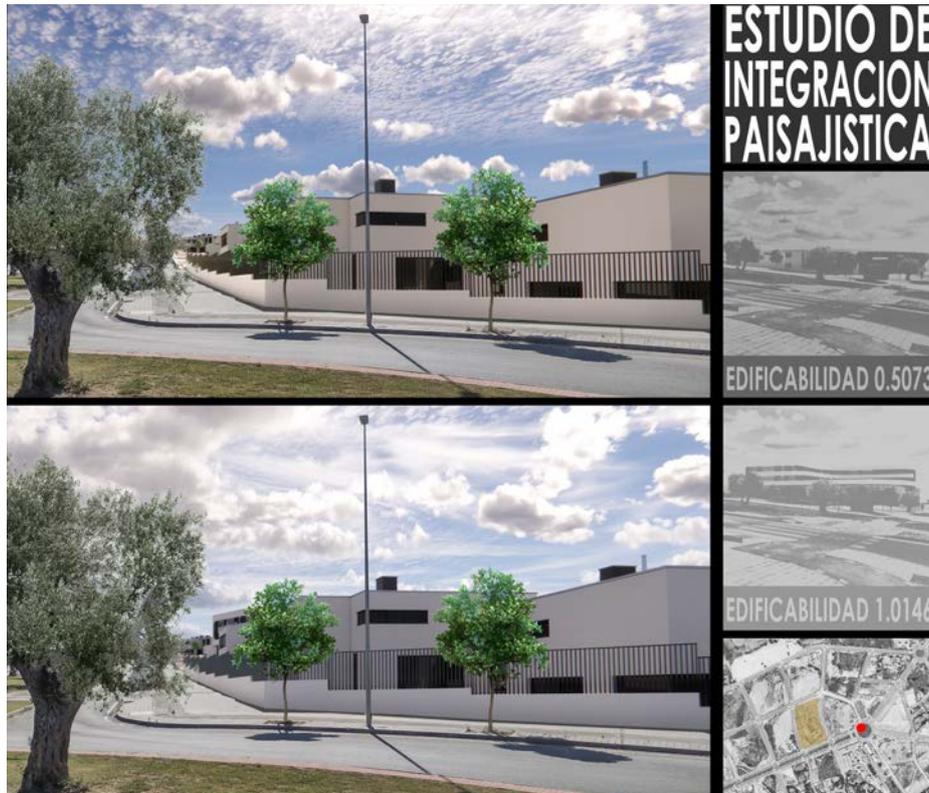
Las medidas introducidas, tanto de integración como de otra naturaleza, se concretan en el apartado siguiente.















## 7 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (g).

TRLOTUP: Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo define.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

### 7.1 Localización de la actuación fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y unidades de alto valor

TRLOTUP: La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

La localización de la actuación fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y unidades de alto valor viene condicionada en un caso de suelo urbano por las propias determinaciones del planeamiento aprobado, pues el mismo ya ha establecido las condiciones en que debe producirse el proceso edificatorio tomando en consideración el paisaje en el momento de su redacción y aprobación.

No obstante, no se han apreciado ninguna de estas unidades y recursos locales o pormenorizados (esto último teniendo en cuenta que nos encontramos en un sector de reciente desarrollo aún sin edificar) afectados por la cuenca visual y umbrales de nitidez considerados para la actuación, que tal y como se ha determinado anteriormente, se limita al propio sector de suelo urbano de reciente urbanización.

Por tanto, se concluye que la actuación se encuentra fuera de Unidades de Alto Valor Paisajísticos y sin incidencia sobre las Unidades y los Recursos sobre los que afecta su cuenca visual. La actuación es coherente con sus valores y como vemos en el apartado anterior correspondiente, la sensibilidad del paisaje al cambio es BAJA.

## 7.2 Ordenación en el paisaje de acuerdo a su carácter y patrón

TRLOTUP: La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

La actuación, por sus características intrínsecas de forma, volumen/densidad y proporción de elementos edificado y naturales como piezas compositivas esenciales del proyecto, se integra en la Unidad de Paisaje Urbana. La actuación contribuirá al mantenimiento del carácter del entorno, integrando los patrones y carácter descritos para la Unidad de Paisaje.

