

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU.
REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN
LA UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO
-LA VILA JOIOSA (ALACANT)-**

Órgano Promotor



Solicitante

**CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS
INMOBILIARIOS SLU**

Equipo redactor

segura roldán
INGENIERÍA Y MEDIO AMBIENTE

OCTUBRE 2025

**DOCUMENTO
EN TRAMITACIÓN**

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	4
2	NECESIDAD DE FORMULAR EL PRESENTE EIP	4
3	DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN	5
3.1	ANTECEDENTES	5
3.2	OBJETO.....	6
3.3	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	7
4	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	8
5	CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	11
5.1	ÁMBITO DEL ESTUDIO	11
5.2	DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE UP's.....	12
5.3	CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	14
6	RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS	28
7	VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	30
7.1	IDENTIFICACIÓN DE FUENTES DE IMPACTO E IMPACTOS POTENCIALES	30
7.2	CARACTERIZACIÓN Y MAGNITUD DEL IMPACTO AL PAISAJE	31
7.3	FRAGILIDAD DEL PAISAJE.....	33
7.4	CLASIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS	34
8	VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.....	35
8.1	PUNTOS DE OBSERVACIÓN	35
8.2	ANÁLISIS DE VISTAS HACIA EL PAISAJE DESDE LOS PRINCIPALES PUNTOS DE OBSERVACIÓN.....	36
8.3	ANÁLISIS DEL GRADO DE FRAGILIDAD VISUAL O SENSIBILIDAD DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.	40
8.4	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES	43
8.4.1	<i>Magnitud del impacto visual</i>	<i>50</i>
8.4.2	<i>Clasificación de la importancia de los impactos visuales.....</i>	<i>50</i>
9	CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN EFECTUADA	51
10	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.....	51
11	PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN Y VALORACIÓN ECONÓMICA	52
12	PLANOS	53

ANEXO: PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA	55
1. INTRODUCCIÓN	56
2. JUSTIFICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	56
3. CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA	57
4. DEFINICIÓN DEL PÚBLICO INTERESADO	58
5. METODOLOGÍA Y ACTIVIDADES A REALIZAR.....	59
A. MÉTODOS DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN	59
B. ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN	59
6. RESULTADOS Y EVALUACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.	59
A. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN OBTENIDA EN LA ENCUESTA Y EXPOSICIÓN DE LOS RESULTADOS:	59
B. INCORPORACIÓN DE LOS RESULTADOS AL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	59
7. CALENDARIO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	59

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye un Estudio de Integración Paisajística (en adelante EIP), relativo a la modificación de planeamiento de carácter pormenorizado de la Unidad de Ejecución UE-1 de suelo urbano, definida en el PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 7 de abril de 1999. En el año 2003, en el marco de una modificación del Plan General de toda la zona de uso global Industrial/Terciario, se modificó ligeramente la delimitación de la UE, conservando la ordenación inicial.

El objeto de la presente Modificación Puntual de PGOU de La Vila Joiosa es la redistribución del suelo dotacional en la UE-1 inserta en suelo urbano, modificándose así la ordenación pormenorizada de la misma. La ordenación actualmente vigente es considerada la principal razón por la que no se ha desarrollado esta unidad rodeada de suelo consolidado tanto por la urbanización como por la edificación.

El presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto evaluar el impacto paisajístico sobre el territorio de la nueva ordenación propuesta por la modificación puntual.

2 NECESIDAD DE FORMULAR EL PRESENTE EIP

En primer lugar, procede realizar un análisis de la procedencia de incorporar un Estudio de Integración Paisajística relativo a la presente Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de la redistribución del suelo dotacional de la UE-1.

Según lo establecido en el art.67.1 del TRLOTUP:

“1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.”

Puesto que se trata de una modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU, le es de aplicación el art.39 del citado texto refundido que exige que los planes de ordenación pormenorizada incluyan dentro de su documentación informativa y justificativa, un Estudio de Integración Paisajística como es el caso.

Por lo tanto, a tenor de dicha ley, se deduce la obligatoriedad de incorporar un EIP a la modificación puntual de PGOU planteada.

Tal y como lo establece el Anexo II del TRLOTUP, el contenido y las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán adaptarse al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde se ubique.

El presente Estudio de integración Paisajística analizará paisajística y visualmente cómo se integran las modificaciones definidas en la de Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU con redistribución del suelo dotacional en la UE-1.

3 DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

3.1 Antecedentes

El municipio de La Vila Joiosa cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 7 de abril de 1999. Cuenta al día de hoy con un total de trece modificaciones puntuales aprobadas y 24 documentos de desarrollo de los cuales 15 corresponden a Planes parciales y 9 a Planes de reforma interior.

La Unidad de Ejecución citada se sitúa en interior la zona calificada por el PGOU como “desarrollo industrial” aunque los usos globales son tanto el industrial como el terciario. Se sitúa en torno a la antigua N-332 en el tramo comprendido entre las vías del ferrocarril al oeste y el riu Torres al este. El plan general destaca el carácter estratégico que ha de cumplir la antigua N-332 como eje vertebrador comarcal que se está materializando a raíz de la ejecución de la variante y su cesión al ayuntamiento. El plan promueve el emplazamiento de usos terciarios en lo que conformará el “Bulevar comarcal”, entendiéndose este como un corredor entre los municipios de la Vila Joiosa, Finestrat, Benidorm, Alfaz del Pi y Altea.

En el año 2003, en el marco de la *Modificación Puntual nº1 de PGOU. Zona industrial* se modificó ligeramente la delimitación de la UE conservando la ordenación inicial.

La ordenación vigente prevé dos manzanas (ZUR-IN) entre las cuales cruzaría un vial (SRV) que daría continuidad a carrer dels Calafats situado al norte, hasta la vía de servicio junto a la antigua carretera N-332a (PRV). Esta ordenación se considera es la principal razón por la que no se ha desarrollado esta unidad y ahora se pretende modificar.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SLU como interesado en promover el programa de actuación integrada de esta Unidad de Ejecución con fecha 20 de mayo de 2024 presenta solicitud de inicio del procedimiento para la programación de la UE-1 inserta en suelo urbano industrial, en régimen de gestión por las personas propietarias. Dicha solicitud se acompaña del borrador de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU: REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN LA UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO -LA VILA JOIOSA (ALACANT) en adelante MP.PGOU UE-1, así como del documento inicial estratégico, con el que se propone redistribuir el suelo de carácter dotacional del ámbito.

Por Decreto de Alcaldía Nº 202404435 de fecha 24 de octubre de 2024 se admite a trámite la iniciativa presentada y se somete a consulta de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas la modificación de planeamiento propuesta.

Posteriormente en fecha 27/01/2025, el Ajuntament de La Vila Joiosa en calidad de órgano ambiental, mediante *DECRETO DE RESOLUCIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA UE-1 PGOU*, publicado mediante edicto en DOGV nº 1004 / 06.02.2025, resuelve que la MP.PGOU UE-1

en tramitación se encuentra dentro de los supuestos del procedimiento simplificado según el art. 45 del TRLOTUP por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio. Insta además a continuar con la tramitación presentando la documentación completa del instrumento de planeamiento que deberá incorporar la documentación preceptiva según el TRLOTUP, estudio de integración paisajística, estudio de viabilidad y sostenibilidad económica y en su caso estudio de incidencia en el género, infancia, familia y adolescencia.

El presente documento, se redacta en virtud de dicha resolución como documentación requerida.

3.2 Objeto

Los objetivos del instrumento de planificación propuesto son:

- Subsanan las deficiencias en la ordenación del ámbito que han desincentivado su desarrollo durante los últimos 20 años:
 - o Eliminación del vial que divide en dos el ámbito dejando profundidades edificables pequeñas para los productos inmobiliarios que predominan en el entorno. Además, dicho vial no se puede conectar a la antigua carretera N-332 y quedaría enlazado a una pequeña vía de servicio de menor sección que el propio vial.
 - o Eliminación de la pequeña bolsa de manzana que resulta inedificable salvo que se agrupara con solares de fuera de la propia UE, lo que imposibilita una reparcelación en la que se pueda materializar el aprovechamiento adjudicado.
- Adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito a las necesidades actuales de tamaño de solares que demanda el mercado para el uso industrial/comercial
- Dar respuesta a las necesidades de un equipamiento en la zona que pueda dar respuesta a necesidades de instalaciones municipales tales como brigadas municipales o bases para el servicio de grúa
- Viabilizar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa. El programa efectuará una reparcelación mediante la que se efectuarán las cesiones pertinentes y se adjudicarán solares edificables a partir del derecho que les otorgue los terrenos aportados, urbanizando completamente la unidad de ejecución y dotando a todas las manzanas de suelo lucrativo de la condición de solar.
- Viabilizar la cesión de solares urbanizados libres de cargas al ayuntamiento correspondientes al 10% de excedente de aprovechamiento del ámbito
- Viabilizar, la edificación de los solares resultantes.

- Alcanzar uno de los objetivos primordiales que establece el actual Plan General en lo relativo a los usos terciarios y comerciales en la localidad que es la consolidación de estos usos en el bulevar comarcal que actualmente supone la antigua carretera N-332a.

Se trata de una modificación de carácter pormenorizado sobre el Plan General de La Vila Joiosa que, de acuerdo al artículo 44.6 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), la aprobación es de competencia de la Administración municipal.

El objetivo de este estudio es analizar la implantación de la actuación en el entorno, ver como repercute la ordenación y los elementos auxiliares para su funcionamiento con el resto del ámbito.

3.3 **Ámbito de la modificación**

La propuesta de la presente modificación puntual de PGOU coincide con la delimitación de la Unidad de ejecución UE-1 en suelo urbano en el Polígono Industrial El Torres con una superficie de 17.279,02 m².

Los límites son los siguientes:

- Noroeste: Carrer dels Ferrers
- Noreste: Carrer dels Forners, suelo urbano (manzana 7).
- Sureste: Antigua N-332a, vial de servicio y suelo urbano (manzana 7)
- Suroeste: suelo urbano industrial (manzana 6) y antigua N-332a.



4 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Las alternativas consideradas son las siguientes:

Alternativa 1: (PGOU)

La Alternativa 1, se corresponde con el mantenimiento de la ordenación actual vigente prevista por el PGOU de 1999 así como la de la MP nº1 de PGOU.



Alternativa 1: Mantenimiento de la ordenación pormenorizada vigente.

No atender a la problemática que presenta la ordenación vigente y supondría el desistimiento de la propiedad de desarrollar la unidad de ejecución.

Alternativa 2:

Todas las alternativas de reordenación de la unidad pasan por la eliminación del vial que divide en dos la misma dado que es la fuente de todos los problemas detectados en la ordenación. La eliminación del vial no supondrá una reducción del Estándar Dotacional Global (EDG) ni el aumento en el aprovechamiento para los propietarios. Por ello, en todas las alternativas estudiadas se propone por un lado, la identificación de la superficie que ocupa un CT en la fachada que da a la N-332ª SQI-2 (*) con 24,56 m² de superficie, y por otro la creación de una parcela de equipamiento público municipal en el ámbito, redistribuyendo así el suelo dotacional.

En esta alternativa 2 se pretende localizar el equipamiento al oeste de la unidad de forma que quede lo más centrado posible en esa bolsa global de suelo urbano de 230.000 m² en la que detectamos ausencia de este tipo de dotaciones.

El dotacional resultante, cuenta con una amplio frente de fachada (48 m), aunque su superficie limitada (ligeramente superior a la del vial eliminado) y la geometría de la UE hacen que deba estrecharse en la parte trasera hasta algo menos de 16 m. de anchura. No es una mala geometría para el equipamiento y queda lo más centrado posible con el conjunto del polígono.



Alternativa 2: Eliminación del vial de red secundaria y su reemplazo por un equipamiento situado el extremo oeste de la Unidad de Ejecución.

Alternativa 3:

Esta alternativa parte de la propuesta anterior, aunque se ha tomado en consideración un aspecto que podría tildarse de no ser puramente urbanístico. Nos hemos planteado la conveniencia para los intereses municipales de que el solar correspondiente al 10% de excedente de aprovechamiento sea colindante con el equipamiento municipal. De ese modo, el ayuntamiento podrá elegir si implantar usos dotacionales en ambas parcelas de forma conjunta o no. Decisión que, caso de parcela no colindantes nunca podría plantearse.

Bajo ese punto de vista de la optimización del interés público, un solar correspondiente al 10% del aprovechamiento que fuera colindante con el equipamiento de la alternativa 1 tendría como resultado un solar que o bien tiene menos profundidad que el equipamiento (lo que sería malo para caso de elegir el ayuntamiento un uso conjunto de ambas parcelas) o bien tiene una anchura que, cumpliendo las condiciones de parcela mínima, sería estrecha con apenas 15 m de anchura (lo que sería malo para el interés público caso de pretender poner en el mercado ese suelo y no materializar un uso conjunto con el equipamiento).