## 7.3 Diseño, implantación, entorno, topografía y vegetación

TRLOTUP: El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

La actuación se plantea con los siguientes parámetros de diseño:

2.1 Tipología: Edificación Aislada en Bloque Exento, conforme a la MP Sector PP/APA-9 sobre la manzana M-15

Materiales: nos inclinamos por la combinación de acabados y elementos constructivos modernos compuestos como muros cortina, fachadas ventiladas cerámicas y prefabricados.

Composición, volúmenes, formas, alturas distribución de los espacios y construcciones se ha previsto coherentemente con los determinados para la zona reforzando su imagen unitaria de forma que son coherentes con la unidad de paisaje urbana.

En relación con el entorno y topografía, se ha evitado la fractura visual del territorio mediante:

- La menor alteración de la topografía existente (y mínimos movimientos de tierras) mediante la ordenación volumétrica del conjunto en base a las definiciones y tolerancias del planeamiento, que toma de referencia las cotas del vial perimetral existente, lo que a su vez asegura la integración visual y volumétrica del edificio con la tipología edificatoria determinada por planeamiento para la zona VU.

## 7.4 Medidas de integración propuestas

Respondiendo a los impactos detectados anteriormente descritos se determinan las siguientes medidas:

### Preventivas y de reducción de impactos

Según lo comentado anteriormente no se han considerado necesarias medidas especiales salvo la consecución de imagen urbana mediante la homogeneidad y unicidad en la percepción del ámbito urbano mediante criterios compositivos comunes, impuestos por las ordenanzas de edificación (retranqueos, alturas, etc...):

- Minimización de los impactos por Ejecución obras, Movimientos de maquinarias y transportes, mediante el mantenimiento de la topografía, gestión adecuada de residuos evitando escombreras, utilización de maquinaria proporcionada a las características de las obras... etc. Una vez comprobado que los impactos más significativos sobre el paisaje se pueden producir durante la fase de construcción, las medidas que se proponen lo son fundamentalmente para esa fase, aunque su efecto se prolongue en el tiempo.
- Urbanización:
  - Implantación de arbolado viario.
  - Prevención y Minimización de la Contaminación Lumínica. Los alumbrados distribuirán la luz de manera más efectiva y eficiente y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer criterios de alumbrado. Los aparatos a instalar minimizarán al máximo la emisión de flujo de hemisferio superior emitido, limitándolo al 30%. De acuerdo a los criterios de ahorro energético se priorizarán lámparas con tecnología LED. No se instalarán fuentes de luz que mediante proyectores convencionales o laser emitan sobre el plano horizontal.
- Volumen y forma: regulado por los parámetros de altura, edificabilidad y aquellos relacionados con la ocupación sobre parcela. La vegetación que ocupará los espacios intersticiales dialoga con las urbanizaciones del entorno y los espacios naturales.

- Proporción: La intervención dialoga con el tamaño de los futuros desarrollos que pueden acoger las manzanas colindantes.
- Color: Se evitarán colores estridentes. Existirá preferencia por blancos y gamas de ocres.
- Material: La composición es libre (a definir en proyecto) priorizando el empleo de elementos compositivos y materiales modernos como fachadas acristaladas y cerámicas, así como prefabricados, evitando que los mismos produzcan reflejos o brillos que puedan resultar incómodos desde los espacios libres de parcela y la propia urbanización.

## Correctoras

Según lo comentado anteriormente no se han considerado necesarias.

Vegetación: Se impondrá la exigencia de repoblar según estime el Ayuntamiento.

## Compensatorias

Según lo comentado anteriormente no se han considerado necesarias.

El conjunto de las medidas a adoptar y su implementación, tanto a nivel de proyecto como de ejecución, quedan recogidas en el apartado correspondiente.

## 7.5 Programa de implementación de las medidas de integración paisajística. costes. (i, j).

### TRLOTUP:

- i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.
- j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

El programa debe contar con uno o varios responsables que garanticen el desarrollo de las medidas de integración y detecten las alteraciones de paisaje no previstas, de forma que puedan adoptarse las medidas correctoras necesarias. En este caso, considerando la reducida dimensión de la actuación, será el explotador de la actividad el responsable de llevar a cabo la ejecución de las medidas o designar a técnico competente para ello.

El conjunto de medidas de integración paisajística propuestas pueden agruparse temporalmente en dos grupos o fases:

- Las encaminadas a la redacción de un proyecto de obra acorde a los criterios de integración paisajística expuestos en este estudio.
- Las encaminadas al mantenimiento, durante la vida útil de la actividad, de las medidas de integración propuestas.