De este modo, se propone una ordenación que, bajo la premisa de adjudicar el excedente de aprovechamiento colindante con el equipamiento permita:

- Un equipamiento con unas condiciones geométricas buenas
- Un futuro solar correspondiente al excedente de aprovechamiento que sea colindante por completo con el equipamiento y tenga una geometría regular que permitiera una venta o un uso lucrativo al más alto nivel



Alternativa 3: Eliminación del vial de red secundaria y su reemplazo por un equipamiento situado el extremo oeste de la Unidad de Ejecución.

El equipo redactor considera esta alternativa idónea para los intereses municipales, con un equipamiento con 17 m de ancho de fachada y 35 m de ancho en la parte posterior que podrá o no ser utilizado de forma conjunta con el solar municipal sin menoscabo del valor del excedente.

Se considera esta alternativa como la más adecuada para su desarrollo ya que supone una solución equilibrada a la problemática analizada y carente de efectos significativos sobre el medio ambiente.

5 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

5.1 Ámbito del estudio

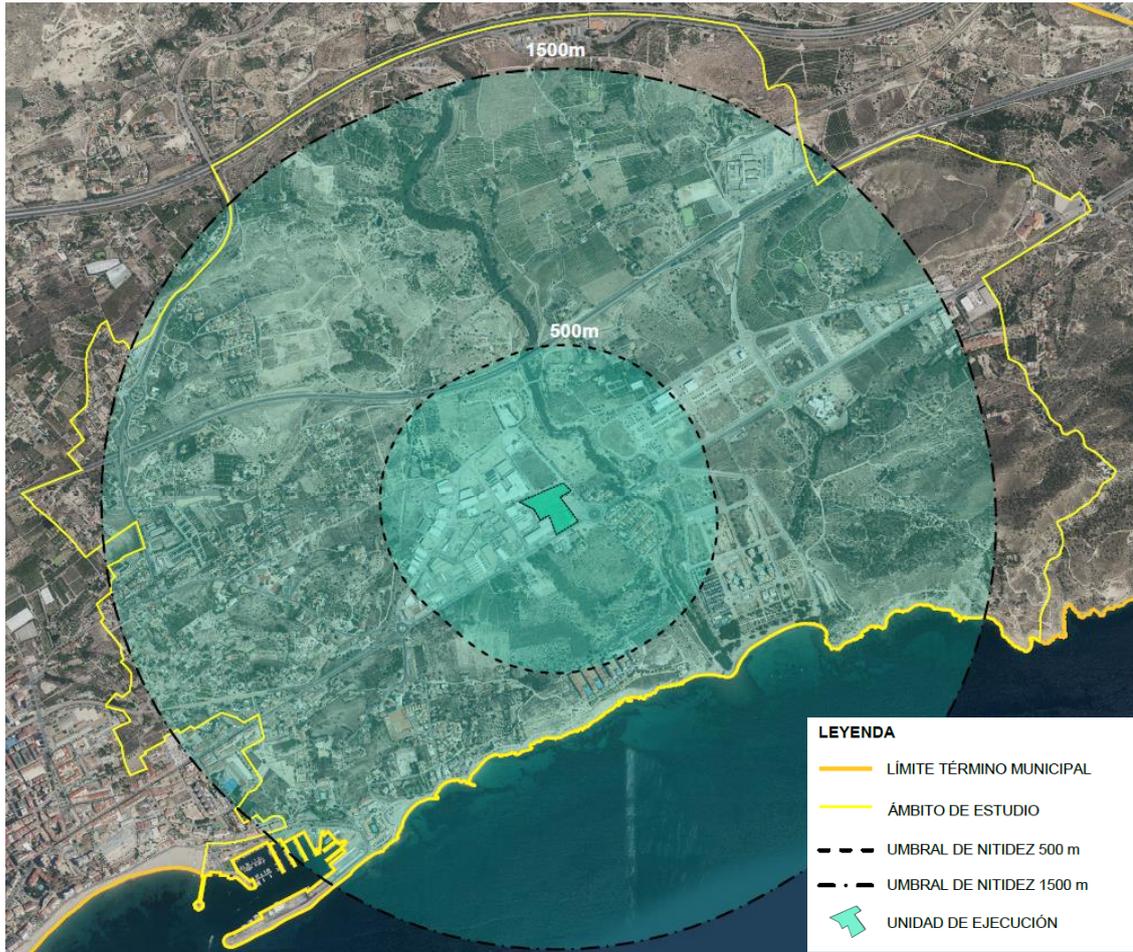
El presente estudio de Integración paisajística valora los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje que pueden provocar las determinaciones contenidas en la *Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU. Redistribución del suelo dotacional en la UE-1 inserta en suelo urbano de La Vila Joiosa*. La actuación abarca una superficie de 1,7 ha. Su emplazamiento queda reflejado en el plano **EIP.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**.

El ámbito que se debe estudiar para poder evaluar de manera global las alteraciones que produciría una actuación en el paisaje, es más amplio que el ámbito de la propia zona de actuación y sus límites responden a las características del territorio. Este límite no puede ser definido a priori, sino que tiene que ser definido una vez se haya estudiado, caracterizado y analizado visualmente el paisaje de la zona.

Conforme se indica en el anexo I apartado b.1 de la TRLOTUP el ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, y de forma independiente de cualquier tipo de límite de naturaleza administrativa, debiendo abarcar unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación. Al ser una zona urbana consolidada, se limita el ámbito de estudio a una distancia máxima de 1500m, ya que, por las determinaciones propuestas por la modificación, así como las características de la actuación, esta se hace imperceptible a mayores distancias.

Es decir, el ámbito de estudio del presente Estudio de Integración Paisajística estará constituido por la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde la actuación.

El ámbito de estudio queda recogido en el Plano **EIP.02. ÁMBITO DE ESTUDIO**, y en la imagen siguiente:



En amarillo delimitación de ámbito de estudio

5.2 Delimitación y caracterización de las Unidades de Paisaje UP's

Tal y como se expresa en el art.8.d) del TRLOTUP, se entiende por unidades de paisaje las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, y constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

Las unidades de paisaje permiten sintetizar la caracterización del paisaje y conocer la diversidad paisajística de un territorio, así como interpretar el funcionamiento interno de cada porción del ámbito de estudio. Cada unidad de paisaje tiene una extensión, delimitación y nomenclatura diferenciada, formando áreas compactas y únicas. Diferentes unidades de paisaje pueden poseer una misma organización de los componentes principales del paisaje dando lugar a tipos de paisaje.

La delimitación de unidades de paisaje se apoya en la cartografía base, fotografías aéreas y la observación in situ del terreno afectado, teniendo en cuenta la topografía, litología, usos o situaciones actuales y el estado natural del suelo.

La definición se basa en criterios visuales, abarcando en ocasiones tipos de vegetación diferentes (si éstas se perciben en la configuración escénica como una sola) o dividiendo unidades homogéneas si no existe permeabilidad o conectividad visual entre ellas, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Elementos cuya singularidad les confiere una importancia especial: espacios naturales, como los ríos y sus barrancos asociados, o consolidaciones urbanas de diversos usos (en este caso residencial e industrial/terciario).

b) Usos del suelo, tanto residenciales (distinguiendo asentamientos compactos y dispersos), como industriales o terciarios, y, por último, usos de tipo agrícola.

c) Clara homogeneidad en lo que se refiere a características topográficas, el tipo de suelo y los tipos de cultivos.

La topografía, la litología, los usos o situaciones actuales, o el estado natural del suelo, caracterizado o no por las diversas actividades que en él se desarrollan (agrícolas, urbanizaciones, etc.), constituyen los elementos fundamentales para la división del territorio en Unidades de Paisaje.

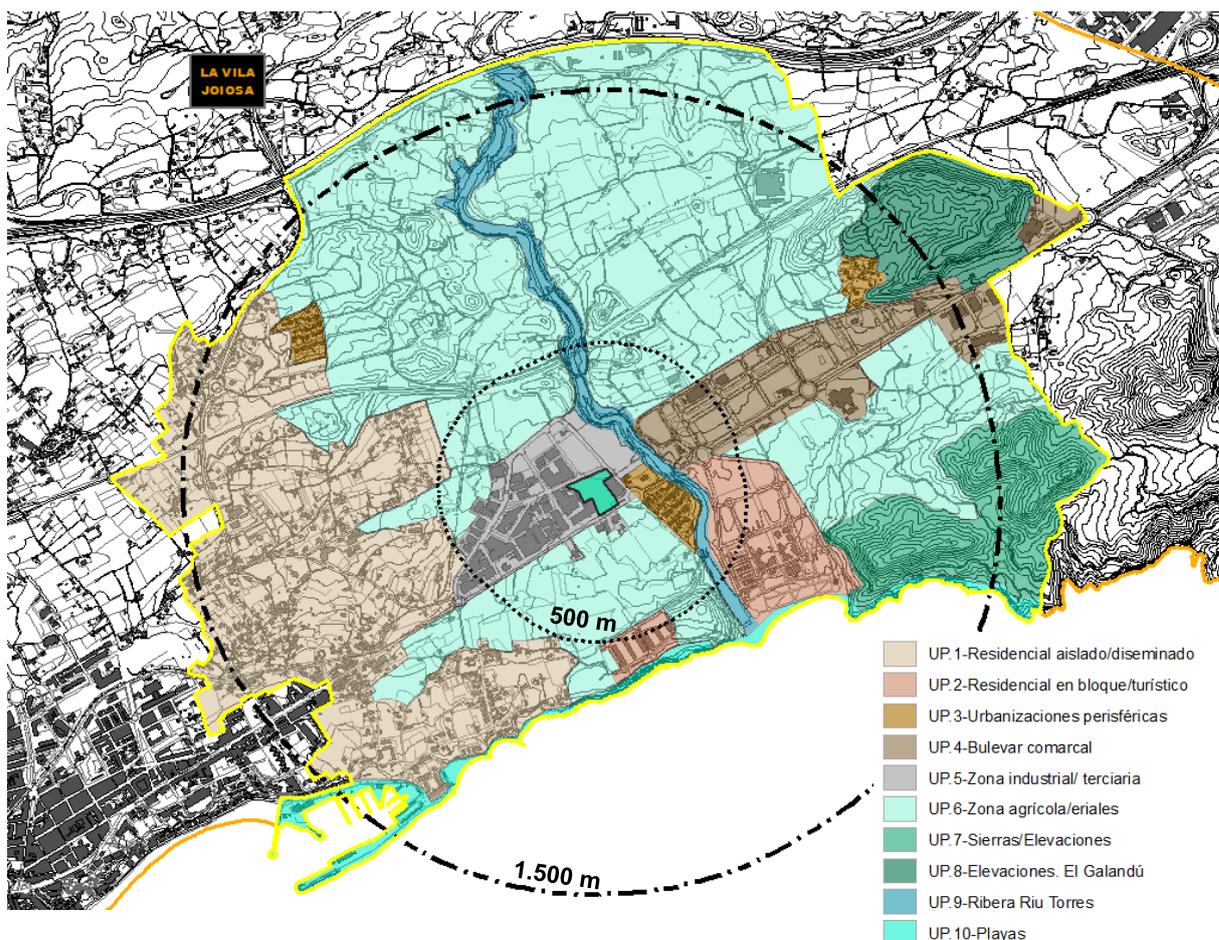
Las infraestructuras viarias se han considerado dentro de cada unidad o como límite entre unidades puesto que, si bien su entidad justifica la designación como paisaje propio, estas constituyen un paisaje estandarizado independiente del término en el que se encuentran y su carácter viene dado por los tejidos colindantes.

A la hora de delimitar las unidades de paisaje se ha tenido en cuenta los planes y estudios analizados en el apartado **6. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.**

Las unidades paisajísticas así identificadas para un umbral de nitidez de 1.500m son las siguientes:

UNIDADES DE PAISAJE	
UP-1	RESIDENCIAL AISLADO/ DISEMINADO
UP-2	RESIDENCIAL EN BLOQUE/ TURÍSTICO
UP-3	URBANIZACIONES PERISFÉRICAS
UP-4	BULEVAR COMARCAL
UP-5	ZONA INDUSTRIAL/ TERCIARIA
UP-6	ZONA AGRÍCOLA/ ERIALES
UP-7	SIERRAS/ ELEVACIONES - TOSSAL DE LES TALAIES Y SERRA D'AGUILÓ
UP-8	ELEVACIONES - EL GALANDÚ
UP-9	RIBERA RIU TORRES DESDE AUTOVÍA A7 HASTA SU DESEMBOCADURA
UP-10	PLAYAS

La delimitación gráfica de las unidades de paisaje definidas se puede observar en el plano **EIP.03- UNIDADES DE PAISAJE** y en las fichas que recogen las características principales de cada unidad.



Delimitación de las Unidades de Paisaje identificadas

5.3 Caracterización de los Recursos paisajísticos

Los Recursos Paisajísticos son elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.

Para el ámbito de estudio y considerando un umbral de visibilidad de 500 en consideración del alto grado de consolidación del entorno. Se identifican así dentro de dicho umbral de visibilidad de 500 m dos recursos paisajísticos, ambos de interés cultural y patrimonial. Su localización se puede observar en la siguiente imagen:

DOCUMENTO
EN EXAMINACIÓN



Localización de recursos paisajísticos

-Recursos paisajísticos de interés cultural:

Los recursos paisajísticos de interés cultural en el ámbito de estudio, serán los elementos históricos y culturales y los elementos del patrimonio rural, más representativos del término municipal. Se incluyen en primer lugar como recursos paisajísticos de Interés Cultural, todos los elementos arquitectónicos incluidos como Bienes de Interés Cultural, y de Bienes de Relevancia Local por la Conselleria d' Educació, Investigació, Cultura i Esport.