En relación al proyecto, y una vez aprobada la tramitación urbanística de la DIC, será el proyecto de actividad vinculado a la obtención de licencia ambiental el que determine y ajuste la implantación de medidas, debiendo ser redactado por técnico competente.

En cuanto al mantenimiento de las mismas, las especies escogidas están aclimatadas a las condiciones del entorno y no se espera que la explotación de la actividad produzca efectos directos o indirectos sobre ellas. En este caso, el mantenimiento es el básico (riego y fumigación periódica y perfilado del seto).

Se concreta en las siguientes fichas:

1	Medidas durante la Ejecución de las Obras.
DESCRIPCIÓN	Movimientos de Tierras y transportes adecuados. Barreras vegetales para protección de vistas Evitar polvo mediante riegos y protecciones. Utilización de maquinaria proporcionada al tipo de obras.

	Gestión adecuada de materiales y acopios. Gestión adecuada de los residuos determinada en el E.G.R.
PRESUPUESTO	A concretar en proyecto técnico de Ejecución.
TEMPORALIDAD	En fase de ejecución de las obras, previo a su funcionamiento
SE CONCRETA EN	Proyecto Técnico de Ejecución de la obra.
RESPONSABLE	Promotor, Redactor y Director Proyecto Técnico y Contratista de las Obras

2	Medidas relativas a la topografía.
DESCRIPCIÓN	Respeto de la topografía existente. Acopios de tierras vegetales propias para su reutilización.
PRESUPUESTO	A concretar en proyecto técnico de Ejecución, sin coste adicional.
TEMPORALIDAD	En fase de ejecución de las obras, previo a su funcionamiento
SE CONCRETA EN	Proyecto Técnico de Ejecución de la obra.
RESPONSABLE	Promotor y Contratista de las Obras

3	Medidas relativas a implantación de las edificaciones.
DESCRIPCIÓN	La tipología de las edificaciones es análoga a las existentes.
PRESUPUESTO	A concretar en proyecto técnico de Ejecución.
TEMPORALIDAD	En fase de ejecución de las obras, previo a su funcionamiento
SE CONCRETA EN	Proyecto Técnico de Ejecución de la obra.
RESPONSABLE	Promotor, Redactor y Director Proyecto Técnico y Contratista de las Obras

4	Medidas relativas a la vegetación.
DESCRIPCIÓN	Plantación de vegetación autóctona. Mantenimiento de la vegetación existente.
PRESUPUESTO	A concretar en proyecto técnico de Ejecución.
TEMPORALIDAD	En fase de ejecución de las obras, previo a su funcionamiento
SE CONCRETA EN	Proyecto Técnico de Ejecución de la obra.
RESPONSABLE	Promotor, Redactor y Director Proyecto Técnico y Contratista de las Obras

5	Prevención de la contaminación lumínica y Eficiencia energética.
DESCRIPCIÓN	<p>Instalaciones eficientes energéticamente y que previenen la contaminación lumínica del cielo.</p> <p>Instalación de tecnología LED en el alumbrado exterior.</p> <p>Prohibición de luminarias integrales o monocromáticas con flujo de hemisferio superior emitido que supere el 50 %.</p> <p>Prohibición de proyectores o fuentes de luz por encima del plano horizontal.</p> <p>Otras medidas de prevención de la contaminación y eficiencia.</p>
PRESUPUESTO	A concretar en proyecto técnico de Ejecución.
TEMPORALIDAD	En fase de ejecución de las obras, previo a su funcionamiento
SE CONCRETA EN	Proyecto Técnico de Ejecución de la obra.
RESPONSABLE	Promotor, Redactor y Director Proyecto Técnico y Contratista de las Obras

ANTERIORES (ESPECIFICAS):

1	Medidas durante la Ejecución de las Obras.
DESCRIPCIÓN	Movimientos de Tierras y transportes adecuados. Barreras vegetales para protección de vistas Evitar polvo mediante riegos y protecciones. Utilización de maquinaria proporcionada al tipo de obras. Gestión adecuada de materiales y acopios. Gestión adecuada de los residuos determinada en el E.G.R.
PRESUPUESTO	A concretar en documentos del proyecto (Estimación, 3 % PEC)
TEMPORALIDAD	En fase 2, de ejecución de las obras, previo a su funcionamiento
SE CONCRETA EN	Proyecto Básico y de Ejecución de Ampliación de Hospital
RESPONSABLE	Promotor y Contratista de las Obras