En el área de estudio, se localizan los siguientes recursos identificados con el número 2 en la imagen anterior y dentro del umbral de 500m:

RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS CULTURAL Y PATRIMONIAL	
RP.C.1	ACUEDUCTO Y Balsa Romana
RP.C.2	PONT DEL TORRES

A continuación, para cada una de las Unidades de Paisaje y Recursos paisajísticos presentes en el ámbito de estudio, se recoge en una ficha su localización, descripción de sus características principales, la presencia o no de recursos paisajísticos e imágenes de las mismas.

Igualmente se adjunta fichas de los recursos paisajísticos del Catálogo de Bienes y espacios protegidos de La Vila Joiosa.

UP.1- RESIDENCIAL AISLADO / DISEMINADO

LOCALIZACIÓN



Unidad de paisaje objeto de valoración delimitada en color azul **cian**, en **rojo** el ámbito de actuación

DESCRIPCIÓN

Esta unidad abarca las áreas caracterizadas por la presencia de edificaciones residenciales unifamiliares dispersas, con mantenimiento parcial de los cultivos de secano originales y con presencia de arbolado ornamental. Se caracteriza por una topografía ondulada, de pendientes suaves descendentes hacia el mar. El uso residencial no sólo se refleja en la presencia de edificaciones residenciales unifamiliares, sino que también se evidencia en la presencia de vallados de obra maciza, la existencia de setos y vegetación de jardín, la pavimentación de caminos y zonas interiores de parcelas, o las edificaciones auxiliares como piscinas, porches, etc. Se sigue manteniendo el uso agrícola en una parte de las parcelas.

En conjunto esta unidad se sitúa entre el núcleo urbano residencial y el industrial, originada por los procesos de parcelación generados desde la red de carreteras y caminos rurales. Parte de estos terrenos están clasificados según el PG de La Vila Joiosa como suelo urbanizable residencial, razón por la cual se puede encontrar construcciones de tipo dotacional.

Esta unidad goza de un único recurso paisajístico como lo es la Torre defensiva Simeón situada al suroeste de la actuación, camuflada entre la edificación existente.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS

No se identifican

OBJETIVOS DE CALIDAD DE LA UNIDAD

Mejora del carácter existente

IMAGENES



UP.2- RESIDENCIAL EN BLOQUE / TURÍSTICO

LOCALIZACIÓN



Unidad de paisaje objeto de valoración delimitada en color azul **cian**, en **rojo** el ámbito de actuación

DESCRIPCIÓN

Esta unidad está constituida por suelo urbano consolidado de uso residencial. Se trata de urbanizaciones aisladas, La Tellerola y Torre de Sant Josep ,que destacan por sus edificios en altura y en bloque exento. Su desarrollo en altura y la disposición de su longitud máxima perpendicular a la playa, evita el efecto pantalla y favorece la permeabilidad visual entre manzanas. Se trata de zonas próximas a la costa y en general de vivienda destinada al turismo. Son unidades totalmente consolidadas por la urbanización, no así por la edificación. La Torre de San Josep, como bien de relevancia local, constituye en sí un recurso paisajístico, aunque sin incidencia sobre el ámbito de actuación por situarse en un entorno totalmente urbanizado y a más de 500m del mismo.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Torre de Sant Josep (Torre de Hércules)

OBJETIVOS DE CALIDAD DE LA UNIDAD

Mejora del carácter existente

IMAGENES



DOCUMENTO EN EXAMINACIÓN

UP.3- URBANIZACIONES PERISFÉRICAS

LOCALIZACIÓN



Unidad de paisaje objeto de valoración delimitada en color azul **cian**, en rojo el ámbito de actuación

DESCRIPCIÓN

Esta unidad de paisaje formada por núcleos urbanizados de viviendas unifamiliares de baja densidad, dispersas en el territorio. Dentro del ámbito de estudio encontramos a urbanizaciones de reducida extensión como ser: Urbanización El Montesol, El Galandul, y Urbanización El Torres. Esta última próxima y al oeste del ámbito de actuación junto al río Torres.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS

No se identifican

OBJETIVOS DE CALIDAD DE LA UNIDAD

Mejora del carácter existente

IMAGENES



UP.4- BULEVAR COMARCAL

LOCALIZACIÓN



*Unidad de paisaje objeto de valoración delimitada en color azul **cian**, en **rojo** el ámbito de actuación*

DESCRIPCIÓN

Está constituida por suelo destinado a usos terciarios y que actualmente se hallan consolidados por la urbanización y en proceso de consolidación por la edificación. La misma se desarrolla a lo largo y paralela a lo que es la antigua carretera N-332ª que constituye el Bulevar Comarcal.

El plan promueve el emplazamiento de usos terciarios en lo que conformará el “Bulevar comarcal”, entendiéndolo como un corredor entre los municipios de la Vila Joiosa, Finestrat, Benidorm, Alfaz del Pi y Altea.

Esta unidad de paisaje se caracteriza por edificaciones de bloques compactos de no mucha altura y que por lo general albergan una única actividad. Actividades que requieren parcelas de grandes superficies.

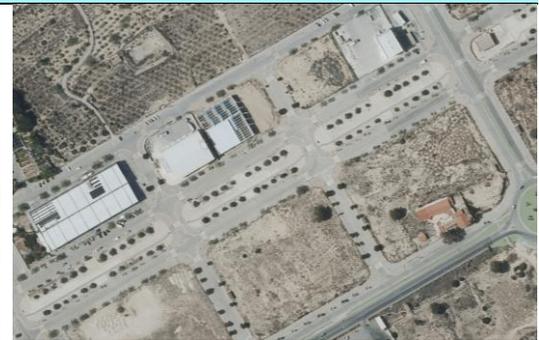
RECURSOS PAISAJÍSTICOS

No se identifican

OBJETIVOS DE CALIDAD DE LA UNIDAD

Mejora del carácter existente

IMAGENES



DOCUMENTO
EN EXAMINACIÓN

UP.5- ZONA INDUSTRIAL / TERCIARIA

LOCALIZACIÓN



Unidad de paisaje objeto de valoración delimitada en color azul **cian**, en **rojo** el ámbito de actuación

DESCRIPCIÓN

Esta unidad de paisaje de la que forma parte el presente ámbito de actuación. Está definida por un entramado de calles con pendiente hacia la costa que conforma el polígono industrial El Torres desarrollado fundamentalmente al noroeste de la antigua nacional N-332a o bulevar comarcal. Se trata de un suelo urbano con un alto grado de consolidación tanto de la urbanización como de la edificación.

Por la parte norte está rodeado por tierras de cultivos, pastizales y viviendas diseminadas, por su parte sudoeste se encuentra el suelo urbano residencial. Por el este, suelo destinado a un uso terciario.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS

RP.C1-Acueducto y Balsa romana

RP.C2-Acueducto y Balsa romana

OBJETIVOS DE CALIDAD DE LA UNIDAD

Mejora del carácter existente

IMAGENES



DOCUMENTO
EN EXAMINACIÓN

UP.6- ZONA AGRÍCOLA / ERIALES

LOCALIZACIÓN



*Unidad de paisaje objeto de valoración delimitada en color azul **cian**, en **rojo** el ámbito de actuación*

DESCRIPCIÓN

Esta unidad de paisaje de gran superficie se divide en cuadrantes formados por el trazado del río Torres y la antigua N-332. Los dos cuadrantes inferiores, es decir hacia el sur de la antigua nacional, se caracterizan por ser terrenos improductivos, eriales en la zona de Torres, y matorrales en la zona de Les Talaies. Su clasificación como urbanizables ha desincentivado su explotación.

Por otra parte, los cuadrantes superiores presentan otras características. Mientras que hacia el oeste predomina los matorrales y pastizales, salpicado de pequeñas parcelas con frutales de secano y cítricos como se da en la partida de l'Aixiuilis, hacia el este, se da un mosaico variado de frutales de secano, olivares y con un claro predominio de los cítricos. La topografía es suave y ondulada sesgada por el trazado del río Torres.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS

No se identifican

OBJETIVOS DE CALIDAD DE LA UNIDAD

Mejora del carácter existente

IMAGENES



UP.7- SIERRAS / ELEVACIONES

LOCALIZACIÓN



Unidad de paisaje objeto de valoración delimitada en color azul **cian**, en **rojo** el ámbito de actuación

DESCRIPCIÓN

La unidad de paisaje se identifica con suelos fuertemente socavados con pendientes entre el 40 y 60 por ciento, susceptibles de erosión y con un uso potencial a base de pastos o para la explotación forestal. De hecho, son suelos protegidos. En contacto con el mar forman acantilados.

Presenta escasa vegetación a base de matorrales y bosques de coníferas.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS

No se identifican

OBJETIVOS DE CALIDAD DE LA UNIDAD

Mantener el paisaje

IMAGENES



UP.8- ELEVACIONES. EL GALANDÚ

LOCALIZACIÓN



*Unidad de paisaje objeto de valoración delimitada en color azul **cian**, en **rojo** el ámbito de actuación*

DESCRIPCIÓN

La unidad de paisaje situada en la partida del Gandalú, destaca por su relieve colinado con pendientes entre el 20 y 40%, con una cubierta vegetal predominantemente de matorral. Por su altura, aunque no exesiva, se diferencia en un entorno mayormente ondulado.

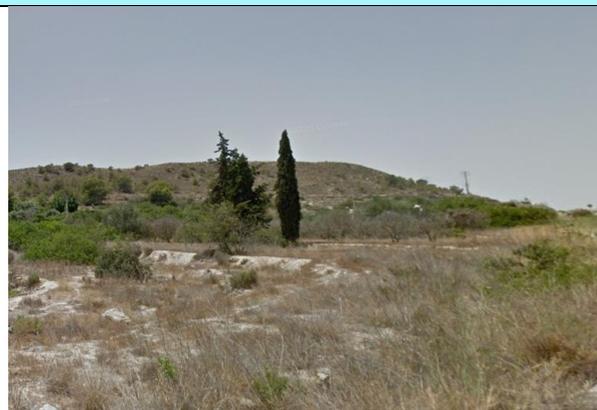
RECURSOS PAISAJÍSTICOS

No se identifican

OBJETIVOS DE CALIDAD DE LA UNIDAD

Restaurar el paisaje

IMAGENES



UP.9- RIBERA RIU TORRES

LOCALIZACIÓN



Unidad de paisaje objeto de valoración delimitada en color azul **cian**, en **rojo** el ámbito de actuación

DESCRIPCIÓN

El río Torres discurre bastante encajado sin riesgo alguno de desbordamiento y tanto los puentes de la AP-7, como los de la vía del ferrocarril o la CN-332 disponen de un amplio paso. El río Torres desemboca en el Mediterráneo en un tramo costero de la cala El Torres.

Se caracteriza por la depresión topográfica y por la presencia de vegetación de ribera. Se trata de suelos protegidos por la legislación de cauces y forman parte de la Infraestructura verde.

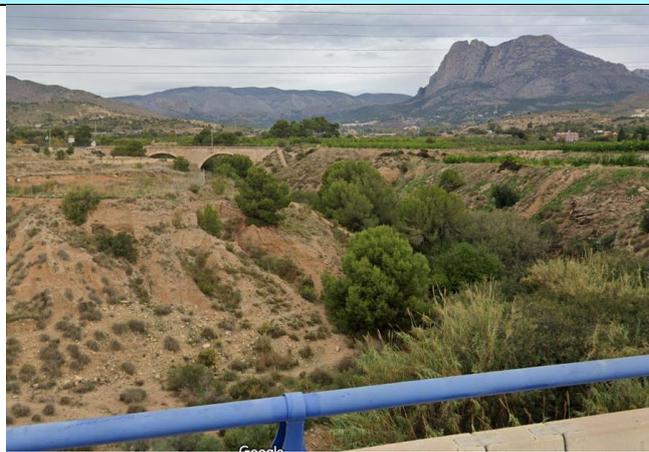
RECURSOS PAISAJÍSTICOS

No se identifican

OBJETIVOS DE CALIDAD DE LA UNIDAD

Restaurar el paisaje

IMAGENES



UP.10- PLAYAS

LOCALIZACIÓN



Unidad de paisaje objeto de valoración delimitada en color azul **cian**, en **rojo** el ámbito de actuación

DESCRIPCIÓN

La línea costera en esta zona de la Vila Joiosa se caracteriza por un gran desarrollo de acantilados que ofrecen extensas vistas. Las playas, aunque no muy extensas don pedregosas y de aguas cristalinas. Se considera un paisaje de gran singularidad por la presencia de los citados acantilados y calas de gran belleza natural. Se estima que su capacidad de transformación para acomodar cambios sin perder valor paisajístico es baja. Se trata de un ecosistema que depende en gran medida del mantenimiento inalterado de los ambientes marinos y de la ausencia de elementos antrópicos, de ahí su gran fragilidad paisajística.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS

No se identifican

OBJETIVOS DE CALIDAD DE LA UNIDAD

Mejora del carácter existente

IMAGENES





AYUNTAMIENTO DE VILLOJOYOSA
SERVICIO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

FICHAS DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	NÚMERO
Acueducto y balsa romana del Torres	Partida de Torres (Junto al Puente)	A	12

DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

Monumento romano del s. I dC, de grandes dimensiones (30x40x2 m), uno de los mayores de la Península Ibérica en su género. Excavado en 1.985 por Manuel Olcina. Realizado con hormigón romano. Hay restos de un muro de hormigón que daba entrada por el ángulo oeste de la balsa a un tramo del acueducto; documentados en una intervención de salvamento dirigida por A. Espinosa en 1992.(Ver ficha 75)

BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

BIC
 Monumento
 Zona arqueológica
 Jardín histórico
 Parque Cultural
 Conjunto histórico
 Zona paleontológica
 Sitio histórico
 Incoado expediente

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) O BIEN CATALOGADO (BC)

BRL
 Monumento
 Espacio de protección arqueológica o paleontológica
 Patrimonio arquitectónico industrial u obra de ingeniería
 Conjunto de edificios
 Área de protección arqueológica o paleontológica
 Otros espacios o elementos de interés botánico, paisajístico, histórico o cultural
 BC
 Arquitectura popular

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

<p>Clasificación del suelo</p> <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable pormenorizado <input checked="" type="checkbox"/> Urbanizable no pormenorizado <input type="checkbox"/> No urbanizable <p>Calificación del suelo</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">PP-36</p> <p>Plano de Situación según Catálogo</p> <p>Escala 1/5.000 Plano Nº B.1</p>	<p>Entorno de afección</p>
---	----------------------------

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Excavar y restaurar. Entorno de afección: Al SE camino del Torres; al Oeste camino particular y al Norte cerro.

FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



DOCUMENTO EN tramitación



AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA
SERVICIO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

FICHAS DEL CATÁLOGO DE
BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	NÚMERO
Pont del Torres	Partida del Torres	A	28

DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

Moderno. S. XVIII. Elemento de un gran interés como testimonio de la historia viaria de la ciudad. Buen estado de conservación y uso público. BI. inédito.

BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

- BIC
 Monumento
 Zona arqueológica
 Jardín histórico
 Parque Cultural
 Conjunto histórico
 Zona paleontológica
 Sitio histórico
 Incoado expediente

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) O BIEN CATALOGADO (BC)

- BRL
 Monumento
 Espacio de protección arqueológica o paleontológica
 Patrimonio arquitectónico industrial u obra de ingeniería
 Conjunto de edificios
 Área de protección arqueológica o paleontológica
 Otros espacios o elementos de interés botánico, paisajístico, histórico o cultural
 BC
 Arquitectura popular

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

<p>Clasificación del suelo</p> <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable pormenorizado <input type="checkbox"/> Urbanizable no pormenorizado <input checked="" type="checkbox"/> No urbanizable	
<p>Calificación del suelo</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	
<p>Plano de Situación según Catálogo</p> <p>Escala 1/5.000 Plano Nº B.1</p>	

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Uso público. Entorno de afección: Franja de 5 m en torno a las estructuras del elemento.

FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



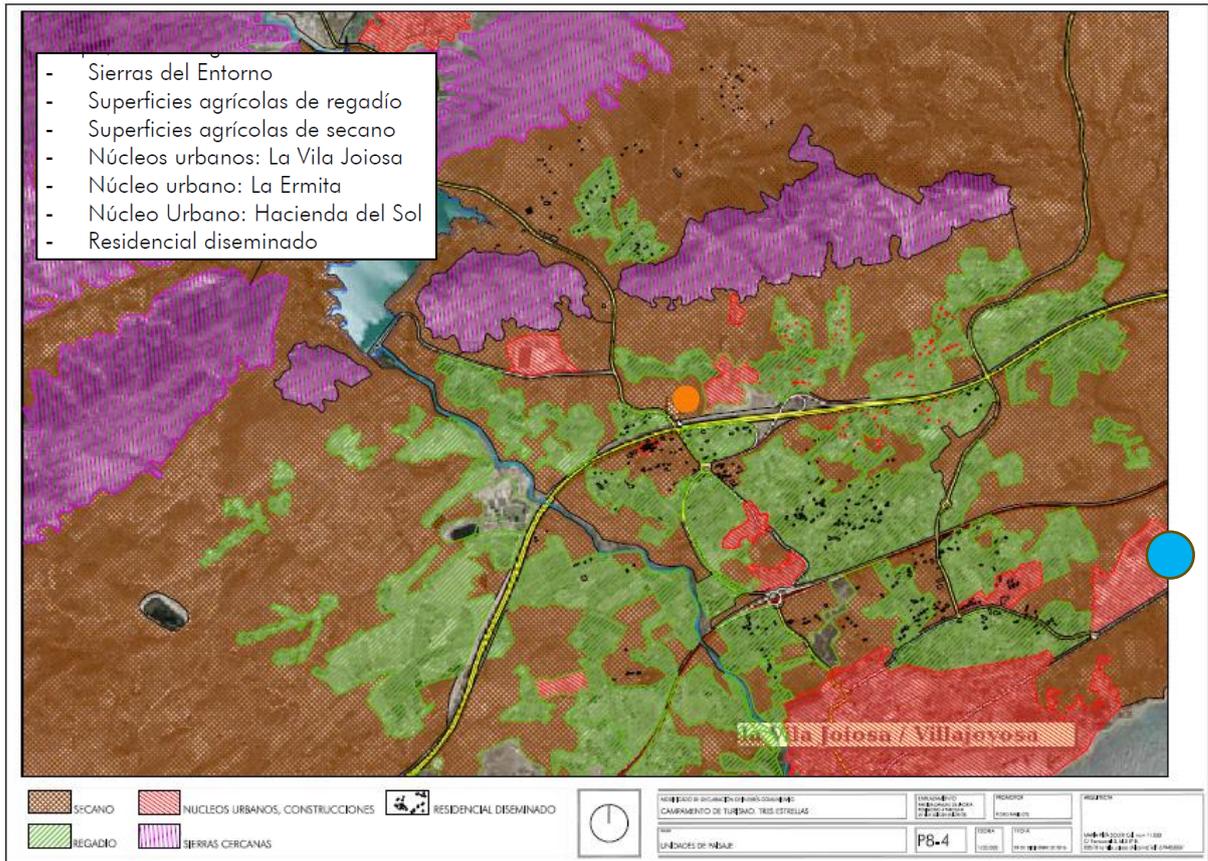
DOCUMENTO EN EXAMINACIÓN

6 RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.

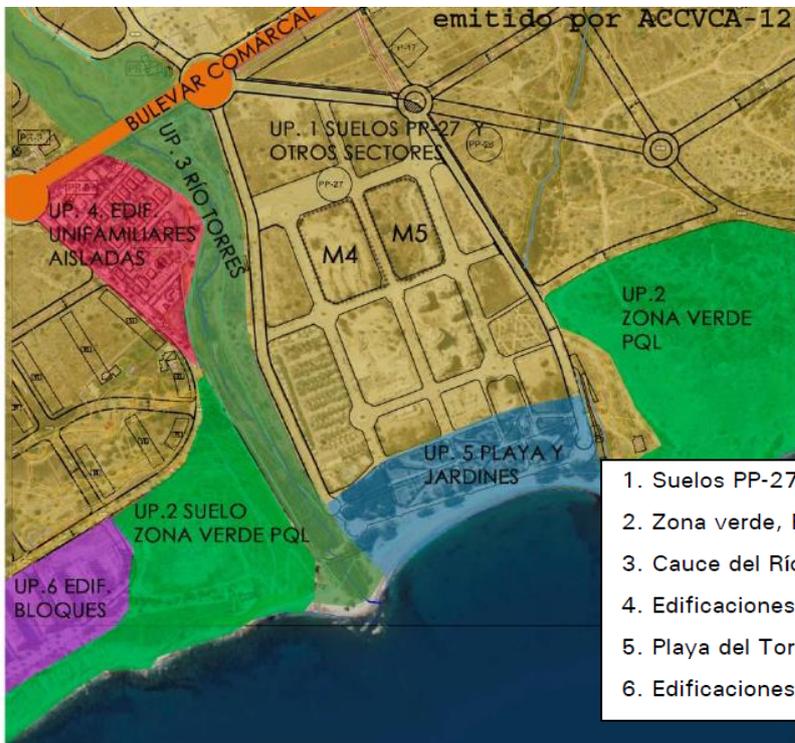
El término municipal de La Vila Joiosa no dispone de Estudio de Paisaje que sirven de base para la elaboración del presente documento. Pero sí consta una serie de documentos de desarrollo que cuentan con estudios de integración paisajística, aunque no en todos los casos se tiene constancia de su aprobación definitiva:

- EIP PARA CAMPAMENTO DE TURISMO EN ZONA "PARAISO", VILLAJOSOSA (agosto de 2012).
- EIP MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA (ARTÍCULO 23 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENACION PORMENORIZADA DE LA MANZANA DE SUELO URBANO TI-12) (MAYO de 2013)
- EIP DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA DE LA VILA JOIOSA. (noviembre de 2013)
- EIP PARA MODIFICADO DE DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO PARA CAMPAMENTO DE TURISMO. Parcela 8, Polígono 4 -La Vila Joiosa. (diciembre de 2016).
- EIP PARA ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANAS Nº4 Y Nº5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DE LA VILA JOIOSA (noviembre de 2023)
- EIP PARA ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA TI-12 PARCELA USO TURÍSTICO-HOTELERO DEL SUELO URBANO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE LA VILA JOIOSA (febrero de 2024)

Tal y como establece el apartado c del anexo II del TRLOTUP que, 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. Es así que se ha procedido a caracterizar el paisaje del ámbito de estudio, tomando como referencia los estudios de integración paisajística dentro del término municipal de La Vila Joiosa, y en especial los más cercanos al presente ámbito de actuación:



Unidades de paisaje definidas en EIP para DIC campamento de turismo.



Unidades de paisaje definidas en EIP para Estudio de Detalle de Manzanillas n°4 y n°5 del sector PP-27 "Torres"

 Situación del ámbito de actuación

DOCUMENTO
EN EXAMINACIÓN

Cabe destacar que de dichos estudios no procede la aplicación de norma, directriz o determinación alguna que afecte al presente ámbito de actuación.

7 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De conformidad con el apartado e) del Anexo II de la TRLOTUP el EIP deberá contener, *“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”*.

Para llevar a cabo esta valoración, hay que tener en cuenta que, tal y como se ha explicado, no se trata en este caso de la formulación de una nueva propuesta de planeamiento, sino de la modificación de la ordenación de un suelo ya ordenado pormenorizadamente.

Por lo tanto, la valoración a realizar se ceñirá a la modificación propuesta que, tal y como se ha descrito, consiste básicamente en la redistribución del suelo dotacional de la UE.1, eliminando el vial que divide en dos el ámbito para adaptar la ordenación a las necesidades actuales de tamaño de solares que demanda el mercado para el uso industrial/comercial sin alterar la edificación prevista.

7.1 Identificación de fuentes de impacto e impactos potenciales

De manera habitual, la identificación de estos impactos paisajísticos se lleva a cabo diferenciando las etapas por las que pasa la actuación que se valora, generalmente en la fase de construcción y funcionamiento. Sin embargo, no estamos ante un proyecto de construcción de unas edificaciones concretas sino ante una modificación de la ordenación pormenorizada mediante la redistribución del suelo dotacional de la unidad de ejecución, sin alterar la edificabilidad, ni el uso del suelo. Se modifica así las alineaciones que producirá modificaciones en la volumetría resultante ya prevista por la ordenación vigente. Por lo tanto, la citada distinción por fases carece aquí de sentido.

La identificación de los posibles impactos que se establece a continuación, como ya se ha expresado, se ciñe exclusivamente a la valoración de los cambios propuestos por la modificación puntual sin remisión a fases, tomando como base la ordenación y normas urbanísticas establecidas por PGOU.

La Modificación Puntual propone la eliminación del vial que divide en dos el ámbito de actuación dejando profundidades edificables pequeñas para los productos inmobiliarios que predominan en el entorno. Se redistribuye así el suelo dotacional modificando las alineaciones

previstas y sin alterar ningún otro parámetro establecido, siendo esta la única fuente de impacto que deriva de la presente Modificación Puntual.

7.2 Caracterización y magnitud del impacto al paisaje

Como se ha detallado en puntos anteriores las fuentes generadoras de impactos trasladan sus efectos al medio en el que se desarrollan derivando en impactos sobre el paisaje.

Dependiendo del tipo de efecto causado se obtendrá un impacto diferente.

Es por ello que se definen en primer lugar los posibles efectos derivados de las fuentes o acciones, para posteriormente pasar a valorar los impactos que de ellos deriven.

Para caracterizar el impacto se analizarán los siguientes factores:

- Escala de la actuación y la extensión física del impacto.
 - Puntual: cuando el impacto sólo pueda ser percibido desde las inmediaciones de la actuación
 - Zonal: cuando el impacto pueda ser percibido desde fuera de la actuación y hasta una distancia de 1,5 Km a contar desde el perímetro de la misma
 - Regional: cuando el impacto pueda ser visible desde fuera de la actuación y a más de 1,5 Km del perímetro de la misma.
- Bondad o efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje
 - Positivo: Cuando produce un efecto beneficioso sobre el valor del paisaje
 - Negativo: Cuando produce un efecto adverso sobre el valor del paisaje
 - Sin efecto beneficioso o adverso significativo
- Incidencia: identificando los impactos directos sobre elementos específicos del paisaje y los indirectos, que incidan sobre el patrón que define el carácter del lugar.
- Duración, diferenciando si el impacto va a repercutir sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo.
- Permanencia:
 - Reversible. Aquel en el que la alteración que supone puede ser asimilada por el paisaje sin necesidad de intervención humana.
 - Irreversible. Aquel en que la alteración que supone no puede ser asimilada por el paisaje por los procesos naturales presentes en la zona.
- Individualidad, indicando el carácter singular o acumulativo con otros del impacto.
 - Impacto singular: Aquel que se manifiesta sobre un solo componente del paisaje, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la

inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia.

- Impacto acumulativo. Aquel que de prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismo de eliminación con efectividad.

En la siguiente tabla se muestran las características que han sido estudiadas de cada impacto y la puntuación que se le ha otorgado a cada una:

MAGNITUD DEL IMPACTO		
FACTOR	CARÁCTER	VALOR
ESCALA	PUNTUAL	1
	ZONAL	2
	REGIONAL	3
EFECTO	POSITIVO	+
	NEGATIVO	-
	SIN EFECTO	/
INCIDENCIA	INDIRECTA	1
	DIRECTA	3
DURACIÓN	CORTO	1
	MEDIO	2
	LARGO	3
PERMANENCIA	REVERSIBLE	1
	IRREVERSIBLE	3
INDIVIDUALIDAD	SINGULAR	1
	ACUMULATIVO	3

Para el cálculo de la magnitud de los impactos, se va a ponderar la importancia del factor escala, pues refleja el grado de influencia del impacto en el paisaje, factor más relevante que el resto. De esta forma, se obtendrán valores comprendidos entre 5 y 15. Para una mejor comprensión de los resultados, estos quedarán referidos a una escala relativa de tanto por 1: $V_{ri} = (V_i - 5) / (15 - 5)$. Así, en la valoración perceptiva de cada impacto se aplicará la siguiente escala: Atendiendo a las diferentes combinaciones, y agrupando los valores de puntuación obtenidos, resultan los siguientes rangos de magnitud:

VALORACIÓN RELATIVA	MAGNITUD DEL IMPACTO
0.00 - 0.25	Insignificante
0.25 - 0.50	Leve
0.50 - 0.75	Moderado
0.75 - 1.00	Sustancial

Para valorar la magnitud de los impactos potenciales de la actuación estudiada, se puntuarán, tal y como se ha explicado anteriormente, cada una de las acciones susceptibles

de producir impactos.

A continuación, se recoge el desglose de los datos para cada una de las acciones generadoras de impacto

IMPACTO PAISAJÍSTICO	ESCALA	EFEECTO	INCIDENCIA	DURACIÓN	PERMANENCIA	INDIVIDUALIDAD	Valoración	Valoración relativa	MAGNITUD DEL IMPACTO
Modificación de las alineaciones y en consecuencia de la disposición de las formas artificiales previstas en el paisaje	1	/	1	3	1	1	6	0,10	INSIGNIFICANTE

7.3 Fragilidad del paisaje

En este punto se trata de analizar el grado de sensibilidad que tiene el paisaje al cambio. Para ello se estudiarán, el menos, tres aspectos:

- La Singularidad o escasez de elementos de paisaje considerados a escalas regional o local.
- La Capacidad de transformación del paisaje para acomodar cambios sin una pérdida inaceptable de su carácter o sin que éstos supongan una pérdida de su valor paisajístico.
- Los Objetivos de calidad paisajística de las Unidades de Paisaje del ámbito de estudio.

A continuación, se muestra la valoración atribuida a cada uno de estos factores:

FACTOR	CARÁCTER	VALOR
Singularidad	Muy baja	1
	Baja	2
	Medla	3
	Elevada	4
Capacidad de Transformación	Elevada	1
	Medla	2
	Baja	3
	Muy Baja	4
Objetivos de calidad	Transformar el paisaje	1
	Mejorar el paisaje	2
	Restaurar el paisaje	3
	Mantener el paisaje	4

De esta forma se obtendrán valores comprendidos entre 3 y 12, que al igual que en el apartado anterior estos quedarán referidos a una escala relativa de tanto por 1: $V_{ri} = (V_i - 3)/(12 - 3)$.

MAGNITUD	VALORACIÓN
0.00 - 0.25	Baja
0.25 - 0.50	Media
0.50 - 0.75	Alta
0.75 - 1.00	Muy Alta

Aplicando esta metodología y los criterios descritos, la fragilidad de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos se evalúan del siguiente modo:

UNIDAD DE PAISAJE / RECURSO PAISAJÍSTICO		SINGULARIDAD	CAPACIDAD DE TRANSFORMACIÓN	OBJETIVOS DE CALIDAD	Valoración	Valoración relativa	SENSIBILIDAD
UP-1	RESIDENCIAL AISLADO/ DISEMINADO	1	1	2	4	0,11	Baja
UP-2	RESIDENCIAL EN BLOQUE/ TURÍSTICO	2	1	2	5	0,22	Baja
UP-3	URBANIZACIONES PERISFÉRICAS	1	2	2	5	0,22	Baja
UP-4	BULEVAR COMARCAL	1	1	2	4	0,11	Baja
UP-5	ZONA INDUSTRIAL/ TERCIARIA	1	1	2	4	0,11	Baja
UP-6	ZONA AGRÍCOLA/ ERIALES	1	1	2	4	0,11	Baja
UP-7	SIERRAS/ ELEVACIONES - TOSSAL DE LES TALAIES Y SERRA D'AGUILÓ	3	3	3	9	0,67	Alta
UP-8	ELEVACIONES - EL GALANDÚ	3	3	3	9	0,67	Alta
UP-9	RIBERA RIU TORRES DESDE AUTOVÍA A7 HASTA SU DESEMBOCADURA	2	2	3	7	0,44	Media
UP-10	PLAYAS	3	4	2	9	0,67	Alta
RP.C.1	ACUEDUCTO Y Balsa Romana	3	3	3	9	0,67	Alta
RP.C.2	PONT DEL TORRES	3	2	4	9	0,67	Alta

7.4 Clasificación de la importancia de los impactos paisajísticos

Llegados a este punto, al cruzar los resultados obtenidos en apartados anteriores correspondientes a “Magnitud del impacto” y “Fragilidad/Sensibilidad del paisaje” obtenido en el apartado 6.2 de la presente memoria, se obtienen las siguientes valoraciones:

Clasificación de impactos = Magnitud del impacto + Fragilidad/Sensibilidad del paisaje.

IMPACTOS	MAGNITUD			
	Insignificante	Leve	Moderado	Sustancial
Baja	Insignificante	Insignificante	Leve	Leve
Media	Insignificante	Leve	Leve	Moderada
Alta	Leve	Moderada	Moderada	Sustancial
Muy alta	Moderada	Moderada	Sustancial	Sustancial

A continuación, se analiza la integración paisajística de la actuación de manera detallada para cada Unidad de Paisaje presente en el ámbito de estudio, contemplando la cuenca visual de 1.500 m. Aplicando la metodología descrita, la clasificación de la importancia de los impactos paisajístico es la siguiente:

IMPACTO	MAGNITUD	UNIDAD DE PAISAJE / RECURSO PAISAJÍSTICO	SENSIBILIDAD	IMPORTANCIA
Modificación de las alineaciones y en consecuencia de la disposición de las formas artificiales previstas en el paisaje.	INSIGNIFICANTE	UP-1 RESIDENCIAL AISLADO/ DISEMINADO	Baja	INSIGNIFICANTE
		UP-2 RESIDENCIAL EN BLOQUE/ TURÍSTICO	Baja	INSIGNIFICANTE
		UP-3 URBANIZACIONES PERISFÉRICAS	Baja	INSIGNIFICANTE
		UP-4 BULEVAR COMARCAL	Baja	INSIGNIFICANTE
		UP-5 ZONA INDUSTRIAL/ TERCIARIA	Baja	INSIGNIFICANTE
		UP-6 ZONA AGRÍCOLA/ ERIALES	Baja	INSIGNIFICANTE
		UP-7 SIERRAS/ ELEVACIONES - TOSSAL DE LES TALAIES Y SERRA D'AGUILÓ	Alta	LEVE
		UP-8 ELEVACIONES - EL GALANDÚ	Alta	LEVE
		UP-9 RIBERA RIU TORRES DESDE AUTOVÍA A7 HASTA SU DESEMBOCADURA	Media	INSIGNIFICANTE
		UP-10 PLAYAS	Alta	LEVE
		RP.C.1 ACUEDUCTO Y Balsa ROMANA	Alta	LEVE
		RP.C.2 PONT DEL TORRES	Alta	LEVE

8 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

De acuerdo con el TRLOTUP, la valoración de la integración visual de una actuación, se determinará a partir del análisis visual del ámbito. Se realizará un estudio y valoración de la visibilidad de la actuación. Se analizarán además las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, observando los cambios en la composición de las mismas como resultado de la implantación de la Modificación Puntual del PGOU propuesta y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

El esquema metodológico es el siguiente:

- Estudio de la visibilidad actual de la actuación y su variación como consecuencia de la modificación puntual de PGOU propuesta.
- Identificación de los principales puntos de observación de la actuación, distinguiendo los puntos dinámicos de los estáticos.
- Análisis y valoración de la sensibilidad de los puntos de observación, en función de la frecuencia con que las personas los visitan, su visibilidad y su nitidez hacia la actuación.
- Análisis de las vistas hacia el paisaje desde los puntos de observación identificados, observando los cambios en la composición de las mismas como resultado de la implantación de la Modificación Puntual N°1 del PP propuesta.
- Identificación y valoración de los principales impactos visuales que podrá ocasionar la propuesta de modificación puntual.
- Clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la fragilidad visual o sensibilidad del entorno donde se sitúa.

8.1 Puntos de observación

Los puntos de observación desde los que se ha de valorar la integración visual de la

actuación son los puntos del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje: vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje.

Los factores que caracterizan e influyen a la hora de analizar visualmente el paisaje desde los distintos puntos de observación son los siguientes:

- *Tipo de punto de observación*: El tipo de punto de observación determina la duración estimada de observación hacia la actuación: dinámico o estático.
- *Observadores potenciales*: Los observadores potenciales son aquellos que pueden transitar por dicho punto de observación. En el caso de puntos de observación dinámicos están determinados por el tráfico que soporta la vía y en el caso de los estáticos por la afluencia de observadores al punto correspondiente. Se establecen 5 categorías: muy alto, alto, medio, bajo y muy bajo.
- *Duración de la observación*: Se determina el tiempo que el observador percibe el paisaje desde el punto de observación. En puntos dinámicos, la observación está condicionada a la velocidad por la que se transita por la vía. En los estáticos no está condicionada. Se establecen 5 categorías: No condicionada (no condicionada a la velocidad), Muy corta (velocidad muy alta), Corta (velocidad alta), Media (velocidad media), Alta (velocidad baja).
- *Distancia a la actuación*: Determina la nitidez de la visión de la actuación: Corta (<500 m), Media (500-1500 m), Larga (>1500 m).
- *Visibilidad de la actuación*: La visibilidad hace referencia a la superficie de que es visible desde el punto de observación correspondiente: total, amplia, media, reducida.

8.2 Análisis de vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación.

El análisis de la integración visual de la actuación que se valora debe partir, una vez más, de la consideración de que se trata de una modificación puntual de una ordenación en vigor, que se limita a eliminar un vial, manteniendo intactos parámetros de mayor impacto visual tales como la edificabilidad, las alturas, el uso e incluso la tipología de edificación. Es decir, se valorará en qué medida esta modificación de la ordenación pormenorizada propuesta puede repercutir en la percepción del paisaje existente.

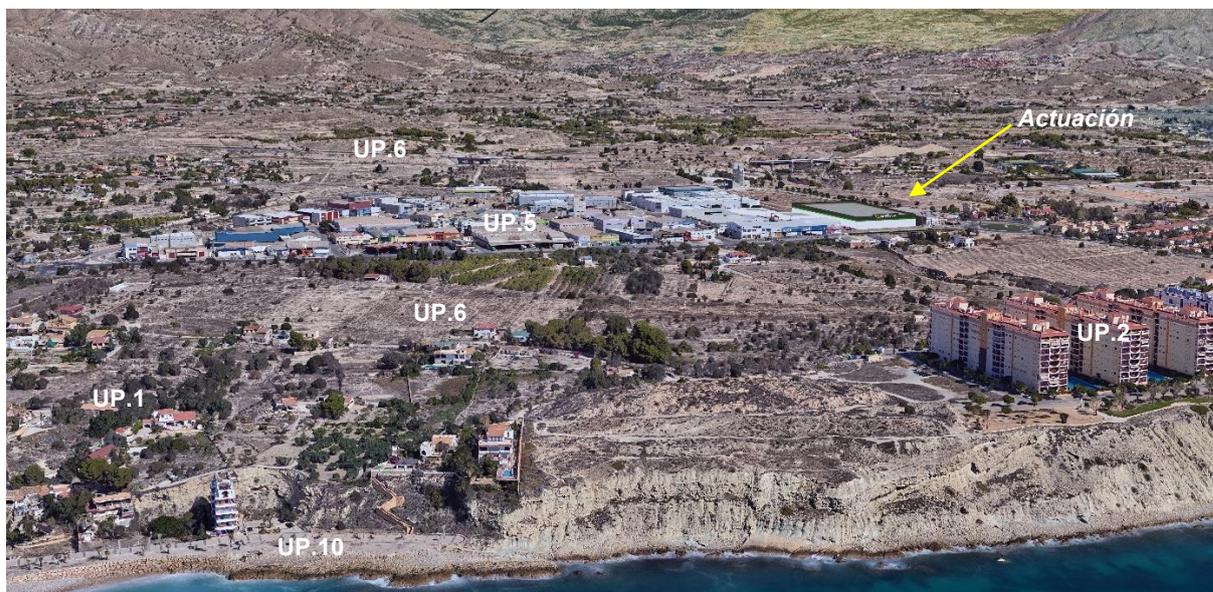
Al tratarse de un ámbito de suelo urbano con un alto grado de consolidación por la urbanización y la edificación de carácter industrial/terciario, los puntos de observación a considerar se corresponderán con viales, carreteras, calles singulares, de su entorno más

inmediato y desde distancias no superiores a los 300m.

Esta consideración se fundamenta en el reducido alcance de la modificación, ya que la misma no genera cambios que puedan ser percibidos desde distancias mayores. Para ilustrar esta circunstancia, se ha realizado simulaciones de la situación actual y la ordenación propuesta por la Modificación Puntual desde vistas a vuelo de pájaro situadas a más de 300m y no más allá de 3000 metros de distancia.



Vista desde el sur de la actuación. Estado actual



Vista desde el sur de la actuación s/ordenación propuesta. La Unidad de Ejecución se integra en la Unidad de paisaje UP.5 conformando una unidad, un todo continuo.



Vista desde el este de la actuación. Estado actual



Vista desde el este de la actuación s/ordenación propuesta.



Vista desde el noreste de la actuación. Estado actual



Vista desde el noreste de la actuación s/ordenación propuesta.

De las vistas anteriores podemos concluir que, desde puntos de observación situados a distancias entre 300 y 3000 m, la unidad de paisaje en la que se halla inscrito el ámbito de actuación se visualiza como un todo continuo, homogéneo, una unidad, donde no se llegan a apreciar diferencias entre el estado actual y lo propuesto por la Modificación puntual. Se percibe como parte del proceso de consolidación del suelo ya urbanizado.

Así pues, podemos establecer que los únicos puntos significativos desde los que la visibilidad de las modificaciones propuestas resultará relevante son los siguientes:

- PO.01:** Carretera N-332 a dirección Benidorm.
- PO.02:** Carretera N-332 a dirección Villajoyosa.
- PO.03:** Carrer dels Calafats direcció sureste.
- PO.04:** Carrer dels Ferrers, esquina c/dels Forners

Las características de estos puntos de observación son los siguientes:

PUNTOS DE OBSERVACIÓN	Típos de puntos	Observadores potenciales	Duración de las vistas	Distancia a la actuación	Visibilidad de la actuación
PO.01	Dinámico	Medio	Corta	Corta	Amplia
PO.02	Dinámico	Medio	Corta	Corta	Amplia
PO.03	Dinámico	Muy bajo	Alta	Corta	Media
PO.04	Dinámico	Bajo	Media	Corta	Media

8.3 Análisis del grado de fragilidad visual o sensibilidad de los puntos de observación.

El grado de fragilidad o sensibilidad de los puntos de observación viene determinado por factores como la distancia, el número potencial de observadores, la singularidad de las vistas o la calidad de las vistas hacia la actuación.

Desde cada uno de los puntos de observación definidos, se realiza el siguiente análisis:

PO.01.- Carretera N-332.a dirección Benidorm

Se trata de un punto de observación dinámico cuyos observadores potenciales están determinados por el tráfico que soporta la vía en dirección a Benidorm. Es un vial urbano municipal con un trazado sensiblemente paralelo a la costa, que conforma el denominado “Bulevar comarcal” entre los municipios de La Vila Joiosa y Benidorm. La duración de la observación es media ya que la misma está condicionada por la velocidad (50km/h) a la que se circula por la misma contando con rotonda y semáforo a unos 50m de la actuación. Posee así una amplia visibilidad del ámbito de actuación. Se considera por lo tanto que el grado de sensibilidad de este punto de observación es medio.

PO.02: Carretera N-332 a dirección La Vila Joiosa.

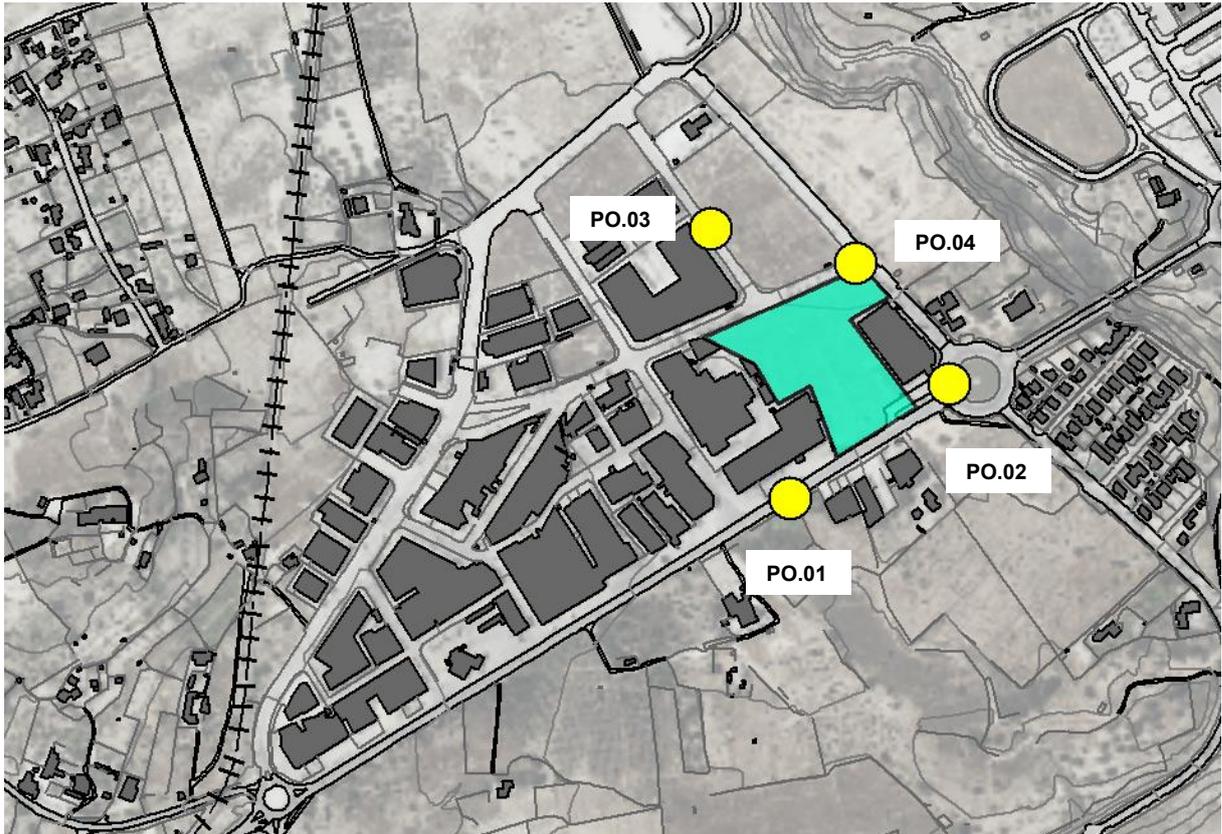
Se trata de la misma vía que el punto de observación anterior, pero en sentido contrario, es decir hacia el núcleo urbano residencial de La Vila Joiosa. Por lo tanto, se trata de un punto de observación dinámico con el mismo número de observadores potenciales observados para el punto anterior. Es un vial urbano con una duración de la observación es media condicionada por la velocidad (50km/h) a la que se circula por la misma. Posee así una amplia visibilidad del ámbito de actuación. Se considera por lo tanto que el grado de sensibilidad de este punto de observación al igual que en el punto precedente, medio.

PO.03: Carrer dels Calafats direcció sureste.

Se trata de un punto de observación dinámico, constituido por un vial urbano interno del polígono industrial con un reducido número de observadores potenciales ya que los movimientos internos se reducen a los generados por las actividades allí implantadas. La duración de la observación es alta ya que la misma está condicionada por la velocidad (40km/h) a la que se circula por la misma. Es un punto de observación de corta distancia y gran nitidez de visión. Posee así una visibilidad media del ámbito de actuación, siendo su grado de sensibilidad bajo.

PO.04: Carrer dels Ferrers, esquina c/dels Forners

Un nuevo punto de observación dinámico, constituido por un vial urbano interno del polígono industrial también con un reducido número de observadores potenciales que se reducen a los movimientos internos de las actividades allí implantadas. La duración de la observación en este caso también es alta por la velocidad a la que se circula por la misma. Punto de observación de corta distancia y gran nitidez de visión, posee así una visibilidad media del ámbito de actuación, siendo su grado de sensibilidad bajo.



Puntos de observación para el análisis visual



Visibilidad del ámbito de actuación desde PO.01.- Carretera N-332.a, dirección Benidorm



Visibilidad del ámbito de actuación desde **PO.02.-** Carretera N-332.a, dirección La Vila Joiosa



Visibilidad del ámbito de actuación desde **PO.03.-** Carrer dels Calafats direcció sureste.



Visibilidad del ámbito de actuación desde **PO.04.-** Carrer dels Ferrers, esquina c/dels Forners

8.4 Identificación y valoración de los impactos visuales

La valoración de la integración visual debe identificar el posible impacto visual de la actuación en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación. La valoración de la integración visual conlleva la clasificación de la importancia del impacto como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores. Para ello se analiza por una parte la visibilidad del paisaje y por otra la magnitud del impacto visual, producido como consecuencia de la actuación prevista. La valoración de los impactos visuales se concreta según la aplicación de la siguiente escala:

Sustancial: Pérdida total o alteración máxima del carácter de la vista o de la percepción de recursos paisajísticos.

Moderado: Pérdida parcial o alteración notoria del carácter de la vista o de la percepción de recursos paisajísticos.

Leve: Pérdida parcial o alteración ligera del carácter de la vista o de la percepción de recursos paisajísticos.

Insignificante: No perceptible, escasamente apreciable o a gran distancia; sin alteraciones.

Se definen como impactos visuales a aquellos que afectan a la percepción subjetiva de un paisaje. Según lo establecido en el apartado f del Anexo II de la LOTUP, se identificarán y clasificarán los impactos visuales teniendo en cuenta los siguientes factores:

- **Compatibilidad visual:** Las modificaciones de textura, colorido, volúmenes y formas del paisaje, se analizan conforme a la compatibilidad visual generada, clasificándola del modo siguiente:
 - Alta: Cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación
 - Media: Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar, pero se integra en una zona altamente antropizada por la presencia de vías de comunicación, industrias en suelo no urbanizable, viviendas dispersas, etc.
 - Baja: Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar, con bajo grado de antropización o en entornos de alto valor ambiental.
- **Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos:** El impacto derivado del ocultamiento de recursos paisajísticos se evalúa bajo los siguientes criterios:
 - Importante: Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos, perfiles y siluetas singulares desde zonas muy frecuentadas por las personas.

- Reducido: Cuando la actuación impide la visión parcialmente de recursos paisajísticos desde zonas muy frecuentadas por las personas o bien la impide totalmente desde zonas frecuentadas.
 - Inexistente: La actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas poco frecuentadas por personas.
- **Mejora de la calidad visual del paisaje**
- Beneficiosa: Cuando la actuación mejora la calidad del paisaje. Por ejemplo: restauración de espacios degradados, reformas interiores tendentes a mejorar la calidad escénica, etc.
 - Indiferente: Cuando la actuación, sin modificar los elementos más significativos del paisaje, introduce modificaciones puntuales ni mejora ni perjudica la calidad paisajística del conjunto.
 - Adversa: Cuando la actuación introduce nuevos elementos en la unidad que no mejoran por sí la calidad de la unidad.

Siguiendo estos criterios, se valoran a continuación los impactos visuales de la modificación puntual propuesta, tomando como punto de partida el planeamiento vigente. Es decir que se evaluarán los mismos contraponiendo las modificaciones sobre la base del PG del 99.

Compatibilidad visual de la actuación:

La compatibilidad visual de la actuación (formas, volúmenes, proporción, ritmos de elementos construidos...) desde cualquier punto de observación se considera *alta*, ya que se percibe como un desarrollo continuo y natural del suelo urbano industrial del municipio. De hecho, se trata de una consolidación del suelo urbano salvando discontinuidades o vacíos urbanos existentes.

La nueva alineación y la volumetría resultante con 65 m de longitud de la proyección de la edificación en planta sobre la línea imaginaria paralela a la costa se considera visualmente compatible con el entorno en grado alto en tanto la actuación se integra en un área de idénticas características.

Con la eliminación del vial y por lo tanto la modificación de las alineaciones se configuran manzanas de dimensiones más acordes a los productos inmobiliarios que predominan en el entorno.

Bloqueo de vistas:

En el entorno más inmediato de la actuación existen dos recursos paisajísticos que son el RP.C.1. Acueducto y balsa romana y el RP.C.2. Pont del Torres. El entorno totalmente urbanizado, da cobijo y acoge a la modificación propuesta, no alterando el fondo escénico ni bloqueando vistas hacia ningún recurso paisajístico.

Por tanto, se verifica que un incremento de hasta 65 m de longitud de la proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa, no interfiere ni modifica las vistas hacia los citados recursos paisajísticos.

Por ello, se valora que el bloqueo de vistas provocado por la modificación puntual es inexistente.

Mejora de la calidad visual:

La actuación prevista subsanará las deficiencias en la ordenación de ámbito que han desincentivado su desarrollo durante los últimos 20 años permitiendo así la consolidación de la trama urbana. Esto trae implícito una mejora en la calidad visual del conjunto del polígono industrial, en tanto se consolida el suelo urbano evitando la formación de espacios degradados por el desuso prolongado de los mismos. En todo caso la actuación no modifica los elementos más significativos del paisaje, resultando indiferente sobre la calidad del paisaje.

A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual en este caso se ha llevado a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permiten comparar las vistas antes y después de la actuación, como ser fotocomposiciones.

En el presente apartado, se analizan las vistas hacia el paisaje desde los distintos puntos de observación, comparando el antes, esto es la simulación del polígono industrial de La Vila Joiosa con parámetros de edificación definidos y aprobados en el Plan general de 1999 y con las condiciones establecidas por la propuesta de modificación con una longitud de fachada de 65 m.



Vista actual del ámbito desde PO.01.- Carretera N-332.a, dirección Benidorm



Vista de la ordenación s/PG vigente desde el punto de observación PO.01.



Vista de la ordenación s/Modificación Puntual propuesta desde el punto de observación PO.01.



Vista actual del ámbito desde **PO.02**.- Carretera N-332.a, dirección La Vila Joiosa



Vista de la ordenación s/PG vigente desde el punto de observación **PO.02**.



Vista de la ordenación s/Modificación Puntual propuesta desde el punto de observación **PO.02**.



Vista actual del ámbito desde PO.03.- Carrer dels Calafats direcció sureste.



Vista de la ordenación s/PG vigente desde el punto de observación PO.03.



Vista de la ordenación s/Modificación Puntual propuesta desde el punto de observación PO.03.



Vista actual del ámbito desde **PO.04.**- Carrer dels Ferrers, esquina c/dels Forners



Vista de la ordenación s/PG vigente desde el punto de observación **PO.04.**



Vista de la ordenación s/Modificación Puntual propuesta desde el punto de observación **PO.04.**

8.4.1 MAGNITUD DEL IMPACTO VISUAL

La valoración atribuida a cada uno de los factores que intervienen en el impacto visual, es la siguiente:

Factor	Clasificación	Valor
Compatibilidad visual	Alta	1
	Media	2
	Baja	3
Bloqueo de vistas	Inexistente	1
	Reducido	2
	Importante	3
Mejora de la calidad visual	Beneficiosa	1
	Indiferente	2
	Adversa	3

De dicha valoración se obtendrán valores que estarán comprendidos entre 3 y 9. Estos valores quedarán referidos a una escala relativa de tanto por 1. La valoración de la magnitud del impacto potencial quedará referida a la siguiente escala:

VALORACIÓN RELATIVA	MAGNITUD DEL IMPACTO
0.00 - 0.25	Insignificante
0.25 - 0.50	Leve
0.50 - 0.75	Moderado
0.75 - 1.00	Sustancial

Según los criterios descritos, los impactos visuales identificados pueden caracterizarse y cuantificarse del siguiente modo:

PUNTOS DE OBSERVACIÓN	Compatibilidad visual	Bloqueo de vistas	Mejora de la calidad visual	VALORACIÓN	VALORACIÓN RELATIVA	MAGNITUD DEL IMPACTO POTENCIAL
PO.01.- Carretera N-332.a, dirección Benidorm	1	1	1	3	0	INSIGNIFICANTE
PO.02.-Carretera N-332.a, dirección La Vila Joiosa	1	1	1	3	0	INSIGNIFICANTE
PO.03.-Carrer dels Calafats direcció sureste.	1	1	2	4	0,17	INSIGNIFICANTE
PO.04.-Carrer dels Ferrers, esquina c/dels Forners.	1	1	2	4	0,17	INSIGNIFICANTE

8.4.2 CLASIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS VISUALES

La clasificación de la importancia de los impactos identificados se llevará a cabo como combinación de su magnitud y de la sensibilidad de los puntos de observación, analizadas en los apartados anteriores. La metodología a utilizar consiste en el cruce de estas dos variables, según la siguiente valoración:

	IMPORTANCIA IMPACTOS	MAGNITUD			
		Insignificante	Leve	Moderado	Sustancial
SENSIBILIDAD	Baja	Insignificante	Insignificante	Leve	Leve
	Media	Insignificante	Leve	Leve	Moderada
	Alta	Leve	Moderada	Moderada	Sustancial
	Muy alta	Moderada	Moderada	Sustancial	Sustancial

La siguiente tabla clasifica la importancia de los impactos visuales para cada uno de los puntos de observación:

PUNTO DE OBSERVACIÓN	DENOMINACIÓN	MAGNITUD DEL IMPACTO	SENSIBILIDAD	CLASIFICACIÓN IMPORTANCIA
PO.1	Carretera N-332.a, dirección Benidorm	INSIGNIFICANTE	MEDIA	INSIGNIFICANTE
PO.2	Carretera N-332.a, dirección La Vila Joiosa	INSIGNIFICANTE	MEDIA	INSIGNIFICANTE
PO.3	Carrer dels Calafats direcció sureste.	INSIGNIFICANTE	BAJA	INSIGNIFICANTE
PO.4	Carrer dels Ferrers, esquina c/dels Forners.	INSIGNIFICANTE	BAJA	INSIGNIFICANTE

9 CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN EFECTUADA

A la vista de los resultados del análisis efectuado, se concluye que, desde el punto de vista de la integración paisajística, la modificación puntal de la ordenación pormenorizada del PGOU mediante la redistribución del suelo dotacional en la UE-1 inserta en suelo urbano, es viable, puesto que la unidad de paisaje en la que se emplaza admite la modificación prevista, asegurándose también la integración visual y paisajística de la actuación en el entorno en el que se ubica.

Así, para los observadores ya sea desde la antigua nacional, carretera N-332a, o desde los viales internos del polígono industrial, la actuación supone una mera consolidación del mismo, manteniendo la silueta urbana en el fondo escénico actual.

No obstante, se considera óptimo la implantación de las medidas de integración paisajística incluidas en el apartado siguiente.

10 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

Las medidas de integración en el paisaje no sólo mitigan los impactos paisajísticos y visuales definidos en los apartados anteriores, aun habiéndose definido como insignificantes, sino que también pueden mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno.

A continuación, se establecen los parámetros a tener en cuenta para la adecuada integración paisajística y visual de la modificación planteada.

1. En referencia a la disposición de la edificación en parcela:

Como norma general se aplicarán los retranqueos dispuestos en el artículo 22 de las NNUU y en el caso de no agotar la ocupación máxima de parcela, se priorizará

el incremento de la distancia de retranqueo respecto de la antigua carretera N-332a para contribuir a mitigar el efecto visual de las edificaciones.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar los 65 m de longitud.

2. En referencia al aparcamiento en parcela:

Este se deberá dimensionar de forma equilibrada, atendiendo a previsiones razonables de afluencia y previendo tanto plazas en el interior de la edificación como en su exterior. Para usos comerciales se estará a lo establecido en el Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana.

Con objeto de mitigar el efecto visual de las edificaciones, aparcamiento exterior se dotará de arbolado con especies autóctonas de bajo mantenimiento.

3. Se incorporará vegetación arbustiva y/o arbolado como elemento integrador y de confort ambiental en la red viaria, para ello:

-Se colocará de un seto vegetal entre la zona de aparcamiento y la calzada del bulevar Comarcal (antigua N-332).

-Se dispondrá arbolado viario en la acera norte del vial de servicio paralelo a la antigua N-332.

-Se completará el arbolado viario existente en el tramo de acera de nueva ejecución sobre carrer del Ferrers.

4. Las luminarias que se elijan deberán proyectar la luz sólo hacia abajo, y no por encima del horizonte. Se utilizarán sistemas de apagado selectivo y/o de reducción de la intensidad, pasada la medianoche.

11 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN Y VALORACIÓN ECONÓMICA

La implementación de las medidas correctoras previstas será recogida en el proyecto de ejecución y llevadas a cabo en la fase de obra, siendo el agente urbanizador el responsable de su implementación.

12 PLANOS

EIP.01-SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

EIP.02-PLANEAMIENTO VIGENTE.

EIP.03- ÁMBITO DE ESTUDIO.

EIP.04- UNIDADES DE PAISAJE



PLANO SITUACIÓN
E: 1 / 50.000

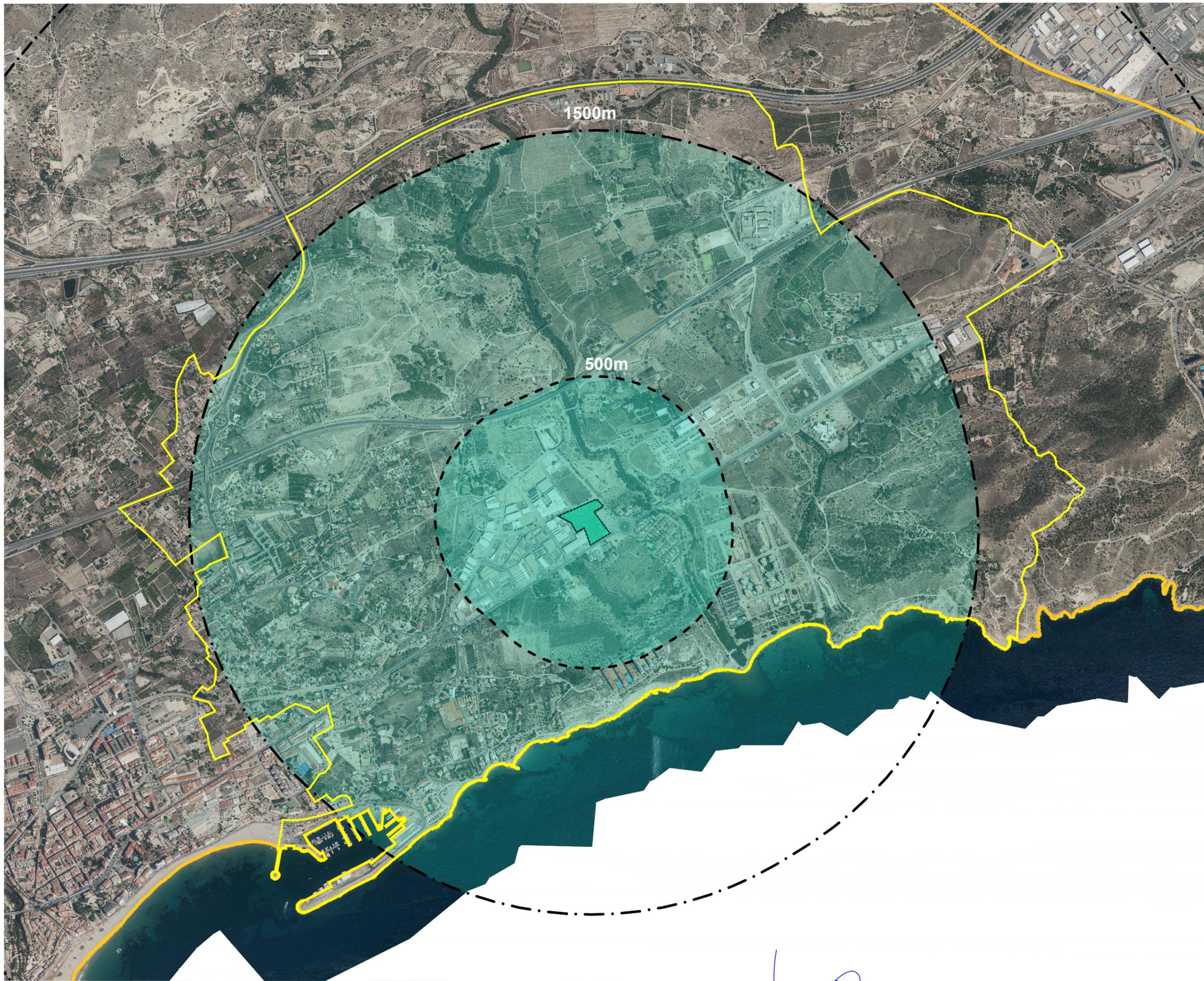


PLANO EMPLAZAMIENTO
E: 1 / 10.000

DOCUMENTO EN TRÁMITE



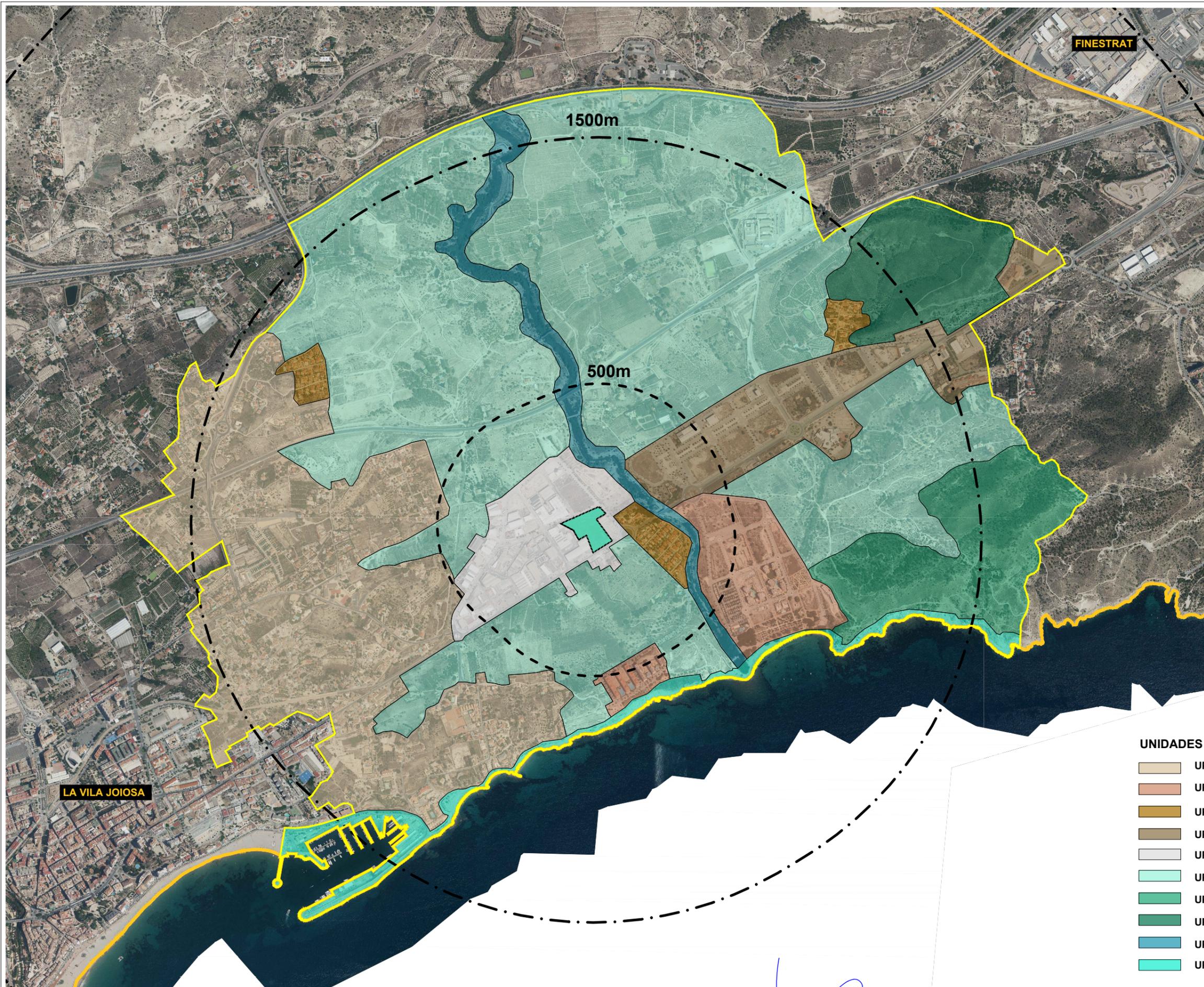
PLANEAMIENTO VIGENTE UE 1 MP.nº1 de PGOU- 2003	
M1 (m2)	3.929,59
M2 (m2)	9.521,37
Total Sup.lucrativa	13.450,96
PRV (m2)	1.572,02
SRV (m2)	2.256,04
Total Sup.dotacional	3.828,06
Total Sup. ÁMBITO	17.279,02
Total Sup. Computable ÁMBITO	17.279,02
IEN (m2t/m2)	0,80
EDIFICABILIDAD (m2t)	10.760,77
AT (m2t/m2s)	0,62276495
IEB (m2t/m2s)	0,62276495
ISD	0,22154381
ISD/IEB	0,355742



LEYENDA

-  LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
-  ÁMBITO DE ESTUDIO
-  UMBRAL DE NITIDEZ 500 m
-  UMBRAL DE NITIDEZ 1500 m
-  UNIDAD DE EJECUCIÓN

DOCUMENTO EN TRÁMITE



UNIDADES DE PAISAJE

- UP1- RESIDENCIAL AISLADO/ DISEMINADO
- UP2- RESIDENCIAL EN BLQUE / TURÍSTICO
- UP3- URBANIZACIONES PERISFÉRICAS
- UP4- BULEVAR COMARCAL
- UP5- ZONA INDUSTRIAL / TERCARIO
- UP6- ZONA AGRÍCOLA / ERIALES
- UP7- SIERRAS / ELEVACIONES
- UP8- ELEVACIONES. EL GALANDÚ
- UP9- RIBERA RIU TORES
- UP10-PLAYAS

En La Vila Joiosa, octubre de 2025



JAVIER SEGURA BONO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº Col.:15.428



RAFAEL ROLDÁN ORTEGA
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Nº Col.:16.765

ANEXO: PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

1. INTRODUCCIÓN

El Plan de Participación Pública en materia de Paisaje, es uno de los ejes fundamentales para la consecución de la intervención activa de los ciudadanos en los procedimientos de planificación paisajística dirigidos a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible.

La participación pública debe formar parte sustancial de cualquier proceso de planificación. Captar la percepción de la población debe convertirse, junto con la caracterización de los valores naturales y humanos que configuran el territorio, en una parte relevante de cualquier estudio de base paisajística.

El TRLOTUP en su artículo 6 define el paisaje como *“cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por quien lo habita, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos*. Es decir, el paisaje es el resultado de la proyección cultural de una sociedad sobre un espacio determinado. Por lo tanto, resulta indispensable consultar a la población para interpretar e identificar esos valores simbólicos, culturales y sociales que caracterizan el paisaje.

En el mismo artículo, apartado 5, dictamina que en todo caso los instrumentos de paisaje, en este caso el Estudio de Integración paisajística, se someterán a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectas.

El presente documento define el Plan de Participación Pública del ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU. REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN LA UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO- LA VILA JOIOSA -(ALACANT).

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El proceso de participación pública persigue:

- Aumentar la transparencia de las actuaciones de la administración en materia de paisaje y lograr una mayor viabilidad del proyecto, implicando desde el origen de la gestión del espacio, a los interesados.
- Obtener información valiosa sobre el paisaje aportada por los ciudadanos que de otra forma no podría tenerse en cuenta.
- Hacer partícipes a los ciudadanos en la toma de decisiones que afecten a los paisajes que les conciernen.

En definitiva, la participación pública del Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto:

- Hacer accesible, a través del Estudio de Integración paisajística de la Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de la Vila Joiosa, la información relevante sobre la modificación propuesta y los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados.
- Obtener información útil del público interesado que de otra forma podría no tenerse en cuenta.
- Hacer partícipes a los ciudadanos en la toma de decisiones que afecten a los paisajes que les conciernen.
- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer ese derecho. Facilitar y encauzar, por lo tanto, el derecho a formular observaciones y comentarios.
- Conocer la opinión del público interesado respecto del valor de los paisajes concernido y de la propuesta de modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU.

Toda aquella información relativa al proceso, y que pudiera resultar relevante o de interés para la participación y la contribución en la misma, mediante sugerencias o alegaciones, se difundirá y pondrá al alcance de cualquier interesado para su consulta, en la dirección electrónica que se indicará en la publicación del inicio del procedimiento de participación pública.

3. CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Para cumplir con los objetivos del proceso de participación señalados, el Plan de Participación Pública desarrolla el siguiente contenido:

1. Fases de elaboración y aplicación, y temas a tratar en cada una de ellas.
2. Definición del público interesado y afectado.
3. Definición de los instrumentos y medios de participación para asegurar el intercambio de información y la consulta.
4. Evaluación del proceso de participación.
5. Incorporación en el documento de Estudio de Integración paisajística de la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada del PGOU de los resultados obtenidos.
6. Publicidad y seguimiento.

4. DEFINICIÓN DEL PÚBLICO INTERESADO

La LOTUP en su artículo 48.f) en referencia al trámite ambiental define el concepto de “público interesado” con el siguiente texto:

“f) Público interesado: a los efectos de este texto refundido, se entenderá por público interesado:

1.º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesada según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2.º Cualquier persona jurídica sin ánimo de lucro que cumpla los siguientes requisitos:

I) Que tenga, entre los fines acreditados en sus estatutos, la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular o corregir las desigualdades por razón de género, y que tales fines puedan resultar afectados por el plan o programa de que se trate.

II) Que esté legalmente constituida, y que se haya personado en forma en el expediente.

III) Que, según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan.

IV) Las plataformas o colectivos que se personen en el expediente y que agrupen de manera estable –o creadas con ocasión del plan de que se trate– a personas físicas y jurídicas sin ánimo de lucro, bastará para recibir el reconocimiento de la condición de público interesado de la plataforma o colectivo que al menos una de las personas jurídicas integrantes cumpla con los requisitos precedentes.”

A la luz del citado artículo, el Ayuntamiento de la Vila Joiosa deberá completar la siguiente tabla a fin de confeccionar así un listado del *público interesado* para la presente actuación:

Nombre	Dirección	Contacto

El Convenio Europeo del Paisaje (CEP) fue aprobado en Florencia en octubre del año 2000 y entró en vigor en España el 1 de marzo de 2008. Este define el **paisaje** como “cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, y cuyo carácter es el resultado de la interacción de factores naturales y/o humanos” y así queda recogido en el art.6 de la LOTUP.

Por otra parte, el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas define como “interesado”:

“Artículo 4. Concepto de interesado.

1. Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.

b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.

c) Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.

Dado que el paisaje se define por la percepción que la población tiene del mismo, se considera la población en general como público afectado.

5. METODOLOGÍA Y ACTIVIDADES A REALIZAR.

a. Métodos de comunicación y participación

- Página Web / Tablón de anuncios

Se publicará los documentos de información que se consideren necesarios para su consulta de forma simultánea a la tramitación del documento de planificación que acompaña.

- Publicación

El inicio del procedimiento de Participación Pública se publicará en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en prensa escrita de gran difusión. Estos anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta. (art. 61.1 a) de TRLOTUP)

b. Actividades de participación

Durante el trámite de información pública se podrán realizar las aportaciones, sugerencias y/o alegaciones que se estimen oportunas en los registros de entrada municipal.

6. RESULTADOS Y EVALUACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

a. Análisis de información obtenida en la encuesta y exposición de los resultados:

Tras la finalización del período de participación pública, se elaborará un informe donde de forma breve y clara analice y sintetice la información recogida en las encuestas.

b. Incorporación de los resultados al Estudio de Integración Paisajística

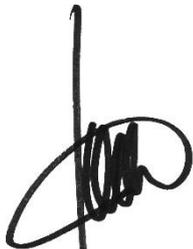
Se redactará finalmente el documento técnico definitivo que indicará la forma en que se han tenido en cuenta los resultados y conclusiones del período de participación pública.

7. CALENDARIO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

La Participación Pública se materializará de manera simultánea y paralela al proceso de Información Pública de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU. REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN LA UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO- LA VILA JOIOSA -(ALACANT) y de su Estudio de Integración Paisajística, cumpliendo con los plazos previstos en el art.61.1.a) del TRLOTUP.

PROCESO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA	1º semana	2º semana	3º semana	4º semana	5º semana	6º semana	7º semana	8º semana	9º semana	10º semana	11º semana	12º semana	13º semana
	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D	L M X J V S D
1.-Inicio del Proceso de Participación Pública y publicación de información	█												
2.-Recepción de alegaciones y sugerencias	█	█	█	█	█	█	█	█	█				
3.-Evaluación de los resultados													
Evaluación de alegaciones y sugerencias.									█	█	█		
4.-Publicación de los resultados												█	
5.-Redacción del documento refundido de EIP y M.Puntual de PGOU												█	█

En La Vila Joiosa, octubre de 2025



JAVIER SEGURA BONO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº Col.:15.428



RAFAEL ROLDÁN ORTEGA
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Nº Col.:16.765