2	Medidas relativas a la topografía.
DESCRIPCIÓN	Respeto de la topografía existente. Acopios de tierras vegetales propias para su reutilización.
PRESUPUESTO	A concretar en documentos del proyecto, sin coste adicional.
TEMPORALIDAD	En fase 2, de ejecución de las obras, previo a su funcionamiento
SE CONCRETA EN	Proyecto Básico y de Ejecución del Campamento.
RESPONSABLE	Promotor y Contratista de las Obras

3	Medidas relativas a implantación de las edificaciones.
DESCRIPCIÓN	La tipología de las edificaciones es análoga a las existentes. Otras medidas descritas en los apartados 6 y 7.
PRESUPUESTO	A concretar en documentos del proyecto integrado en ellos.
TEMPORALIDAD	En fase 2, de ejecución de las obras, previo a su funcionamiento
SE CONCRETA EN	Proyecto Básico y de Ejecución del Campamento.
RESPONSABLE	Promotor y Redactor Proyecto Técnico.

4	Medidas relativas a la vegetación.
DESCRIPCIÓN	Plantación de vegetación autóctona. Mantenimiento de la vegetación existente.
PRESUPUESTO	A concretar en documentos del proyecto (Estimación, 3 % PEC)
TEMPORALIDAD	En fase 2, de ejecución de las obras, previo a su funcionamiento
SE CONCRETA EN	Proyecto Básico y de Ejecución del Campamento.
RESPONSABLE	Promotor y Contratista de las Obras

5	Prevención de la contaminación lumínica y Eficiencia energética.
DESCRIPCIÓN	<p>Instalaciones eficientes energéticamente y que previenen la contaminación lumínica del cielo.</p> <p>Instalación de tecnología LED en el alumbrado exterior.</p> <p>Prohibición de luminarias integrales o monocromáticas con flujo de hemisferio superior emitido que supere el 50 %.</p> <p>Prohibición de proyectores o fuentes de luz por encima del plano horizontal.</p> <p>Otras medidas de prevención de la contaminación y eficiencia.</p>
PRESUPUESTO	A concretar en documentos del proyecto (Estimación, 5 % PEC)
TEMPORALIDAD	En fase 2, de ejecución de las obras, previo a su funcionamiento
SE CONCRETA EN	Proyecto Básico y de Ejecución del Campamento.
RESPONSABLE	Promotor y Contratista de las Obras

## 8 CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL (h)

TRLOTUP: Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

Como conclusiones y resumen de los apartados de este Estudio de Integración Paisajística:

- Se trata de una zona con una Visibilidad alta en el entorno próximo o pormenorizado, limitando el umbral de nitidez o ámbito de estudio a un radio que comprende el viario público perimetral de la manzana.
- Se integra en una unidad de paisaje urbano de reciente urbanización y no hay afección a Recursos o Unidades de Paisaje de alto valor.
- La Fragilidad Paisajística (FP) de la Unidad donde se ubica la actuación es MEDIA.
- Determinamos que la fragilidad visual (FV) es Media para la Unidad de Paisaje de la actuación y la Capacidad de Integración de la actuación es Muy Alta.
- La actuación origina unos impactos negativos de carácter INSIGNIFICANTE o NULOS.
- La sensibilidad del paisaje al cambio es BAJA y la actuación es compatible con los Objetivos de Calidad y medidas de gestión fijados para la Unidad de Paisaje Urbana en el EP municipal.
- Se observa en las imágenes de las Visuales el alto grado de integración de la actuación.

Alicante, junio de 2024

Fdo.: Miriam Romero Siscar



Arquitecta

nº colegiada COACV: 15.229

Fdo. Vicente Andrés Soler Soter



Grado en Arquitectura Técnica

Nº colegiado COAATIE: 3.764

Fdo. ZERO PLUS  
URBANA SLP

INNOVACIÓN

**ZERO PLUS**  
**INNOVACIÓN URBANA S.L.P.**  
CIF: B42579722

nº colegiada COACV: 90.500 y nº colegiada COAATIE: 90.134

## PLANOS Y DOC. GRÁFICA (INTEGRADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO)