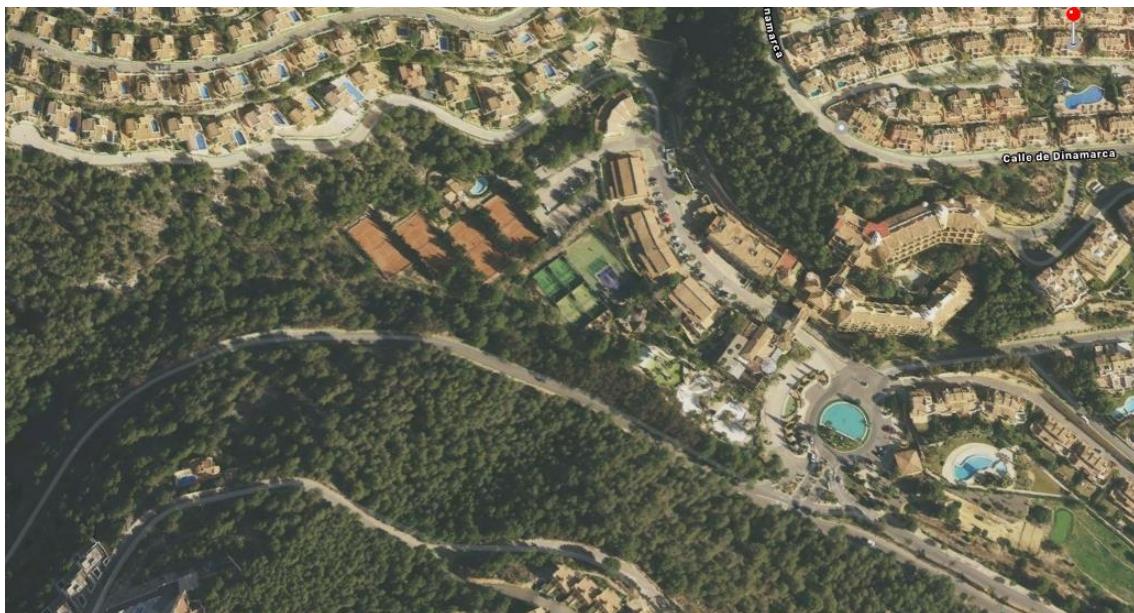




PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (URBANIZACIÓN ALTEA HILLS)

ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA



PROMOTOR:
ORBITA SOLAR, S.L.

NOVIEMBRE 2019





PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ÍNDICE

1.- MARCO CONTEXTUAL Y OPERATIVO DEL ESIP.

1.1.- MARCO TERRITORIAL Y MÉTODO DE TRABAJO.

2.- DESCRIPCIÓN DEL PE. CONTENIDOS, OBJETIVOS Y RELACIÓN CON OTROS PLANES E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL, AMBIENTAL Y URBANÍSTICA.

2.1.- LOCALIZACIÓN.

2.2.- OBJETIVOS Y NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN..

2.3.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL PRI SOMETIDO A ESIP.

2.3.1.- AFECCIÓN Y RELACIÓN DEL PRI SOMETIDO A ESIP CON EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN ALTEA (ALICANTE).

2.4.- PLANES E INSTRUMENTOS DE INCIDENCIA: RELACIÓN CON LA ACTUACIÓN Y SUS CRITERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

2.4.1.- ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

2.4.2.- INFRAESTRUCTURA VERDE.

2.4.3.- PROTECCIÓN DE ESPACIOS.

2.4.4.- MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA Y SUELO FORESTAL (PATFOR).

2.4.5.- ESPECIES DE FLORA Y FAUNA PROTEGIDAS.

2.4.6.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, SANEAMIENTO, DEPURACIÓN, DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y COSTAS.

2.4.7.- PATRIMONIO CULTURAL.

2.4.8.- PROCESOS, AFECCIONES Y RIESGOS.

2.4.9.- ORDENACIÓN TERRITORIAL.

2.5.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN PAISAJÍSTICA DE RANGO SUPERIOR: EL PLAN DE PAISAJE DEL ESTUDIO PRELIMINAR DEL NUEVO PG DE ALTEA (VERSIÓN DE FEBRERO DE 2015).

2.6..- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN.

3.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

3.1.- ÁMBITO DE TRABAJO: CARACTERIZACIÓN DE LA CUENCA VISUAL DE LA ACTUACIÓN Y UNIDADES DE PAISAJE.

3.2.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE: METODOLOGÍA BÁSICA Y RESULTADOS.

3.3.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

3.3.1.- CONCEPTO.

3.3.2.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS SITOS EN LAS PARCELAS DELIMITADAS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

3.3.3.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS EXISTENTES EN LA CUENCA VISUAL.

3.3.4.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS EXISTENTES FUERA DE LA CUENCA VISUAL Y CONSIDERADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

4.- VALORACIÓN DEL PAISAJE.

4.1.- VALOR PAISAJÍSTICO.

4.1.1.- MÉTODO DE VALORACIÓN.

4.1.2.- VALOR PAISAJÍSTICO DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.

4.1.3.- VALOR PAISAJÍSTICO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

4.2.- FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA.

4.2.1.- MÉTODO DE VALORACIÓN.

4.2.2.- FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.

4.2.3.- FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

4.3.- SÍNTESIS FINAL: INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN EN FUNCIÓN A LA CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL MEDIO RECEPTOR (UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS).

5.- ANÁLISIS VISUAL.

5.1.- METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

5.2.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.

5.2.1.- PUNTOS DE OBSERVACIÓN: NATURALEZA Y CASUÍSTICA.

5.2.2.- IMPACTOS VISUALES Y PUNTOS DE OBSERVACIÓN.

6.- EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PE SOBRE EL PAISAJE: VALORACIÓN DE IMPACTOS.

6.1.- METODOLOGÍA EN EL ANÁLISIS Y DETERMINACIÓN DE IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

6.2.- METODOLOGÍA EN EL ANÁLISIS Y DETERMINACIÓN DE IMPACTOS VISUALES.

6.3.- IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.

6.3.1.- SÍNTESIS FINAL: VALORACIÓN E IMPORTANCIA DE IMPACTOS PAISAJÍSTICOS SOBRE LAS UNIDADES DE PAISAJE AFECTADAS.

6.4.- IMPACTOS VISUALES.

7.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

7.1.- MARCO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN.

7.2.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA LOCALIZACIONALES Y DE ORDENACIÓN ESPECÍFICAS DE LA ACTUACIÓN.

8.- PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

8.1.- ESTABLECIMIENTO DE NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA QUE DEFINAN LOS CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN EN EL TERRITORIO Y DE DISEÑO DE NUEVOS USOS Y ACTIVIDADES: CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PAISAJÍSTICA DE RANGO SUPERIOR.

8.2.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.

ANEJO 1. INTERVISIBILIDAD Y PUNTOS DE OBSERVACIÓN.

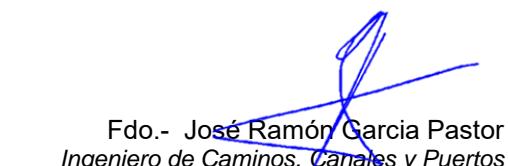
ANEJO 2. CARTOGRAFÍA PAISAJÍSTICA.

En Altea, noviembre de 2019

Por el equipo redactor



Fdo. - Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista.



Fdo.- José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo. José Manuel Giménez Ferrer
Doctor en Geografía, Colegiado núm. 1.070

Se realiza el presente Estudio de Integración Paisajística tal y como se indica a dichos efectos en el artículo 6.4. letra b de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana.

"b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley".



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1.- MARCO CONTEXTUAL Y OPERATIVO DEL ESIP.

Entre los años 2004 y 2006, al amparo de las Ley 4/2004, de 30 de junio y del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, la Comunidad Valenciana fue pionera, dentro del ámbito autonómico nacional, en cuanto a la aprobación de una legislación específica de protección del paisaje, bajo las directrices del Convenio Europeo del Paisaje. En este documento, el paisaje es entendido como seña de identidad cultural del territorio y también como un activo de competitividad económica, cuya conservación y puesta en valor requiere, tanto de la preservación de los paisajes máspreciados como de la adecuada gestión de todos los paisajes naturales y rurales, así como de los urbanos y periurbanos. Por lo tanto, el paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio, y esta función se instrumenta mediante la incorporación en la planificación de un instrumento específico de análisis del paisaje (el estudio de paisaje o el estudio de integración paisajística) en el nuevo marco legal establecido por la **Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana**.

Tal y como se ha indicado, punto de partida e hito esencial es La **Convención Europea del Paisaje aprobada por el Consejo de Europa en la ciudad italiana de Florencia con fecha de 20 de octubre de 2000**¹. Esta parte de principios dogmáticos y operativos que, en absoluto, se remiten a la mera enumeración de fundamentos doctrinales de escasa funcionalidad y operatividad. Así, el paisaje participa de manera importante en el interés general en su dimensión cultural, ecológica, medioambiental y social, representando un componente fundamental del patrimonio cultural y natural de la Unión. En dicha línea, la ponderación de los intereses que pueden verse afectados ante la alteración de los paisajes (estética y contemplativa versus desarrollo económico) ha de tener en cuenta que **el paisaje, en sí mismo, es un recurso favorable para la actividad económica, con cuya protección, gestión y adecuada ordenación puede y debe contribuir al bienestar y a la génesis de empleo y riqueza** (FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, 2007).

Para dicha Convención (artículo 1.a), el paisaje “*designa cualquier parte del territorio, tal como es percibido por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones*”. La **identificación de paisajes** en el conjunto del territorio, analizando sus características, dinámicas y presiones y, así mismo, realizando el seguimiento de sus transformaciones; supone llevar a cabo y promulgar la calificación de los paisajes identificados por los instrumentos establecidos al efecto, tomando en consideración los valores objetivos y subjetivos que le puedan ser atribuidos por los agentes sociales y las poblaciones concernientes.

La previsión de **objetivos de calidad paisajística** para los paisajes identificados y calificados y el compromiso de establecer medidas de intervención destinadas a la protección, gestión y/u ordenación de los paisajes, constituyen el corolario en el que se cierra la aproximación más eficaz a los paisajes; aplicándose así la integración del paisaje en políticas tan importantes como las de ordenación territorial, urbanismo, patrimonio, medio ambiente, infraestructuras, agrícolas, sociales y económicas. Así, la legislación valenciana en la materia, además de otorgarle el propio rango de Ley, asume reto fundamental en su **pretensión de la integración paisajística en torno al elemento u objeto paisaje** respecto del resto de legislaciones sectoriales valencianas y, así mismo, respecto a su propio bloque de constitucionalidad en el que su nuevo Estatuto de Autonomía² organiza sus principales contenidos.

¹ Entró en vigor el día 1 de marzo de 2004 y fue firmada por una treintena de países, de los cuales, a 2007, trece no han ratificado jurídicamente sus principios y postulados. Entre dichos países se encuentra España, hecho el cual no ha sido óbice para que la administración autonómica valenciana se anticepa a la protección normativa del medio ambiente, en este caso del paisaje, en la línea marcada por dicho Convenio. De hecho, el Consell valenciano se adhiere formalmente a los principios, objetivos y medidas del Convenio Europeo del Paisaje en su reunión de 17 de septiembre de 2004, en coherencia con el paso legislativo dado con la aprobación de la Ley 4/2004.

² Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La propia Exposición de Motivos del, hoy derogado pero filosófica y doctrinalmente vigente, Decreto 120/2006, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, aludió a la necesaria integración e interrelación legislativa en los siguientes términos:

"Se pretende que el carácter novedoso de esta Ley no se convierta a medio plazo en una frustración o mera retórica y con tal fin, se desarrolla el presente reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana; Reglamento que tiene, por un lado, la función de desarrollar no sólo la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, sino también la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable y 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de Valencia, en cuanto que las mismas, en sus respectivos ámbitos de aplicación, contienen también elementos directamente relacionados con la política de paisaje y, por otro, la de coordinar las actuaciones con las derivadas de la aplicación de otras leyes que regulan acciones e instrumentos distintos pero íntimamente relacionados con los impactos visuales de obras y proyectos y con la regulación del territorio, como pueden ser la legislación de impacto ambiental, la de desarrollo rural o la de conservación de la naturaleza".

El citado Decreto 120/2006, de 11 de agosto, asumió la concepción del paisaje como “cualquier parte del territorio, tal y como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones”³, determinando la necesidad de gestionar, proteger y/o ordenar **todos los paisajes valencianos**⁴ bajo su concepción rectora dentro de los criterios de ordenación territorial auspiciados por la Generalitat.

“1. La consecución de los objetivos definidos en el artículo 2 actuará, por medio de los instrumentos regulados en el Título III de este Reglamento, como criterio condicionante de la planificación territorial y urbanística articulada por las Leyes 4/2004, de 30 de junio, 10/2004, de 9 de diciembre y 16/2005, de 30 de diciembre.

2. Los citados objetivos informarán y condicionarán, en especial, los nuevos crecimientos urbanos, tanto residenciales, como industriales, así como las áreas de actividades terciarias o de servicios, la implantación de infraestructuras, la conservación y gestión de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales. También se aplicarán a las actuaciones de mejora de la imagen urbana y regeneración de espacios degradados”⁵.

Así, la filosofía valenciana de protección, gestión y/u ordenación del paisaje, parte de la consideración que ésta, en íntima relación con la ordenación de todo territorio, constituye eje esencial para el desarrollo sostenible auspiciado como hilo conductor de toda política de la Generalitat. Dicha sostenibilidad se sustenta en pilares muy diversos que habrán de equilibrarse con el *recurso paisaje* como fuente de aproximación e intervención territorial: **el desarrollo económico en directa simbiosis con el desarrollo social y la conservación medioambiental de todo ámbito**. La sostenibilidad implica pues una nueva filosofía de intervención económica, ya que una determinada acción, sea pública o privada, para contar con dicha calificación no ha de comprometer la capacidad de las generaciones futuras para la satisfacción de intereses actuales, siendo el paisaje parte esencial de dicho objetivo.

Así, para el nuevo marco legal definido por la Ley 5/2014⁶, “el paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo, tanto a escala autonómica, como a escala supramunicipal o local. En concreto, la planificación territorial y urbanística, en el marco del Convenio Europeo del Paisaje, se orientará por las siguientes finalidades:

- a) Conservará y valorizará los paisajes más valiosos y socialmente apreciados que identifique, integrando los paisajes de relevancia regional definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por los planes de acción territorial que los desarrollen en esta materia, o los delimitados con un carácter relevante por normas nacionales o internacionales.
- b) Adoptará medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan para los mismos.

³ Artículo 3.1 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

⁴ Artículo 4.2 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

⁵ Artículo 5 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

⁶ Artículo 6.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

c) *Formulará medidas como resultado de la participación pública y de la coordinación de las distintas administraciones competentes, mediante la incorporación de instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje".*

Así, el paisaje es condicionante esencial en la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio valenciano; así como en la gestión y conservación de espacios naturales y en la puesta en valor de espacios culturales, convirtiéndose, de este modo, en auténtico gozne operativo en todas las políticas con incidencia territorial a desarrollar en la Comunidad Valenciana.

1.1.- Marco territorial y método de trabajo.

Tal y como se detalla en el Anejo 1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, "**la caracterización del paisaje y determinación de su valoración y fragilidad**", se realizará sobre la base de la **caracterización, delimitación y análisis de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos comprendidos en el ámbito de estudio**".

Así, el método de trabajo para la valoración del impacto paisajístico que resulta del desarrollo de la actuación, abarca **la unidad o unidades de paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación**, tanto en su fase de construcción como de explotación.

Tras dicha delimitación y su justificación derivada, se lleva a cabo una valoración de la integración visual y paisajística fundamentada en la integración de un modelo de calidad/fragilidad que permita, cuantitativa y cualitativamente, valorar, para distintos escenarios espaciales definidos por los niveles visuales resultantes de los planos establecidos por la cuenca visual (500, 1.500 y 3.500 metros), el grado de impacto de la actuación sobre el contexto territorial y paisajístico imperante.

Las peculiaridades geográficas del ámbito de estudio y, en su seno, la naturaleza de la actuación, definidas, esencialmente, por su ubicación, en el **Término Municipal de Altea, concretamente en el ámbito de la "Urbanización Sierra de Altea" en un entorno totalmente antropizado, con residencial disperso que se extiende a modo de mosaico por la Sierra de Bérnia en su flanco más meridional**, exige necesario detalle en la definición de la cuenca visual, unidades de paisaje, recursos paisajísticos y puntos de observación potencialmente afectados por ella. Consecuentemente, tanto la definición de los puntos de observación más apropiados al efecto, así como la delimitación de las unidades de paisaje afectadas, constituyen, junto al método de trabajo a definir e indicar para cada epígrafe del presente estudio, hitos operativos esenciales.

El método de trabajo aplicado **combina** los procedimientos de integración paisajística y visual mediante la obtención de la **fragilidad** (o **capacidad de absorción visual**) y la **calidad escénica y/o paisajística** de un entorno de trabajo muy específico y, habida cuenta de su litoralidad, de detallada atención.

Por ello, **el grado de integración paisajística de la actuación en este territorio depende, esencialmente, de su grado de acomodo en el seno de las perspectivas visuales que, desde los puntos de mayor visibilidad, existen del paisaje circundante; así como del valor perceptual de éste.**

Se organiza así el estudio y la valoración de la fragilidad territorial y calidad escénica de la visual existente en dicho entorno, quedando el ámbito de estudio (parcelas afectadas por la modificación planteada) en el plano visual más inmediato de, a efectos referenciales desde un punto de vista paisajístico (umbral de nitidez inferior a los 500 metros) a:

- El trazado de la AP7, previa a su entrada de los túneles del Mascarat.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

A partir de dicho análisis preliminar, y partiendo de los niveles de **calidad** y **fragilidad** detectados, en coherente relación con la naturaleza de la actuación planteada y sometida al presente EsIP, se estará en disposición de ofrecer unos niveles de aptitud directamente proporcionales a la integración paisajística de ésta en el escenario territorial existente, así como de la incidencia, o impacto, de la misma sobre los puntos de observación y unidades de paisaje determinados para tal fin y propósito operativo.

Bibliográfica, documental y operativamente, destaca el uso y manejo de las siguientes **fuentes informativas**:

- ARAQUE, I. (2002): "Estética del Paisaje" en *Revista Estética*, volumen 1, número 6. Centro de Investigaciones Estéticas, Madrid.
- ASKASIBAR BEREIARTUA, M. (1998): "Política y normativa del paisaje en Europa" en *Lurralde* número 21. Bilbao.
- BOLÓS I CAPDEVILA, M. (dir.) (1992): *Manual de Ciencia del Paisaje. Teoría, métodos y aplicaciones*. Editorial Masón. Barcelona.
- GARCÍA FERNÁNDEZ, J. (dir.) (1994): *Medio ambiente y ordenación del territorio*. Fundación Duques de Soria. Grupo Endesa y Universidad de Valladolid. Valladolid.
- DE LUCIO FERNÁNDEZ, J. V. (2002): "Avances en la evaluación de los paisajes" en *Paisaje y ordenación del territorio*. Junta de Andalucía. Sevilla.
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, C. (2007): *La protección del paisaje. Un estudio de derecho español y comparado*. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales.
- FORTES MARTÍN, A. (2005): "La ordenación, protección y gestión integral de los recursos paisajísticos" en *Ecosostenible* número 6.
- GÓMEZ OREA, D. (1994): *Ordenación del territorio. Una aproximación desde el medio físico*. I.T.G.E. y Editorial Agrícola Española S.A. Madrid.
- HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, M. (1997): *Paisajes agrarios y medio ambiente en Alicante: evolución e impactos medioambientales en los paisajes agrarios alicantinos*. Universidad de Alicante. Alicante.
- JIMÉNEZ HERRERO, L. M. (1996): *Desarrollo sostenible y economía ecológica. Integración medio ambiente-desarrollo y economía-ecología*. Ed. Síntesis. Madrid.
- LÓPEZ GÓMEZ, A. (1978): *Geografía de la provincia de Alicante*. Excmo. Diputación provincial de Alicante. Alicante.
- NAVALÓN GARCÍA, M. R. (1995): *Planeamiento urbano y turismo residencial en los municipios litorales de Alicante*. Ed. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert de la Excm. Diputación Provincial de Alicante. Alicante.
- M.O.P.T. (1992): *Guía para la elaboración de estudios del medio físico. Contenido y metodología*. Secretaría de Estado para las políticas de Agua y Medio Ambiente. Editado por la Secretaría General Técnica del M.O.P.T. Madrid.
- ROMERO, J. & MORALES, A. & SALOM, J. & VERA, F. (coords.): *La periferia emergente. La Comunidad Valenciana en la Europa de las Regiones*. Ariel Geografía. Madrid.
- SÁNCHEZ BIEC, J. M. (2004): "Problemática y complejidad de la ordenación del paisaje en los planes de ordenación del territorio". <http://www.agpa.arrakis.es>.
- VERA REBOLLO, J. F. (1987): *Turismo y Urbanización en el litoral alicantino*. Ed. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert de la Excm. Diputación Provincial de Alicante. Alicante.
- ZOIDO NARANJO, F. (2004): "El paisaje, patrimonio público y recursos para la mejora de la democracia" en *Boletín del Instituto andaluz del Patrimonio Histórico*, año 12, número 50. Sevilla.

Así mismo, también es de análisis obligado y recomendable, a todos los efectos, la **Guía Metodológica. Estudios de Paisaje**, editada por la actual Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana (2012).

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Referencia metodológica para los estudios de paisaje editada por la Conselleria competente en la materia en la Comunidad Valenciana.

Así mismo, son de necesaria consulta y análisis, datos territoriales, demográficos, socio-económicos y cartográficos procedentes de las publicaciones, análisis y estudios periódicos y específicos llevados a cabo por los siguientes organismos:

- Instituto Nacional de Estadística (2017)
- Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (2017).
- Instituto Geológico y Minero de España (2017).
- Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana (2017).

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural (2017).
- Instituto Valenciano de Estadística (2017).
- Instituto Cartográfico Valenciano (2017).
- APLICACIÓN CUENCA VISUALES DEL INSTITUTO CARTOGRÁFICO VALENCIANO (ICV). Gracias a dicha aplicación, y sobre una base cartográfica oficialmente contrastada, la administración valenciana pone a disposición de usuarios y técnicos la posibilidad de delimitar cuencas visuales, estableciéndose la inter-visibilidad del territorio. Ello, combinado con el análisis visual y perceptual de los puntos de observación que se definan al respecto, ofrecen una valoración paisajística técnica y operativamente de fácil contrastación por parte de la administración competente.

The screenshot shows the homepage of the Institut Cartogràfic de València (ICV) with a green header featuring the ICV logo and the text "INSTITUT CARTOGRÀFIC VALENCIA". Below the header, there are menu options: "Inici" (Home), "Informació" (Information), "Servicis" (Services), and "Recursos" (Resources). A banner at the top right says "GENERALITAT VALENCIANA". The main content area displays five sections of sample cartographic bases:

- Serie CV05:** Shows a map of a small area with buildings and roads. Download options: DGN (.dgn), DWG (.dwg), DXF (.dxf).
- Serie CV10 2D:** Shows a map of "La Vila Joiosa". Download options: DGN (.dgn), DWG (.dwg).
- Serie CV10 3D:** Shows a map with elevation contours. Download options: DGN (.dgn), DWG (.dwg), DXF (.dxf), SHP (.shp).
- Serie CV20:** Shows a map. Download options: DGN (.dgn), DWG (.dwg).
- Serie CV25:** Shows a map. Download option: DWG (.dwg).
- Serie CV300:** Shows a map with a prominent peak labeled "el Puig Campana" at 468 m. Download option: DGN (.dgn).

Bases cartográficas de referencia del ICV, 2017.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

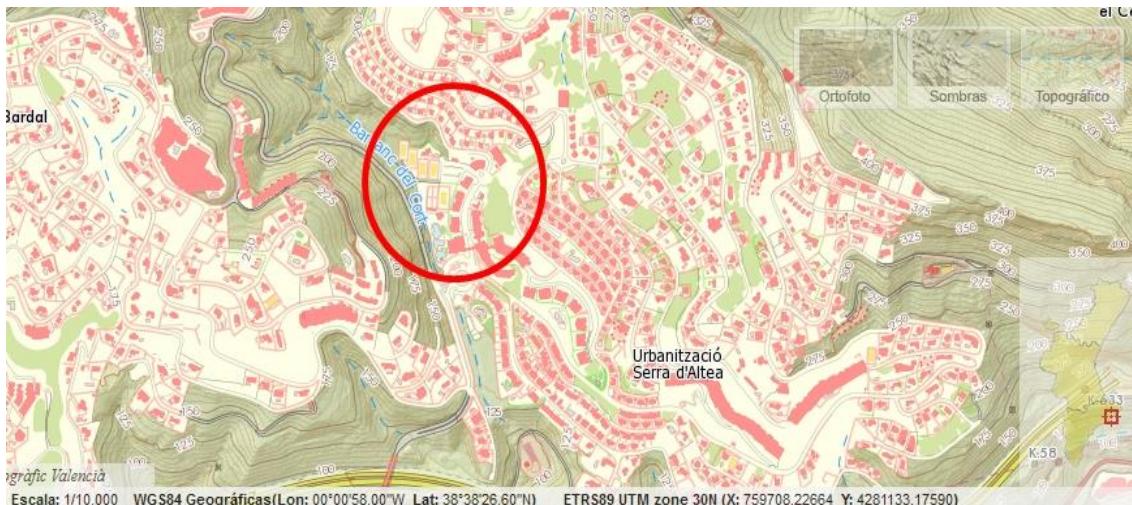
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. CONTENIDOS, OBJETIVOS Y RELACIÓN CON OTROS PLANES E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL, AMBIENTAL Y URBANÍSTICA.

(Anexo II, apartados a) y d) de la Ley 5/2014, de 25 de julio).

2.1.- Localización.

Las parcelas objeto del Plan de Reforma Interior se ubican en el Término Municipal de **Altea**, Alicante, concretamente en su ámbito más oriental, en las faldas más meridionales de las estructuras orográficas de la Sierra de Bérnia, concretamente en las urbanizaciones Sierra de Altea y Altea Hills, dejando al sur el trazado de la AP-7.



Localización topográfica de la actuación sometida al presente **EsIP**. Fuente de la base cartográfica y de la información: TERR@SIT-ICV. Generalitat Valenciana, 2017.

La localización parcelaria, la cual será indicada en el apartado siguiente, tiene como hito geográfico las estructuras del Hotel Altea Hills, ubicadas en colindancia con la Plaza de los Nobels, siendo las calles Dinamarca, Suecia y el Carrer Principal de la Serra los ejes que definen a la estructura parcelaria afectada por la modificación planteada.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

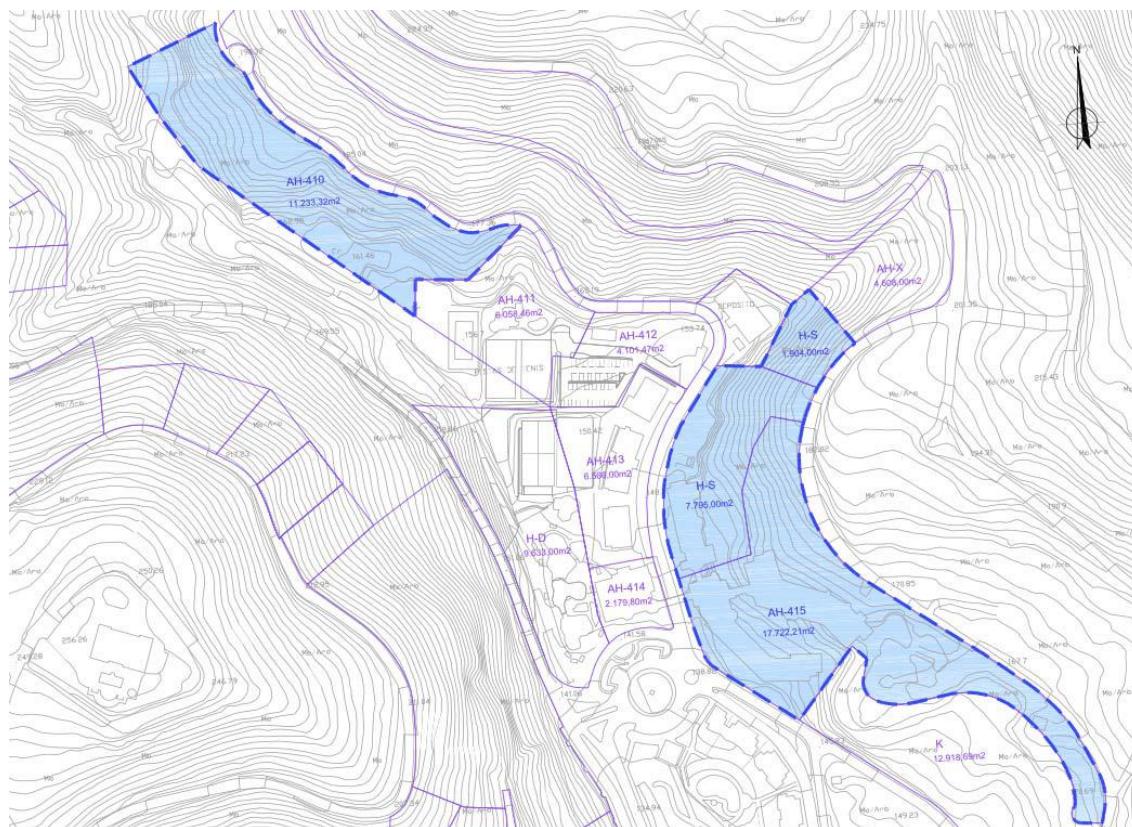
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

2.2.- Objetivos y naturaleza de la actuación.

La modificación analizada tiene como objeto del Plan de Reforma Interior de la calificación y zonificación de determinadas parcelas incluidas en el Plan Parcial EL ARAMO, Polígono LA MALLÁ, con la finalidad de que el mismo ofrezca la suficiente cobertura urbanística para atender la remodelación cualitativa del conjunto hotelero existente, sin que ello suponga alteración del uso predominante.

La actividad hotelera y de servicios complementarios se está prestando actualmente en las parcelas siguientes:

- AH-415: Hotel.
- H-S: servicios complementarios (Spa y Salud).



Localización de las parcelas objeto de modificación de planeamiento

Asimismo, la propiedad es titular de la parcela AH-410, con uso de servicios privados según el Plan Parcial, pero que hasta la fecha no ha sido objeto de edificación alguna, disponiendo de un volumen edificable potencial de 6.224,32 m³, equivalentes a 2.178,51 m²t (6.224,32 x 0,35) de acuerdo con las normas urbanísticas del Plan Parcial.

Con el objeto de relanzar la actividad hotelera existente y su mejora desde un punto de vista cualitativo y funcional, la propiedad tiene interés en realizar unas modificaciones en la zonificación de estas parcelas y, en parte, su calificación urbanística. Sintéticamente, la propiedad pretende reforzar el área de servicios complementarios del Hotel, proponiendo a tal efecto la re-delimitación de las parcelas HS y AH-415. Esta re-delimitación de la parcela HS tiene como finalidad la creación de un nuevo módulo constructivo vinculado a la salud y bienestar. Como la edificabilidad de la parcela HS se encuentra

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELLO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

agotada por la edificación existente, se propone cambiar la calificación de la parcela AH-410, que pasaría a ser Zona Verde Pública (sin edificabilidad), de modo que la edificabilidad pendiente de edificar en dicha parcela AH- 410 se trasladaría a la parcela HS. Esta operación constituye una actuación de dotación, que se concreta en un incremento de edificabilidad de una parcela (HS) y una extinción de edificabilidad en otra (AH-410, que pasa a ser zona verde pública), que deberá ser objeto de gestión mediante transferencias de aprovechamiento, tal como más adelante se justifica.

Así, el PRI tiene como ámbito las siguientes parcelas:

- a) HS, con la calificación urbanística de Servicios Existentes (Predominantemente Públicos) en una superficie de 7.792 m² y Uso Residencial Extensivo en una superficie de 1.904 m².
- b) AH-415, con la calificación urbanística de Uso Residencial Intensivo en una superficie de 17.722,21 m².
- c) AH-410, con la calificación urbanística de Servicios Privados, y una superficie de 11.233,32 m².

Todas ellas incluidas, tal y como se ha indicado con anterioridad, en el Plan Parcial EL ARAMO, Polígono LA MALLÁ de Altea.

2.3.- Descripción detallada del del PRI sometido a EsIP.

Como anteriormente se ha señalado, la modificación tiene un alcance gráfico y normativo, a saber:

- 1) **Modificación de calificación urbanística de la parcela inicialmente considerada como AH-410.**
Esta parcela, con una superficie de 11.233,32 m², se califica como zona verde pública, garantizando así el mantenimiento del área arbolada existente y con ello la minimización del impacto territorial y paisajístico que se produciría de ejecutarse el planeamiento actualmente previsto. La edificabilidad de esta parcela AH-410, que según el Proyecto de Parcelación aprobado por el acuerdo plenario de 28 de marzo de 1996 es de 6.224,42 m³, equivalentes a 2.178,51 m², se suprime, y el aprovechamiento subjetivo del propietario (edificabilidad debidamente ponderada), será objeto de traslado (gestión mediante transferencia de aprovechamiento de la actuación de dotación) a la parcela HS, en la parte calificada como Servicios Existentes, tal como más adelante se describe.
- 2) **Modificación de la zonificación de las parcelas AH-415 y HS.** Se pretende ampliar el conjunto edificado destinado a zona de spa y salud vinculado al hotel. Para ello se propone redelimitar la parcela HS de Servicios Existentes y Residencial Extensivo (si bien la redelimitación únicamente afecta a la parte de Servicios Existentes). Para ello se propone ampliar la profundidad de la zona de la parcela HS donde ya se incorporan las instalaciones actuales relacionadas con el área de salud, incorporando una superficie de 790 m², en la que se ubicará su ampliación. Esta ampliación se hace a costa de la parcela AH-415, que pasa en dicha porción a considerarse como suelo de uso de Servicios Existentes (no se afecta a la porción de la parcela HS calificada como Residencial de Uso Extensivo). Para compensar esta ampliación de la parcela HS en dicha zona, la parcela colindante AH-415 de uso Residencial Intensivo (donde se ubica el hotel) se redelimita también, en su zona oeste, incorporando otros 790 m² de la parcela HS, que pasan a ser ahora de uso Residencial Intensivo, para garantizar así que ambas parcelas mantienen como resultado sus superficies iniciales, pese a que su delimitación gráfica sufra una ligera alteración.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

3) Incremento de la edificabilidad de la parcela HS. Configuración de la actuación de dotación.

Para posibilitar la ampliación del área de salud en la parcela HS, y comoquiera que su edificabilidad, conforme al planeamiento vigente, se encuentra actualmente agotada, se propone aumentar su edificabilidad, lo que constituye una actuación de dotación.

Seguidamente justificamos los cálculos realizados para determinar la nueva edificabilidad que se ubicará en la parcela HS, concretamente en la parte de la misma que se califica como Servicios Existentes.

- Magnitudes actuales de la parcela HS:
 - Superficie: 9.699 m²
 - IEN: 0,28 m²t/m²s (común para la parte de Servicios Existentes y la de Residencial Extensivo).
 - Edificabilidad máxima: 2.715,72 m²t.
 - Edificabilidad consumida con la construcción existente: toda.
 - Edificabilidad pendiente de materialización: 0.
- Edificabilidad que no se materializa en la parcela AH-410, que pasa a ser zona verde pública:
 - Superficie: 11.233,33 m²
 - Edificabilidad máxima según acuerdo municipal segregación 28/03/1996: 2.178,51 m²t.
- Incremento de la edificabilidad de la parcela HS a través de este PRI: 2.178,51 m²t.
- Edificabilidad resultante parcela HS = 2.715,72 m²t + 2.178,51 m²t = 4.894,23 m²t

De este modo, la actuación de dotación se compone, modificada la ordenación, de un ámbito discontinuo, a saber:

- Parcela HS: con una superficie de 9.699 m², un aprovechamiento subjetivo de 2.715,72 m²t y un excedente de aprovechamiento de 2.178,51 m², totalizando un aprovechamiento objetivo de 4.894,23 m²t
- Parcela AH-410 que pasa a ser zona verde pública: con una superficie de 11.233,33 m², un aprovechamiento subjetivo de 2.178,51 m² y un aprovechamiento objetivo de 0.

La gestión de esta actuación de dotación, mediante la técnica de transferencias de aprovechamiento, implica las siguientes acciones:

- (a) El titular de la parcela HS debe adquirir el exceso de aprovechamiento que se genera con la actuación de dotación, lo que se verificará mediante la técnica de transferencia de aprovechamiento (artículo 77, apartado 2, LOTUP).

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELLO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- (b) La gestión mediante transferencia de aprovechamiento permite que parte del excedente de aprovechamiento se compense cediendo al Ayuntamiento otros suelos calificados como dotacionales, transfiriendo su aprovechamiento a la parcela excedentaria.
- (c) El excedente de la parcela HS se compensaría con el aprovechamiento subjetivo de la parcela AH-410, coincidiendo en ambos casos la propiedad del suelo.
- (d) Para verificar la equidad de los aprovechamientos que serían objeto de transferencia, se impone la aplicación de coeficientes correctores, para compensar la diferencia de rendimiento económico que pudiera tener el aprovechamiento según su origen y destino.
- (e) En el presente caso, para garantizar la objetividad, se ha contratado una tasación (TINSA) tanto del suelo de la parcela AH-410 como de la HS, con el fin de verificar el valor del m²t de cada una de estas parcelas. El PRI incorpora, como anexo nº 1 dicha tasación. Conforme a la misma, se puede comprobar que:
- a. El m²t de la parcela HS tiene un valor de 492 euros.
 - b. El m²t de la parcela AH-410 tiene un valor de 401 euros.
- (f) Esto implica los siguientes coeficientes correctores:
- a. HS: 1 (se adopta como característico el de mayor valor).
 - b. AH-410: 0,8150
- (g) Traducido a unidades de aprovechamiento (UDAS), implica que:
- a. La edificabilidad nueva que se genera en la parcela HS, 2.178,51 m²t, multiplicada por su coeficiente corrector (1), es igual a 2.178,51 UDAS.
 - b. La edificabilidad que no se puede materializar en la parcela AH-410, 2.178,51 m²t, multiplicada por su coeficiente corrector (0,8150), es igual a 1.775,58 UDAS.
- (h) Si gestionamos la transferencia de aprovechamiento, tenemos entonces que:
- a. Cediendo al Ayuntamiento la parcela AH-410 (zona verde pública), y transfiriendo a la parcela HS que presenta excedente, nos llevamos a la misma 1.775,58 UDAS.
 - b. Esto no consume la totalidad del excedente que presenta la parcela HS, pues sigue pendiente de compensación la diferencia entre 2.178,50 y 1.775,58, esto es, 402,94 UDAS.
 - c. Toda vez que no cabe la posibilidad de realizar más cesiones en el ámbito que nos ocupa, esas 402,94 UDAS sólo pueden ser objeto de compensación económica sustitutiva, y se haría tomando como referencia el valor de la UDA de la parcela HS, esto es, a razón de 492 euros la unidad, dando lugar a una compensación de 198.245 euros.

En las siguientes figuras vemos gráficamente los cambios de calificación y zonificación, siendo que la actuación de dotación estaría constituida por las parcelas HS y SJL4.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

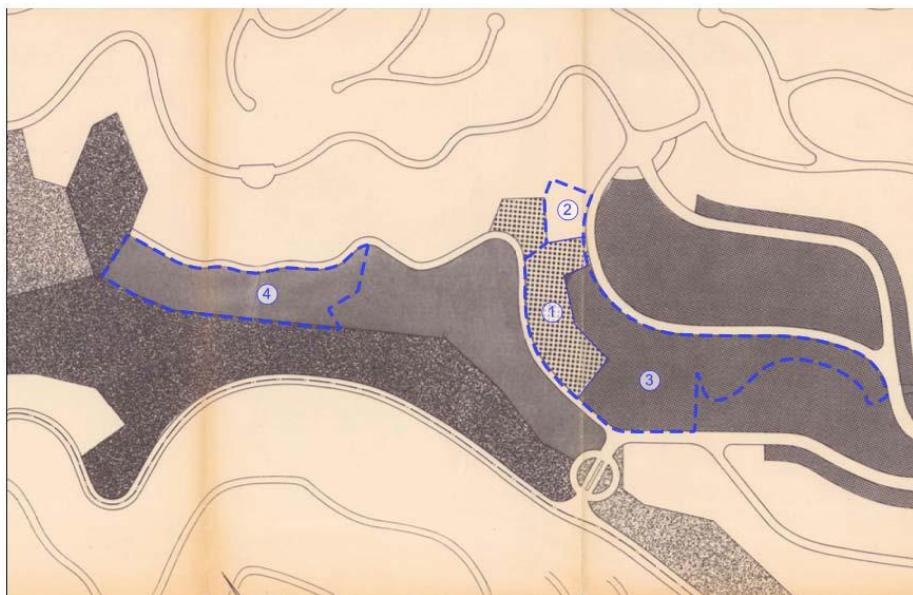


Ilustración gráfica de la ordenación actual

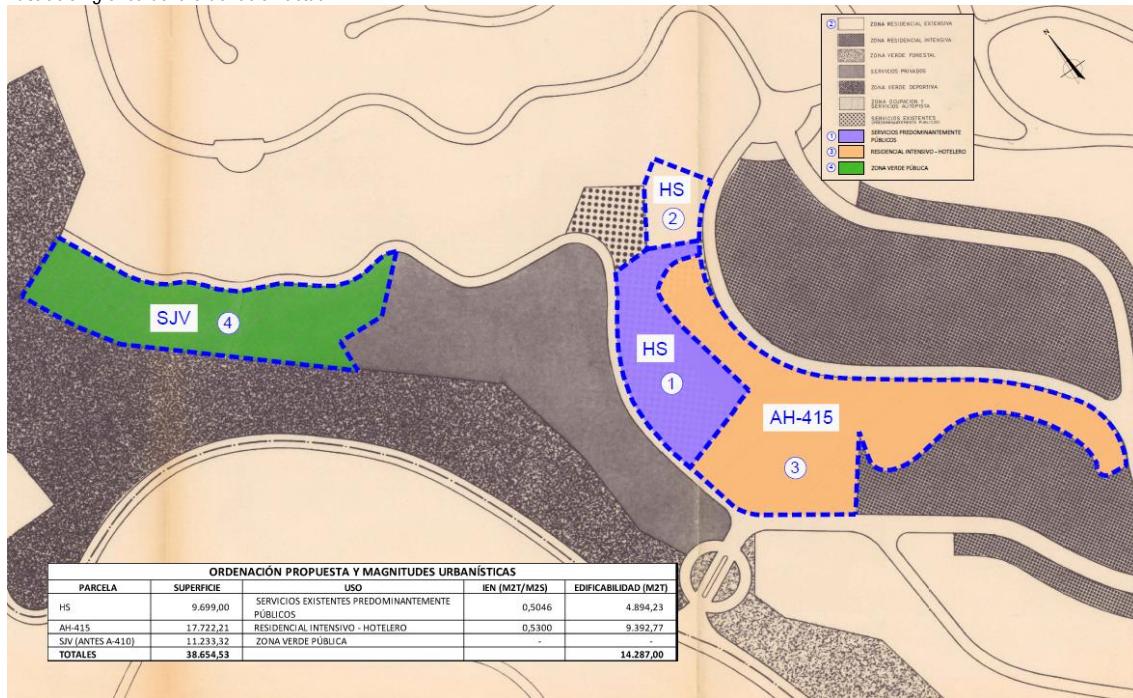


Ilustración gráfica de la ordenación propuesta.

Y en el siguiente cuadro se reproducen los cálculos a los que hemos hecho referencia, de forma sintética y resumida, que puede considerarse, a estos efectos, como Ficha de Gestión de la Actuación de Dotación:

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

área de reparto 1	AH-410 ZV SERVICIOS PRIVADOS (COMPATIBLE PÚBLICOS)	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD ACTUAL	CC	UDAS PROPIEDAD	AS PROPIEDAD	AT	UEVA EDIFICABILIDAD M	AO	EA
área de reparto 2	HS (SERVICIOS PREDOMINANTEMENTE PÚBLICOS)	11.233,32	2.178,51	0,82	1.775,58	1.775,58	0,1581			

COEFICIENTES CORRECIONES	VALOR UNITARIO MRE	COEF HOMOG
VALOR M2T USO AH	401,00 €	0,8150
VALOR M2T USO HS	492,00 €	1,00

SIMULACIÓN GESTIÓN ÁREA DE REPARTO

el propietario tiene derecho como aprovechamiento subjetivo (AS) el actual y tiene que adquirir el excedente aprovechamiento (EA) que propone el PRI la parcela AH-410 que pasa a ZV tiene el siguiente AS (en UDAS, ya corregido) Por tanto, tiene que compensar económicamente Que hemos valorado en Por lo que la compensación económica total será

2.715,72	
2.178,51	
1.775,58	se cede ZV pero no es suficiente
402,94	
492,00 €	
198.244,59 €	

- 3) Modificación de la redacción del artículo 2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.** Para clarificar el reparto de edificabilidades resultante de esta modificación de planeamiento, y evitar controversias en el proceso de otorgamiento de las licencias urbanísticas, se propone modificar el índice de edificabilidad de la zona de Servicios Existentes que coincide con la parcela HS en el Plan Parcial, que se integra como determinaciones específicas en el ámbito de su respectiva zona. Así, se crea:

- Una Subzona de Servicios Existentes con Clave 2*, que afecta a la parte de la parcela HS que cuenta con dicha calificación, con una edificabilidad máxima de 4.361,11 m²t, siendo el resto de determinaciones las de la Zona Servicios Existentes.

- 4) Cuadro comparativo de magnitudes antes y después del PRI.** En el siguiente cuadro se observan las magnitudes de superficie y edificabilidad de las parcelas afectadas por el PRI, verificándose que no se produce incremento alguno de aprovechamiento.

AMBITO PRI ACTUACIÓN DOTACIÓN				
ORDENACIÓN INICIAL Y MAGNITUDES URBANÍSTICAS				
PARCELA	SUPERFICIE	USO	IEN (M2T/M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)
HS	7.795,00	SERVICIOS EXISTENTES PREDOMINANTEMENTE PÚBLICOS		2.182,60
	1.904,00	RESIDENCIAL EXTENSIVO	0,2800	533,12
AH-415	17.722,21	RESIDENCIAL INTENSIVO - HOTELERO	0,5300	9.392,77
AH-410	11.233,32	SERVICIOS PRIVADOS	ACUERDO PLENO 28/03/1996	2.178,51
TOTALES	38.654,53			14.287,00
ORDENACIÓN PROPUESTA Y MAGNITUDES URBANÍSTICAS				
PARCELA	SUPERFICIE	USO	IEN (M2T/M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)
HS	9.699,00	SERVICIOS EXISTENTES PREDOMINANTEMENTE PÚBLICOS	0,5046	4.894,23
AH-415	17.722,21	RESIDENCIAL INTENSIVO - HOTELERO	0,5300	9.392,77
SVJ (ANTES A-410)	11.233,32	ZONA VERDE PÚBLICA	-	-
TOTALES	38.654,53			14.287,00

En el cuadro se evidencia por tanto que la nueva parcela HS tiene una edificabilidad que en ningún caso supera la asignada por el planeamiento a las parcelas de las que proviene (HS y Residencial extensivo). Para ajustar el planeamiento a la realidad, lo que se realiza en esta modificación es la armonización de los usos previstos a partir de ahora, que serán los relativos a Servicios Existentes Predominantemente Públicos, asignándose un único y específico Índice de Edificabilidad Neta, que pasa a ser ahora de 0,5046 m²t/m²s, con un techo de 4.894,23 m²t.

2.3.1.- Afección y relación del PRI sometido a EsIP con el planeamiento general vigente en Altea (Alicante).

El Plan Parcial EL ARAMO, Polígono LA MALLÁ fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión de 1 de febrero de 1989, habiendo sido sus normas objeto de refundición mediante acuerdos plenarios de fecha 30 de marzo de 2012 y 7 de febrero de 2013.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELLO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

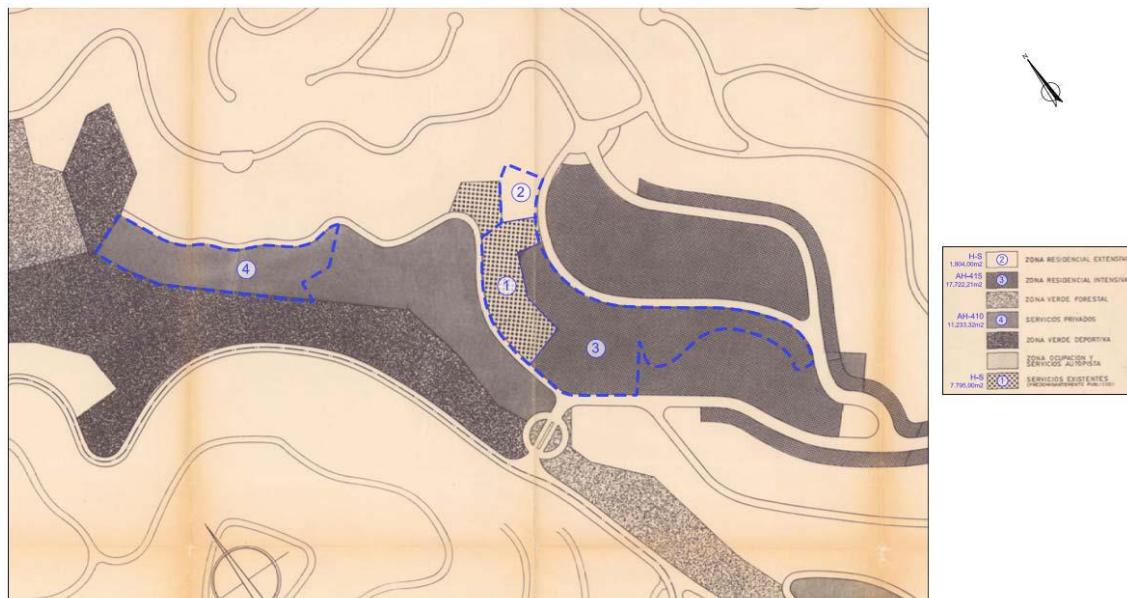
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Este planeamiento vigente determina los siguientes usos y magnitudes para las parcelas objeto de modificación puntual:

- Parcela H-S: Servicios Existentes (predominantemente públicos).
- Parcela AH-415: Servicios Privados.
- Parcela AH-410: Servicios Privados.

El suelo, como ya se ha indicado, tiene la condición de urbano consolidado por la urbanización.

ORDENACIÓN INICIAL Y MAGNITUDES URBANÍSTICAS				
PARCELA	SUPERFICIE	USO	IEN (M2T/M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)
HS	7.795,00	SERVICIOS EXISTENTES PREDOMINANTEMENTE PÚBLICOS	0,2800	2.182,60
	1.904,00	RESIDENCIAL EXTENSIVO	0,2800	533,12
AH-415	17.722,21	RESIDENCIAL INTENSIVO - HOTELERO	0,5300	9.392,77
AH-410	11.233,32	SERVICIOS PRIVADOS	ACUERDO PLENO 28/03/1996	2.178,51
TOTALES	38.654,53			14.287,00



2.4.- Planes e instrumentos de incidencia: relación con la actuación y sus criterios de integración paisajística.

Habida cuenta de su geográfica localización en el término municipal de **Altea**, así como su casuística, es de interés hacer referencia al contenido de las siguientes normas, planes, estudios y proyectos:

2.4.1.- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Aprobada mediante **Decreto 1/2011, de 13 de enero**, La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) es el instrumento que establece los objetivos, criterios y directrices para la ordenación del territorio al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de la **Ley 4/2004, de 30 de junio**. Estructura el territorio valenciano en 15 áreas funcionales, a través de cuyo conocimiento específico se terminan estrategias, acciones y proyectos concretos que auspiciaran el modelo territorial futuro del

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ámbito valenciano en su conjunto. Los objetivos y directrices de la ETCV podrán ser desarrollados de forma directa, mediante planes de acción territorial, planes especiales, actuaciones específicas o en el seno de los contenidos de los distintos instrumentos de planeamiento general y parcial que se aprueben en su ámbito de intervención.

El municipio de **Altea** queda individualizado en el seno de uno de los ámbitos funcionales definidos por la ETCV, concretamente el área funcional de **La Marina Baixa**, bajo la visión estratégica y de futuro de "seguir siendo el centro turístico y residencial más innovador del arco mediterráneo europeo". Dicha visión se divide en 4 objetivos esenciales, en el seno de los cuales se indica, claramente y como fundamental para este territorio, el "*fomentar la puesta en marcha de fórmulas innovadoras de la actividad turística mediante la asociación entre el litoral y el interior*". A todas luces, la revitalización de la infraestructura hotelera pre-existente, caracterizada ésta por ser uno de los más importantes establecimientos hoteleros de 5 estrellas de todo el levante español a finales del siglo XX, es factor innovador y de recualificación territorial de primer orden.

El PRI propuesto, habida cuenta de su casuística concreta ya indicada en los capítulos 1, 2 y 3 del presente documento, no supone ni afectan, en modo alguno, a las determinaciones de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana en dicho ámbito, siendo incluso del todo innecesario relacionar la sinergia de la modificación con los valores de *crecimiento máximo de suelo residencial y de actividades económicas* determinados en las Directrices 91-95 de la ETCV.

A efectos de propuestas operativas en materia de infraestructura verde, sistema de asentamientos, infraestructuras de comunicación, energéticas e hídricas y, finalmente, actividad económica e innovación; no existe determinación ni afección alguna, por parte de la actuación y de la ubicación planteada, contraria a la visión, objetivos y propuestas estratégicas planteadas; así como sus implicaciones paisajísticas.

En dicho sentido, y a los efectos que interesan al presente análisis paisajístico, la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana no establece:

- Limitación ambiental por presencia de la Infraestructura Verde para la modificación planteada.
- Limitación ambiental por la presencia de Parque Regional y/o cualquier otro elemento natural de interés en el ámbito seleccionado al efecto para la implantación de la modificación sometida al presente análisis paisajístico.
- Limitación técnica y/o de ubicación por la naturaleza y casuística de las acciones inherentes a la modificación.

2.4.2.- Infraestructura Verde.

La determinación de la Infraestructura Verde es **paso previo y factor condicionante a la actuación propuesta** y, en consecuencia, a las características intrínsecas de la ordenación y distribución de usos, actividades, movilidad interna y externa e interconectividad inherentes al desarrollo de la modificación planteada.

De acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana, la actuación objeto del presente **EIP**, hace suyos dichos principios de delimitación y caracterización, a las horas:

"Artículo 5. Espacios que integran la Infraestructura verde y su incorporación a la misma.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. La Infraestructura verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental y territorial, incluyendo tanto ámbitos protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección. Para unos y otros, las disposiciones normativas de esta ley, y las de los planes urbanísticos y territoriales, regularán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y la funcionalidad de dicha infraestructura.
2. Forman la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana:
 - a) Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
 - b) Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.
 - c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
 - d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes a los mismos que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.
 - e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.
 - f) Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.
 - g) Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.
 - h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana, o por ser soporte de productos agropecuarios de excelencia, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.
 - i) Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.
 - j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.
 - k) Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la presente ley, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.
 - l) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.
 - m) Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.
 - n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.
3. Los espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los identifique, los caracterice y regule los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura; y su exclusión, en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento, deberá ser objeto de una justificación detallada".

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Así mismo, distintos documentos emitidos por la administración consideran que "*la planificación urbanística debe definir la infraestructura verde con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos. Los criterios para su concreción, de momento, se establecen en la ETCV y en los criterios establecidos en los artículos 7, 10 y 11 de la LOTUyP*". Considerando a la actuación objeto del presente **EsIP** como documento integrante de la planificación urbanística del **PRI planteado**, son criterios tenidos en cuenta por el presente estudio para su definición los susodichos, reproducidos a continuación:

Artículo 7. Criterios generales de crecimiento territorial y urbano

1. La planificación urbanística y territorial clasificará suelo urbano y suelo urbanizable en una dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, y se justificará mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

2. Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, la planificación territorial y urbanística:

- a) Priorizará la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.
- b) Fomentará la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
- c) Incorporará la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigará cualquier forma de contaminación.
- d) Optará de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.
- e) Ordenará la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.
- f) Evitará los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.
- g) Favorecerá la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.
- h) Garantizará la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.
- i) Favorecerá el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.

Artículo 10. Criterios de integración territorial y paisajística de las infraestructuras.

Los planes territoriales, urbanísticos y sectoriales:

a) Fijarán las reservas de suelo necesarias para facilitar la construcción o ampliación de las infraestructuras supramunicipales. Estas se diseñarán e implantarán considerando la morfología y permeabilidad del territorio, su integración en el paisaje, su afición a la infraestructura verde, así como la prevención de riesgos naturales e inducidos.

b) Priorizarán la gestión eficaz de las infraestructuras existentes y canalizarán su implantación hacia corredores multifuncionales que compatibilicen aquellas para economizar el consumo de suelo.

Artículo 11. Criterios para la ordenación del sistema rural valenciano.

1. Los nuevos desarrollos urbanos y la ordenación de los existentes en los municipios del sistema rural valenciano definido en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se adaptarán a sus condiciones históricas de escala, morfología territorial, entorno paisajístico y valor cultural. Se evitarán las nuevas transformaciones que menoscaben el carácter rural de los asentamientos y los valores del espacio donde se enmarcan.

2. La planificación territorial y urbanística:

- a) Ordenará para cada ámbito rural los diversos usos que sean propios, compatibles o complementarios de la actividad agraria, estableciendo medidas y acciones para potenciarla y para mejorar el paisaje local.
- b) Contribuirá al mantenimiento del equilibrio territorial de la Comunitat Valenciana, mejorando las condiciones de vida de la población de los municipios del medio rural, procurando la revitalización de los núcleos tradicionales y la reutilización de sus inmuebles.

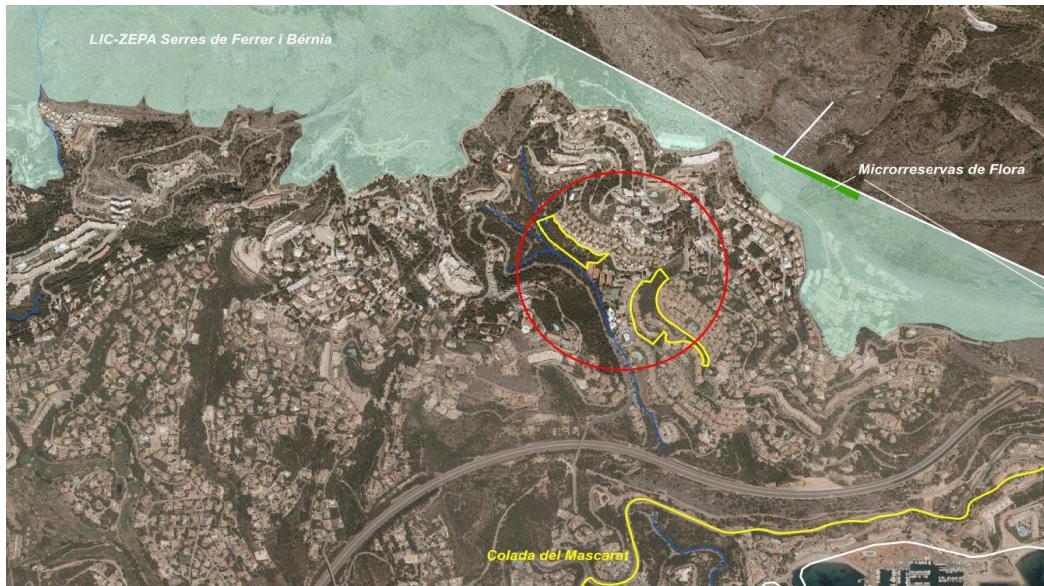
PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

3. La planificación e implantación de usos y actividades en el medio rural se ajustará a las siguientes directrices paisajísticas, con el fin de garantizar una adecuada integración en su entorno:
 - a) Las características tipológicas de las construcciones serán las propias de las zonas rurales.
 - b) Con carácter general, se evitarán las construcciones en lugares próximos a carreteras, cauces o vías pecuarias.
 - c) Se evitará la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o indicativo y los que cuenten con expresa autorización demanial y no generen un impacto paisajístico.

Así, para la delimitación de la **Infraestructura Verde** del Territorio, el presente **Eslip**, así como todos los documentos que hacen de ella elemento fundamental en el establecimiento de los usos establecidos en el presente documento, sustenta sus principios operativos en:

- a) La Guía Metodológica de Estudios de Paisaje editada por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana en 2013.
- b) Artículos 4 y 5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana. Así, sobre la base de las funciones definidas en el artículo 4 de ésta, a la sazón:
 - a) *Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.*
 - b) *Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.*
 - c) *Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.*
 - d) *Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.*
 - e) *Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.*
 - f) *Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.*
 - g) *Vertebra los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.*
 - h) *Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.*



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Infraestructura Verde y su relación con la actuación. Fuente de la base cartográfica y de la información: TERR@SIT-ICV. Generalitat Valenciana, 2017.

El presente documento define una infraestructura verde articulada en torno a tres niveles operativos-analíticos:

- 1) Grandes elementos protegidos del paisaje (espacios naturales protegidos, suelos forestales estratégicos, montes de utilidad pública, zonas con riesgo de inundación, etc.).
- 2) Recursos ambientales, culturales, visuales y sociales del territorio (orografías de interés, parques, jardines, elementos culturales y patrimoniales, perspectivas, zonas con riesgo alto de erosión, desprendimientos, con elevada capacidad agrológica, etc.).
- 3) Conectores ambientales y funcionales (redes fluviales, ramblas, barrancos, caminos, vías pecuarias, etc.).

2.4.3.- Protección de Espacios.

Es de referencia básica la Directiva 92/43/CEE (modificada por Directiva 97/62/CEE y transpuesta, inicialmente, al ordenamiento jurídico español por los Reales Decretos 1997/1995 y 1193/1998). Base de referencia para la delimitación de los LIC's y ZECONS que, junto con las zonas ZEPA, constituirán el marco de la Red Natura 2000 de la Unión Europea. Así mismo, son de actual consideración la Decisión 2008/335/CE, de la Comisión, de 28 de marzo de 2008, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la primera lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea; así como la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la biodiversidad y, finalmente, y a efectos autonómicos, la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Protegidos de la Comunidad Valenciana y el Decreto 218/1994, de 17 de octubre, por el que se crea la figura de protección de especies silvestres denominada Microrreserva vegetal.

El ámbito en el que se pretende desarrollar el PRI, no existe espacio natural protegido por la legislación vigente.

2.4.4.- Montes de utilidad pública y suelo forestal (PATFOR).

El PATFOR se aprobó mediante Decreto 58/2013, de 3 de mayo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 y siguientes de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana. Sus principios inspiradores y/u objetivos básicos quedan definidos por el citado Decreto tal y como sigue:

- La promoción y mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos y el desarrollo sostenible mediante acciones que contribuyan al progreso, la cohesión económica y social, la cohesión territorial, la conservación y el aprovechamiento eficiente de los recursos naturales, la promoción del patrimonio cultural y la calidad ambiental.
- El mantenimiento y la mejora de la provisión simultánea de los servicios ambientales producidos por los ecosistemas forestales.
- La puesta en valor de los servicios ambientales suministrados por los ecosistemas forestales que actualmente no tienen valor de mercado, como la recarga de los acuíferos, la captura de carbono atmosférico o el paisaje.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- La sostenibilidad, es decir, la administración y uso de los bosques y montes de forma e intensidad tales que mantengan su biodiversidad, productividad, capacidad de regeneración, vitalidad y su potencial para atender, ahora y en el futuro, las funciones ecológicas, económicas y sociales relevantes a escala local, nacional y global, y que no causan daño a otros ecosistemas.
- La multifuncionalidad, esto es, el reconocimiento del papel de los montes y bosques en la protección del medio ambiente, el mantenimiento de los procesos vitales para el sustento de la vida en la tierra y en el desarrollo económico y social de las naciones.
- La integración, que implica aunar el ámbito forestal y la conservación de la naturaleza en todas sus vertientes, contemplando conjuntamente la administración y gestión de los espacios naturales en todos sus aspectos.
- La participación, es decir, el Plan se concibe en su elaboración y aplicación como una herramienta de participación pública, lo más amplia y representativa posible, en la gestión de los espacios forestales.
- Continuidad, esto es, la perduración en el tiempo de los objetivos y las actuaciones desarrolladas, con independencia de la coyuntura o ciclos políticos.
- La incorporación de los objetivos y principios directores de la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio y su contribución a la zonificación del suelo no urbanizable en la planificación urbanística y territorial.

Bajo dichas premisas, el ámbito de estudio se ubica en la **demarcación forestal de Altea** (artículo 16 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo), con **Plan de Ordenación de los Recursos Forestales** pendiente de aprobación. El Capítulo III regula las características y naturaleza del *terreno forestal* y *terreno forestal estratégico*, cuya definición se reproduce a continuación:

"Artículo 23.

Terreno forestal estratégico y ordinario

1. Son terrenos forestales estratégicos los montes de utilidad pública, los de dominio público, los montes protectores, las cabeceras de cuenca en cuencas prioritarias, las masas arboladas con una fracción de cabida cubierta mayor o igual al veinte por ciento situadas en zonas áridas y semiáridas y las zonas de alta productividad. Todos ellos tienen una importancia decisiva por albergar y contribuir al desarrollo de valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento conviene al interés general.
2. Los planes de ordenación de los recursos forestales precisarán los límites de los terrenos forestales estratégicos en el ámbito de la demarcación.
3. Es terreno forestal ordinario todo el suelo forestal no considerado terreno forestal estratégico. Dicha consideración no presupone la ausencia de valores ambientales, culturales o paisajísticos en dichos terrenos".

| El plan presenta nula afección sobre suelos categorizados por el PATFOR.

| No se produce afección alguna a montes de utilidad pública o gestionados por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana.

2.4.5.- *Especies de flora y fauna protegidas.*

- a) Flora. Son de observancia en toda integración paisajística:

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- **La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres** y la **Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres**; forman parte de la política comunitaria de protección de espacios y especies, adaptada a la normativa española mediante las leyes 42/2007, de 13 de diciembre y 41/2010, de 29 de diciembre.
 - **Convenio de Barcelona.** También conocido como Convenio para la protección del medio marino y la región costera del Mediterráneo. En su anexo II se incluye una lista de especies en peligro o amenazadas mientras que en su anexo III se puede encontrar una lista de especies cuya explotación se regula.
 - **Convenio de Berna.** Regulado por la Decisión 82/72/CEE del Consejo de la Unión Europea referente a la celebración del Convenio relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa, que incluye en su anexo I las especies de flora estrictamente protegidas.
 - **Lista Roja de Flora Vascular.** Elaborada empleando los criterios de UICN, evalúan el estado de conservación de la flora en España. La inclusión de un taxón en una Lista Roja no significa que se encuentre protegido. Las Listas son, por tanto, documentos técnicos con gran valor que informan a los gestores sobre las prioridades de conservación de los taxones. Según la UICN una especie se clasifica según los siguientes criterios: EX (extinta), EW (extinta en estado silvestre), ER (extinta a nivel regional), CR (en peligro crítico), EN (en peligro), VU (vulnerable), NT (casi amenazada), LC (preocupación menor), DD (datos insuficientes), NE (no evaluado).
 - **Catálogo Nacional de Especies Amenazadas** (CNEA), con última regulación legal con referencia Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
 - **Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazada.** Regulado por el Decreto 70/2009, por el que además de su creación y regulación se incluyen medidas adicionales de conservación de las especies y que deroga la Orden de 20 de diciembre de 1985. En su anexo I se incluyen las especies del Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazadas clasificadas como en peligro de extinción y especies vulnerables. En su anexo II se incluyen las especies Protegidas No Catalogadas y en el anexo III las especies vigiladas.
 - **Control de especies exóticas invasoras de la Comunidad Valenciana.** Decreto 213/2009, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunidad Valenciana. En su anexo I se incluye un listado de especies exóticas sometidas al régimen de limitaciones establecido en el artículo 4.1. En su anexo II se incluyen las especies vegetales exóticas sometidas al régimen de limitaciones del artículo 4.3.
- b) Fauna. Al igual que con la flora, a efectos faunísticos, se ha de apreciar la afección de:
- **Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitats).** Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Se incluyen en su anexo II las especies animales y vegetales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación. En su anexo IV se recogen las especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren una protección



Cód. Validación: 7THNLXWPFM25FY7NL3REYT3W | Verificación: https://altea.sedelectronica.es/ | Página 25 de 90
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 90

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

estricta y en su anexo V las especies animales y vegetales de interés comunitario cuya recogida en la naturaleza y cuya explotación pueden ser objeto de medidas de gestión.

- **Directiva 2009/147/CE (Directiva Aves).** Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de abril de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- **Convenio de Berna.** Ratificado por España en octubre de 1986, en su anexo II se incluyen aquellas especies estrictamente protegidas, mientras que en su anexo III aquellas especies protegidas cuya explotación se regulará de tal forma que las poblaciones se mantengan fuera de peligro.
- **Convenio de Bonn.** Relativo a la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres (1979, ratificado por España en 1985). En su anexo I se incluyen las especies con protección estricta (especies migratorias amenazadas de extinción en la totalidad o en una parte importante de su área de distribución), mientras que en su anexo II se incluyen las especies sobre las cuales se recomienda el establecimiento de acuerdos internacionales para su conservación y gestión.
- **Unión Mundial para la Naturaleza (IUCN).** Incluye una serie de grupos en los que se incluye un listado de especies. Estos grupos son: Extinto o extinguido (con certeza absoluta de su extinción), Extinto en estado silvestre, En peligro crítico (con un riesgo extremadamente alto de extinción en estado silvestre en un futuro inmediato), En peligro, Vulnerable (con un alto riesgo de extinción en estado silvestre a medio plazo), Casi amenazado (próximo a considerarse vulnerable), de Preocupación menor (no cumple ninguno de los criterios anteriores).
- **Listado de especies silvestres en Régimen de Protección Especial.** La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad crea, en su artículo 53, establece el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, que incluye especies merecedoras de una atención y protección particular, en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su singularidad, rareza o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en Directivas y convenios internacionales ratificados por España. El Catálogo integra especies en las categorías: En peligro de extinción (taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando) y Vulnerable (taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a en peligro de extinción en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellos no son corregidos).
- **Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (CNEA),** con última regulación legal con referencia Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- **Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas.** Decreto 32/2004, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regula el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas. En el anexo I se incluyen las especies catalogadas (cuya protección en la Comunidad Valenciana exige la adopción de medidas específicas de conservación). El Anexo II incluye las especies protegidas y el anexo III las especies tuteladas.

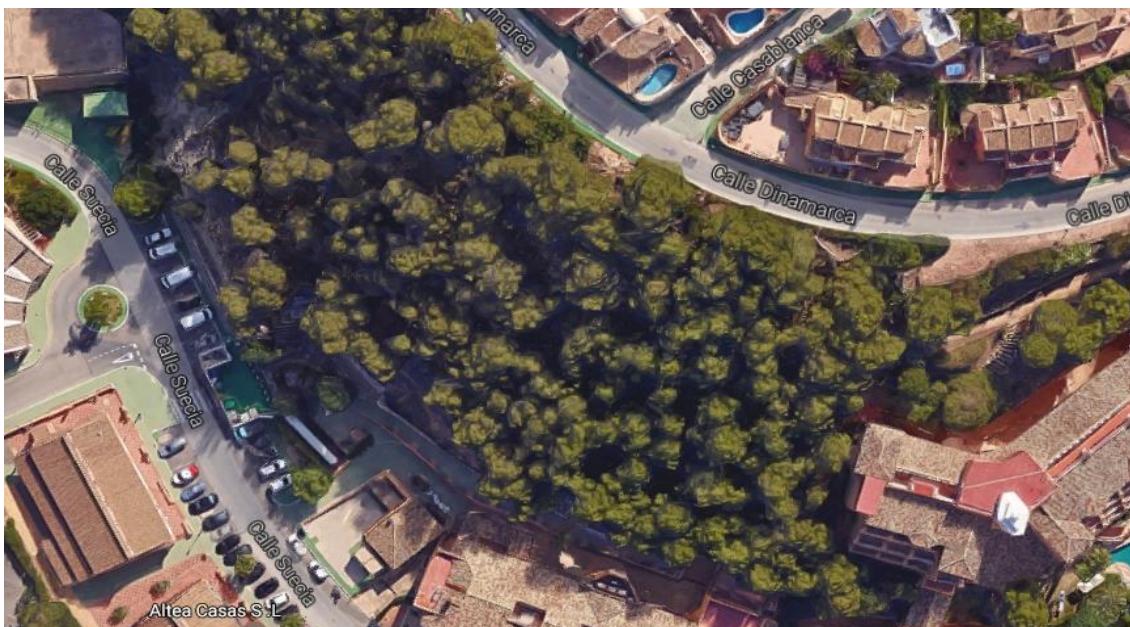
No se detectan especies animales ni vegetales protegidas afectadas directamente por el desarrollo de la actuación sometida al presente EsIP en las parcelas de estudio en las que se va a desarrollar la actuación, ni en la cuenca visual definida al efecto.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

No obstante, a efectos de vegetación y fauna, cabe precisar:

- a) La ampliación de las instalaciones hoteleras (modificación de la zonificación de las parcelas AH-415 y H/S), afecta a una parcela actualmente en estado arbolado de notable densidad, compuesta por pinaceas. No obstante, se ha de precisar que la calificación de esta parcela es Servicios Existentes.



Vegetación afectada por la ampliación de las instalaciones hoteleras. Fuente: Google maps, 2017.

- b) El cambio de calificación de la parcela AH-410, de residencial a zona verde, supone la futura conservación de una estructura de pináceas de notable porte, densidad y calidad situadas entre la Calle Suecia y el Carrer Principal de la Serra, con más de 11.000 m². De no llevarse a cabo la planteada, dicha zona estaba en disposición de convertirse en un nuevo ámbito .

2.4.6.- Disponibilidad de recursos hídricos, saneamiento, depuración, dominio público hidráulico y costas.

Son de importante consideración a la hora de evaluar el impacto paisajístico de la actuación sobre los recursos hídricos, en calidad y cantidad, la Directiva 2000/60/CE, de 23 de octubre, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas y Directiva 2006/118/CE, de 12 de diciembre, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro. A nivel Nacional, el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (con las respectivas disposiciones vigentes de sus reglamentos de desarrollo no derogados específicamente); Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional; Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio (modificado por Real Decreto 1161/2010, de 17 de septiembre); Real Decreto Ley 2/2004 de 18 de junio, donde se establecen las actuaciones a acometer en el mediterráneo español para mejorar las gestión de los recursos hídricos y Real Decreto 1514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro. Legislación derivada del **Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar** como ámbito hidrográfico al que se adscribe el sector sometido a EsIP (Real Decreto 1664/1998, de 24 de

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

julio). Finalmente, es de destacar el Decreto 1997/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el II Plan Director de Saneamiento de la Comunidad Valenciana y Decreto 201/2008, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se regula la intervención ambiental en las instalaciones públicas de saneamiento de aguas residuales.

A efectos de planificación hidrológica, no existe afección alguna de la actuación al barranco de Cort, estructura hidrográfica más próxima a ésta.

2.4.7.- Patrimonio cultural y vías pecuarias.

Son de importante consideración el análisis de las afecciones territoriales y paisajísticas que pudieran existir por la presencia y/o trazado de vías pecuarias, cuevas u otros elementos patrimoniales consignados en los catálogos, bases de datos y fuentes cartográficas de las distintas administraciones afectadas.

Así, Ley 3/1995, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias, la Instrucción de 13 de enero de 2012 sobre vías pecuarias, el Decreto 65/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el catálogo de cuevas de la Generalitat, son de obligado estudio para la adecuada integración paisajística de la actuación. Además de ello, la consulta a las bases de datos del Sistema de Información Territorial de la actual Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente; así como de la Dirección General del Patrimonio Cultural Valenciano, es de vital importancia para la determinación de la existencia, o no, de elementos patrimoniales que puedan actuar como recursos paisajísticos del ámbito de trabajo. En materia de vías pecuarias, es importante considerar lo establecido al efecto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias; así como el artículo 17 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre y en la Instrucción de 13 de enero de 2012 de la Dirección General del Medio Natural de la Generalitat Valenciana.

En función a ello, no existe afección alguna del PRI con estos vectores territoriales y paisajísticos.

2.4.8.- Procesos, afecciones y riesgos.

Son de obligada observancia las determinaciones emanadas de la Orden de 8 de marzo de 1999 (ampliada por la Orden de 15 de febrero de 2000), de la, por entonces, CMAAUyV, por la que se declararon de necesaria observancia, en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana, determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial (SIT), publicadas por la citada Consellería (Vid figura infra-adyacente). Al margen de otras afecciones ya comentadas, dichas órdenes ahondan en procesos tales como la inundabilidad, la erosionabilidad, los riesgos de deslizamientos, la vulnerabilidad del substrato a la contaminación y la aptitud potencial de éste para el desarrollo de actividades primarias.

Cód. Validación: 7THNLXWPFM25FY7NLD3REYT3W | Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 90

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

DOCUMENTO	AFECCIONES Y PROCESOS A CONSIDERAR
FRANCÉS, F. (1997): <i>Delimitación del riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 1. COPUT. Valencia, 56 p. + 1 Cd room.	Niveles de riesgo de inundación (Completado por el PATRICOVA)
E.V.R.E.N., S.A. (1998): <i>Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 2. COPUT. Valencia, 58 p. + 1 Cd room.	Tipología de aguas subterráneas y limitaciones de uso del suelo por presencia de acuíferos
E.V.R.E.N., S.A. (1998): <i>Accesibilidad potencial a los recursos hídricos en la Comunidad Valenciana</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 3. COPUT. Valencia, 39 p. + 1 Cd room.	Niveles de accesibilidad potencial a los recursos hídricos en función a su disponibilidad y calidad.
SERVICIO DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Y DIVULGACIÓN. SUBSECRETARIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL (1998): <i>Afecciones que inciden en la planificación urbanística y territorial en la Comunidad Valenciana</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 4. COPUT. Valencia, 95 p. + 1 Cd room.	Afecciones naturales y antropogénicas a considerar: Antrópicas: Infraestructuras territoriales (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos y tendido eléctrico) Naturales: costas, redes fluviales, vías pecuarias, montes y espacios naturales protegidos. Otras: patrimonio histórico, arqueológico, act. Calificadas, minas y defensa nacional.
MARTÍN, J. & BALAGUER, J. (1998): <i>Litología, aprovechamiento de rocas industriales y riesgo de deslizamiento en la Comunidad Valenciana</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 5. COPUT. Valencia, 86 p. + 1 Cd room.	Tipología del substrato y existencia de zonas de aprovechamiento de rocas industriales (canteras, graveras, cementeras...).
SERVICIO DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Y DIVULGACIÓN. SUBSECRETARIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL (1999): <i>Planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 6. COPUT. Valencia, 235 p. + 1 Cd room.	Clasificación y calificación del suelo.
ANTOLÍN, C. (coord.) (1998): <i>El suelo como recurso natural en la Comunidad Valenciana</i> . Colección "Territori", nº. 8. COPUT. Valencia, 187 p. + 1 Cd room.	Aptitud del suelo para su aprovechamiento primario: aptitud agrícola y conservación natural.

SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL y tipología de las afecciones a considerar.

En función al análisis de las bases de datos cartográficas actualmente existentes en visor web de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana (2017), donde se consignan dichas afecciones y procesos ambientales de obligada observancia, **se indican las consideraciones con respecto a la modificación planteada:**

- Toda la zona ocupada por las parcelas objeto de ordenación se encuentra cartografiada como zona de riesgo de deslizamientos de categoría media.
- La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas es baja.

2.4.9.- Ordenación Territorial.

A continuación, se procede a listar los distintos documentos, planes y estrategias aprobadas y estrechamente ligadas a la ordenación territorial, el medio ambiente y al paisaje en la Comunidad Valenciana, son de recomendable análisis en todo estudio paisajístico a realizar en dicho ámbito territorial.

- Desde un punto de vista de la **clasificación y calificación urbanística**, vid lo indicado a dichos efectos en el apartado 2.3.1. del presente EsIP.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

b) **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV).** Vid lo indicado en el presente capítulo.

c) **Planes de Acción Territorial vigentes y/o en proceso de aprobación:**

1. *Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).* Con normativa y cartografía aprobada mediante Orden con fecha 29 de octubre de 2015, el ámbito en el que se pretende ubicar la actuación, no se localiza en zona alguna delimitada con riesgo y/o peligrosidad de inundaciones.
2. *Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR).* Vid lo indicado a dichos efectos en el apartado 2.4.4. del presente EsIP.
3. *Plan de Acción Territorial de las áreas metropolitanas de Alicante y Elche.* En actual proceso de tramitación y no afecta al ámbito de estudio.
4. *Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL).* Por ubicación y naturaleza, no afecta al ámbito del PRI.
5. *Plan de Acción Territorial de la Huerta de Valencia.* No afecta al ámbito de estudio y se encuentra en actual proceso de tramitación.
6. *Plan de Acción Territorial Metropolitano de Valencia (PATEVAL).* No afecta al ámbito de estudio y se encuentra en actual proceso de tramitación.
7. *Plan de Acción Territorial del área funcional de Castelló.* No afecta al ámbito de estudio y se encuentra en actual proceso de tramitación.

2.5.- Instrumentos de planificación paisajística de rango superior: el Plan de Paisaje del PGE de Altea (agosto de 2019).

Es necesario hacer referencia al vigente Estudio de Paisaje del PGE de Altea, analizando sus contenidos y relaciones de éstos con las determinaciones del **EsIP** de referencia. En dicho sentido, se ha de destacar:

1. Según el mapa de visibilidad del Término Municipal de **Altea** elaborado por el Estudio de Paisaje, la modificación planteada se ubica en un ámbito de visibilidad general **baja**.
2. Según la cartografía de unidades de paisaje y recursos paisajísticos elaborada por éste:
 - Las parcelas en las que se ubica la modificación planteada se encuentran catalogadas bajo la unidad de **paisaje 04 urbanizaciones**. Así mismo, no existe recurso paisajístico alguno en el seno de éstas ni del ámbito de influencia definido en el presente Estudio de Integración Paisajística (vid capítulo siguiente).



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Detalle de la extensión de la Unidad de Paisaje 04-Urbanizaciones a lo largo del entorno de estudio. Fuente: Estudio de Paisaje del PGE de Altea, 2019.

La página 171 de la Memoria del Estudio de Paisaje establece, para dicha unidad, la siguiente descripción:

"Las urbanizaciones de viviendas unifamiliares que proliferan desde los años sesenta y setenta en los municipios costeros de la costa mediterránea son también una característica del desarrollo urbano del municipio de Altea. Estas urbanizaciones han buscado alejarse del núcleo urbano invadiendo, en muchos de los casos, terrenos forestales, agrícolas e incluso de montaña. Algunos Planes Parciales aprobados en su momento, constituyen, hoy en día, un claro ejemplo de un urbanismo desarrollista y equivocado que, aunque hayan intentado respetar, a su modo, las condiciones paisajísticas, ha creado unas importantes zonas de transformación del territorio, con accesos exagerados, problemas de abastecimiento de agua, de servicios de saneamiento, de gestión de residuos y sobre todo de paisaje. Ejemplos claros de esta acción sobre el suelo rural y forestal son los planes situados en la zona más costera de la sierra de Bèrnia, así como los planes de urbanizaciones del Aramo y Alhama que ascienden de forma alarmante sobre las faldas de la sierra de Bèrnia desafiando las condiciones geológicas y topográficas de la misma. Existe también un tratamiento del paisaje en esta urbanización caracterizado por el cambio de la estructura agrícola tradicional por jardines modernos con especies arbóreas de mayor porte, con variedades introducidas, etc".

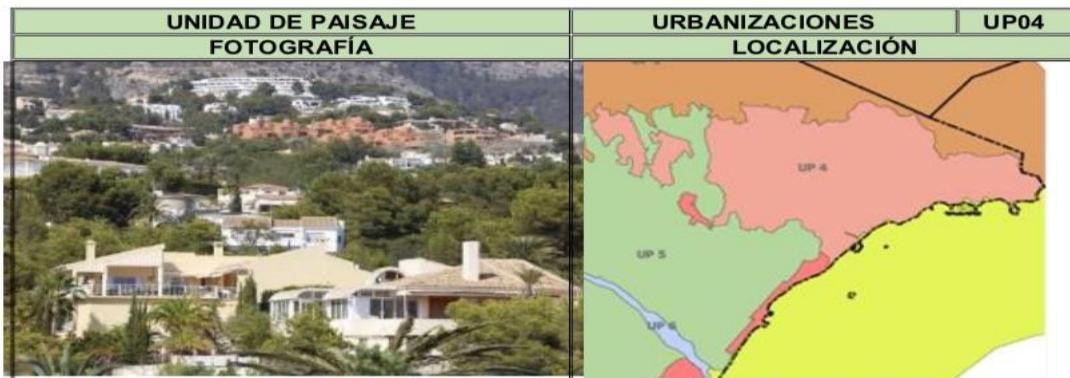
- Esta unidad de paisaje presenta las siguientes **valoraciones paisajísticas**: preferencia ciudadana: media; calidad, media; accesibilidad, muy alta; objetivo de calidad, mejorar su estado general.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



DESCRIPCIÓN GENERAL

Las urbanizaciones de viviendas unifamiliares que proliferan desde los años sesenta y setenta en los municipios costeros de la costa mediterránea son también una característica del desarrollo urbano del municipio de Altea. Estas urbanizaciones han buscado alejarse del núcleo urbano invadiendo, en muchos de los casos, terrenos forestales, agrícolas e incluso de montaña. Algunos Planes Parciales aprobados en su momento, constituyen, hoy en día, un claro ejemplo de un urbanismo desarrollista y equivocado que, aunque hayan intentado respetar, a su modo, las condiciones paisajísticas, ha creado unas importantes zonas de transformación del territorio, con accesos exagerados, problemas de abastecimiento de agua, de servicios de saneamiento, de gestión de residuos y sobre todo de paisaje. Ejemplos claros de esta acción sobre el suelo rural y forestal son los planes situados en la zona más costera de la sierra de Bèrnia, así como los planes de urbanizaciones del Aramo y Alhama que ascienden de forma alarmante sobre las faldas de la sierra de Bèrnia desafiando las condiciones geológicas y topográficas de la misma. Existe también un tratamiento del paisaje en esta urbanización caracterizado por el cambio de la estructura agrícola tradicional por jardines modernos con especies arbóreas de mayor porte, con variedades introducidas, etc.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Las diferentes tipologías de viviendas e infraestructuras, generalmente carreteras, muchas de ellas sin utilidad al día de hoy, hacen de esta unidad, una valoración no muy buena respecto a la integración paisajística.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad Paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJISTICO
Media	Media	Muy Alta	MEDIO

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

- Mejorar el carácter existente.

MEDIDAS PROPUESTAS

- Las zonas verdes de las redes primaria y secundaria se integrarán en la infraestructura verde local, con tratamientos naturalizados, evitando constituir área ajardinadas urbanizadas.
- Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

Descripción de la Unidad de Paisaje UP04-Urbanizaciones. Fuente: Estudio de Paisaje del PGE de Altea, 2019

- Esta unidad de paisaje no presenta limitación normativa alguna por el Estudio de Paisaje al margen de las prescripciones propias en materia de integración de la edificación.
- 3. Los puntos de observación definidos que marcan la visibilidad de la modificación analizada en el presente **EslP** no reciben, en modo alguno y en lo referente a la percepción del paisaje, impacto negativo. Son los puntos número 1 y 2 los que marcan, de alguna manera, la potencial afección visual de la actuación pero sin que ésta se manifieste negativamente en la percepción actual del paisaje desde éstos.
- 4. Ningún recurso paisajístico se encuentra delimitado en el ámbito de afección visual del PRI planteado. Únicamente el RP10 (Abric Rupestre Emita del Vicari) presenta, por su ubicación en los farallones calcáreos de la Sierra de Bérnia sita al norte de la cuenca visual definida al efecto,

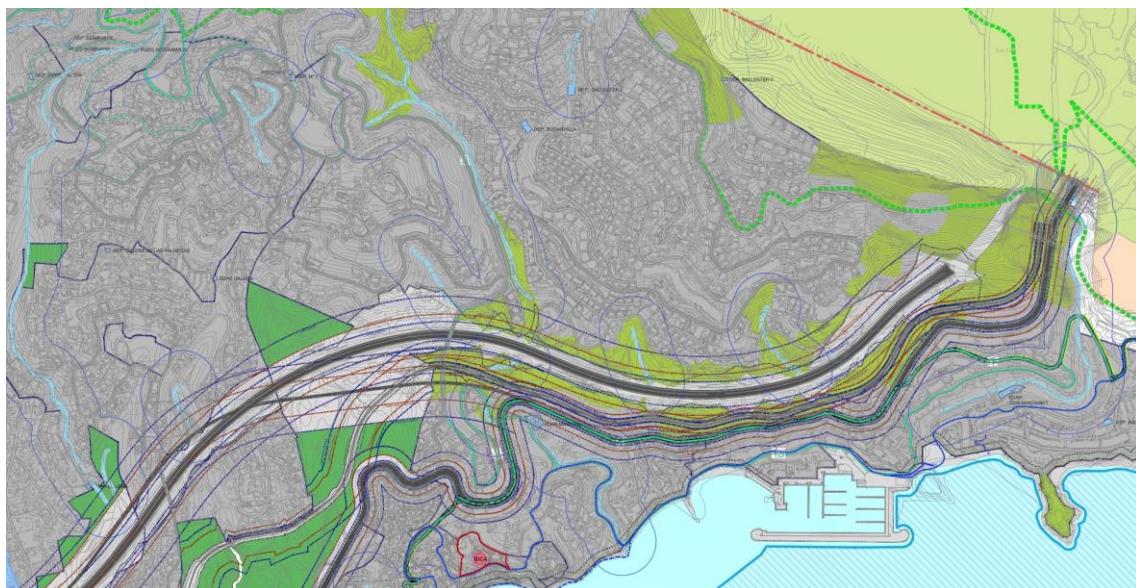
PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

relativa cercanía visual que, en modo alguno, se ve interferida por el desarrollo de las determinaciones del PRI.

5. A efecto de Recorridos Escénicos, el Estudio de Paisaje considera el trazado de la AP-7, CN-332 y CVs 755 y 760, sin que el PRI planteado presente afección visual negativa alguna al paisaje percibido desde éstos. Como observatorios estáticos, se establecen el núcleo urbano de Altea y el Faro del Albir, siendo mínima-nula la afección visual del PRI a éstos.
6. Con respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, no se encuentra elemento alguno catalogado en el ámbito directamente afectado por el desarrollo del PRI. Así mismo, la Unidad de Paisaje número 4, urbanizaciones, no es propuesta para formar parte de los paisajes protegidos a catalogar (página 125) por el Catálogo de Protecciones del PGE.
7. Finalmente, a efectos de Infraestructura Verde, en el ámbito en el que se pretende desarrollar el PRI no se delimita elemento alguno a considerar.



Mapa de Infraestructura Verde del Estudio de Paisaje del PGE de Altea. Fuente: Estudio de Paisaje del PGE de Altea, 2019

2.6.- Análisis de alternativas.

(Anexo II, apartado b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio).

Se reproduce, a continuación, el análisis de alternativas realizado para el Documento de Inicio inherente a la tramitación del PRI. No obstante, a los efectos que interesan al presente EsIP, cabe destacar:

1. La **Alternativa más viable desde un punto de vista paisajístico es la Alternativa 1**, habida cuenta que ésta presenta mínima afección sobre la edificación principal, en tanto y cuanto no se superan sus alturas y la ampliación se realiza a espaldas de ésta, debidamente integrada en el contenedor pre-existente. **Así ha sido a su vez considerada por el Excmo. Ayuntamiento de**

Cód. Validación: 7THNLXWPFM25FY7NL3REYT3W | Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 90

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Altea en el preceptivo trámite ambiental de la actuación. En consecuencia, es sobre dicha alternativa 1 sobre la que se centra la totalidad del presente EsIP.

2. Las Alternativas 2 y 3 analizadas presentan una ampliación de la altura de la edificación. Aún siendo también sobresaliente su integración paisajística, sin alterar en modo alguno la percepción del paisaje desde los puntos de observación y ámbitos definidos en el presente documento, la promoción considera como opción más viable la alternativa 1, siendo ésta a su vez la de mayor integración en el paisaje.

El presente EsIP **considera como alternativa más idónea la Alternativa 1** y sobre ella se fundamentan todos los preceptos analíticos del mismo, extrapolables a las alternativas 2 y 3, ya que ambas implican la misma naturaleza y casuística del PRI planteado. Evidentemente, tanto la Alternativa 0, como la Alternativa 0-bis, no suponen modificación alguna del planeamiento vigente, con lo que vacían de contenido explícito al PRI.

- a) **Alternativa 0.** Implica la persistencia de la situación actual en la edificación, determinando nula afeción al planeamiento vigente y a la estructura territorial, ambiental, funcional y paisajística de la zona. Es una situación conservadora a ultranza y deja pasar la oportunidad de revalorizar un entorno de ingente valor potencial. Independientemente de la naturaleza del establecimiento hotelero, es indudable que la persistencia de la situación actual repercute muy negativamente en el entorno, en la seguridad de la zona y, así mismo, evita la creación de un nuevo hito en lo referente al alojamiento turístico de calidad en la provincia de Alicante. La llegada de una iniciativa empresarial encaminada a volver a dotar de uso a una de las instalaciones hoteleras pioneras de 5 estrellas en el mediterráneo español, referente de un turismo de calidad y elevado poder adquisitivo, en nada pasivo ni depredador de recursos y espacios naturales como lo son otras modalidades, ha de ser factor consustancial a la hora de valorizar a la Alternativa 0, mantenimiento de la situación actual, como la menos favorable para el municipio de Altea, tanto desde un punto de vista social, como ambiental, económico, urbanístico y funcional.
- b) **Alternativa 0-bis.** Esta alternativa supera el inmovilismo de la anterior, ya que supone plantear la actuación propuesta de ampliación de las instalaciones hoteleras a la parcela en la que el planeamiento actual permite dicha nueva edificabilidad. Así, se desarrollaría la ampliación en la parcela AH-410, pero ello conlleva importantes problemas en cuanto a la viabilidad operativa de dicha intervención, los cuales quedan resumidos en los siguientes aspectos:
 - Se produce la ocupación ex-novo de una parcela de ingentes aptitudes para acoger usos relacionados con los espacios libres y el espaciamiento, ya que su actual morfología, ubicación respecto al entorno edificado y masa vegetal, así lo aconsejarían.
 - Desde un punto de vista ambiental y paisajístico, no hay solución de continuidad con las instalaciones hoteleras existentes, con lo que el impacto territorial, ambiental y paisajístico es más elevado.
 - La morfología del territorio y la ubicación de la parcela AH-410 es más susceptible de generar situaciones de riesgo, concretamente de deslizamientos y desprendimientos por las pendientes pre-existentes, así como por su cercanía al discurrir de la red avenante, aspectos éstos muy a tener en cuenta en el proceso edificatorio de los nuevos volúmenes.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Finalmente, y atendiendo a la propia filosofía de la ampliación planteada para la reapertura de las instalaciones hoteleras, no es menos cierto que las nuevas instalaciones de salud y ocio se ubicarían a centenares de metros de la edificación principal y alojamientos, menoscabándose la comodidad de los clientes y generando desplazamientos poco gratos para éstos.

Así, esta ésta una alternativa totalmente viable desde una perspectiva urbanística, ya que no supone modificación alguna del planeamiento vigente, pero presenta una serie de inconvenientes ligados a la viabilidad pura de la ampliación planteada, amén de implicar mayores impactos ambientales, territoriales y paisajísticos que las alternativas 1, 2 y 3, ya que éstas se sustentan en la ampliación de las instalaciones **contiguas** a la actual edificación, con mínimo impacto paisajístico ya que las nuevas formas se integran en las pre-existentes, tal y como se verá a continuación.

Como ya se ha indicado con anterioridad, las **alternativas 1, 2 y 3 suponen la esencia de la modificación del planeamiento descrito en el presente documento. Todas ellas implican la ampliación de la edificación existente en la parcela HS, contigua a la misma.**

- c) **Alternativa 1.** Es la considerada como más apta por el Excmo. de Altea y sobre ella versa el presente EsIP. El bloque existente, el cual consta de tres plantas (planta sótano destinada actualmente a garaje e instalaciones, planta baja, destinada a cabinas de tratamiento y planta primera dedicada a salones), tiene su fachada principal recayente a la Calle Suecia. Con la presente actuación, la envolvente de dicho bloque, en lo que se refiere a su fachada principal, no sufre ningún tipo de alteración.

Lo que se plantea es, en planta sótano, mantener su uso actual (garaje e instalaciones), creando por su parte posterior un pasillo de servicio. La planta baja mantiene la misma envolvente volumétrica con respecto a su fachada principal, y lo que se realiza es una ampliación de dicha planta por su parte posterior, es decir, hacia el interior de la parcela (la misma quedará prácticamente enterrada).



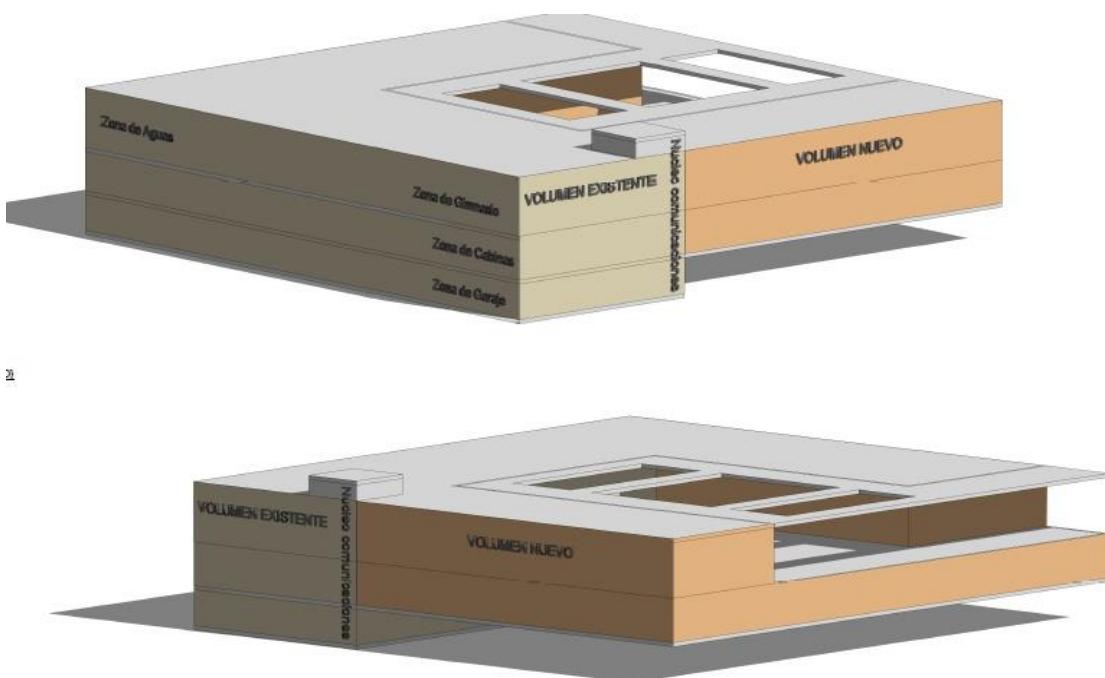
PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



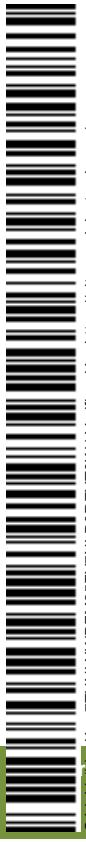
En la planta primera, se repite la ampliación realizada en la planta baja, pero no sin aumentarla en su totalidad. La ampliación propuesta tiene forma de U, creándose en su interior un patio ajardinado. La cubierta planteada (lógicamente, tiene el mismo nivel que la cubierta existente), se realizaría con tres patios abiertos, de manera que se pueda apreciar la zona verde de la planta baja, manteniendo el resto de dicha cubierta, como zona de esparcimiento y zona verde, de manera que la misma se integre con la vegetación del entorno. Tal y como se aprecia en las imágenes precedentes, con la Alternativa 1 planteada no se aumenta la altura existente en el actual bloque, simplemente se hacen crecer las dos últimas plantas del citado bloque hacia el interior de la parcela de nueva ocupación. La nueva planta baja tendrá un uso de cabinas de tratamiento y de agua; mientras que en la planta primera se ubicará el gimnasio y el circuito de agua. Así mismo, la continuidad horizontal en la zona de terrazas minimiza, aún más, cualquier tipo de impacto sobre las morfologías dominantes.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ALTERNATIVA 1. RESUMEN DE MAGNITUDES Y SUPERFICIES.

OCCUPACION	50%	4.849,50 mt ²
EDIFICABILIDAD	0.28m ² /m ²	2.715.72 mt ²

EDIFICIO ACTUAL

P. SEMISOTANO	843,36 m ²
P. BAJA	800,81 m ²
P. PRIMERA	891,91 m ²
TOTAL	2.536,08 mt²

EDIFICIO PRETENDIDO

P. SEMISOTANO	1.020,51 m ²
P. BAJA	2.267,66 m ²
P. PRIMERA	1.446,22 m ²
TOTAL	4.734,39 m²

TRANSPAZO DE EDIFICABILIDAD PARCELA AH.410 2178,54 mt²
EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA PARCELA 4.894,26 mt² > 4.734,39 mt²

- d) **Alternativa 2.** Con ésta opción se sigue manteniendo intacta la envolvente exterior del bloque existente por lo que respecta a su fachada principal; así como la planta sótano destinada a garaje e instalación. La planta baja, que actualmente está destinada a cabinas de tratamiento, será gimnasio, modificando su uso, pero no sus dimensiones ni superficie. Por su parte, la planta primera, será ampliada por su parte posterior, es decir, hacia el interior de la parcela, siendo destinada a las cabinas de tratamiento y de agua. Coincidiendo con el final de la citada ampliación, se creará un volumen nuevo (de una altura), el cual estará destinado al circuito de agua. El nivel de éste bloque coincidirá con el nivel de la cubierta del bloque existente. Desde dicho volumen nuevo, se tendrá acceso a la planta de cubiertas (la cual se encuentra al nivel de la cubierta del edificio existente), destinando la misma a zona de esparcimiento y zona verde. Así mismo, la cubierta del nuevo volumen, estará dedicada a zona de ocio y zona verde. Con ésta propuesta, se mantiene en la fachada recayente a la Calle Suecia las tres alturas del bloque existente, y en el nivel de la cubierta de dicho bloque y en el interior de la parcela, se levanta un nuevo volumen, de una planta, planteándose con esta solución una edificación en forma escalonada (asimilándose a la pendiente de la parcela), con dos cubiertas con tratamiento de zona verde.

e) **Alternativa 3.** En aras de minimizar al máximo el impacto paisajístico, con esta última opción de diseño se sigue manteniendo intacta la envolvente exterior del bloque existente por lo que respecta a su fachada principal, así como la planta sótano, destinada a garaje e instalación. La planta baja, que actualmente está destinada a cabinas de tratamiento, mantiene dicho uso, sin alterar sus dimensiones ni superficie. A partir de ahí se suceden las modificaciones propuestas. La planta primera se amplía por su parte posterior, hacia el interior de la parcela, destinándose a las cabinas de tratamiento y de agua. Esta ampliación es de menor superficie que la que se planteaba en la Alternativa número 2. A cinco metros de distancia del final de la ampliación realizada en planta primera y a nivel de la cubierta del bloque existente, se levantará un nuevo volumen, de dos plantas de altura. Su planta baja se dedicará al circuito de aguas y su planta primera a gimnasio. Al igual que en alternativa segunda, desde la planta baja del nuevo bloque



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

se tendrá acceso a la planta de cubiertas (la cual se encuentra al nivel de la cubierta del edificio existente), destinando la misma a zona de esparcimiento y zona verde. Así mismo, la cubierta del nuevo volumen, estará dedicada a zona de ocio y zona verde.

Con ésta propuesta, se mantiene en la fachada recayente al Calle Suecia las tres alturas del bloque existente, y en el nivel de la cubierta de dicho bloque y en el interior de la parcela, se levanta un nuevo volumen de dos plantas, planteándose una edificación en forma escalonada (asimilándose a la pendiente de la parcela), con dos cubiertas, las cuales tendrán tratamiento de zona verde. A efectos paisajísticos, desde el nivel de calle no se apreciará el volumen levantado en el interior de dicha parcela.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

3.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

(Anexo II, apartado c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio).

"c) La caracterización del paisaje y determinación de su valoración y fragilidad, mediante la delimitación, y análisis, de las unidades de paisaje –definidas según el artículo 8.d de esta ley– y de los recursos paisajísticos comprendidos en el ámbito de estudio. Se describirán los aspectos relevantes de la situación actual del paisaje y su contribución a la infraestructura verde, identificando los problemas o conflictos paisajísticos que lo degradan, conforme a las siguientes reglas:

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.

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

3.º Recursos paisajísticos. Los recursos paisajísticos –entendiendo por tales, 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.





PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

3.1.- Ámbito de trabajo: caracterización de la cuenca visual de la actuación y unidades de paisaje.

A los efectos del presente **EslP**, se entiende por ámbito de estudio, **la unidad, o unidades de paisaje** completas afectadas por la **cuenca visual de la actuación**, tanto en su fase de construcción como de explotación. Se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida, generalmente, por la topografía y la distancia. La Cuenca Visual puede contener a su vez una parte de una Unidad de Paisaje, una Unidad completa o varias Unidades de Paisaje.

Dada la manifiesta complejidad estructural y morfológica, a efectos paisajísticos, de este territorio, para una mejor caracterización del paisaje se va a trabajar con una envolvente de uno 600 metros (objetivada en que dicho ámbito llegue hasta el trazado de la AP-7) desde las parcelas afectadas por la modificación, la cual llega hasta el trazado, por el sur, de la AP-7, mientras que por el norte y este, queda cerrada por la zona no edificada ni urbanizada de la Sierra de Bérnia. Dicha envolvente se traza a través de la herramienta *cuenca de visibilidad* de TERR@SIT, marcando, en una primera instancia, la visibilidad potencial de la actuación más importante, la construcción de un nuevo edificio para las instalaciones hoteleras, desde su entorno más inmediato.

Dicho ámbito de trabajo escapa, sobremanera, a una mera aproximación paisajística. Mejora, consustancialmente, la interpretación de los efectos de la actuación sobre el conjunto del paisaje, adaptándose la escala de análisis a la de intervención, manejando unidades de paisaje mucho más detalladas que la consignada, para todo el ámbito afectado, por el Estudio de Paisaje de la actual revisión del PGMOU de **Altea**. Además, siendo paisajísticamente estrictos, la actuación únicamente es observable desde la inmediatez en la que la misma se realiza. Aspectos puramente topográficos y localizacionales hacen que no sea apreciable la intervención desde fuera del propio ámbito de las instalaciones del actual hotel.

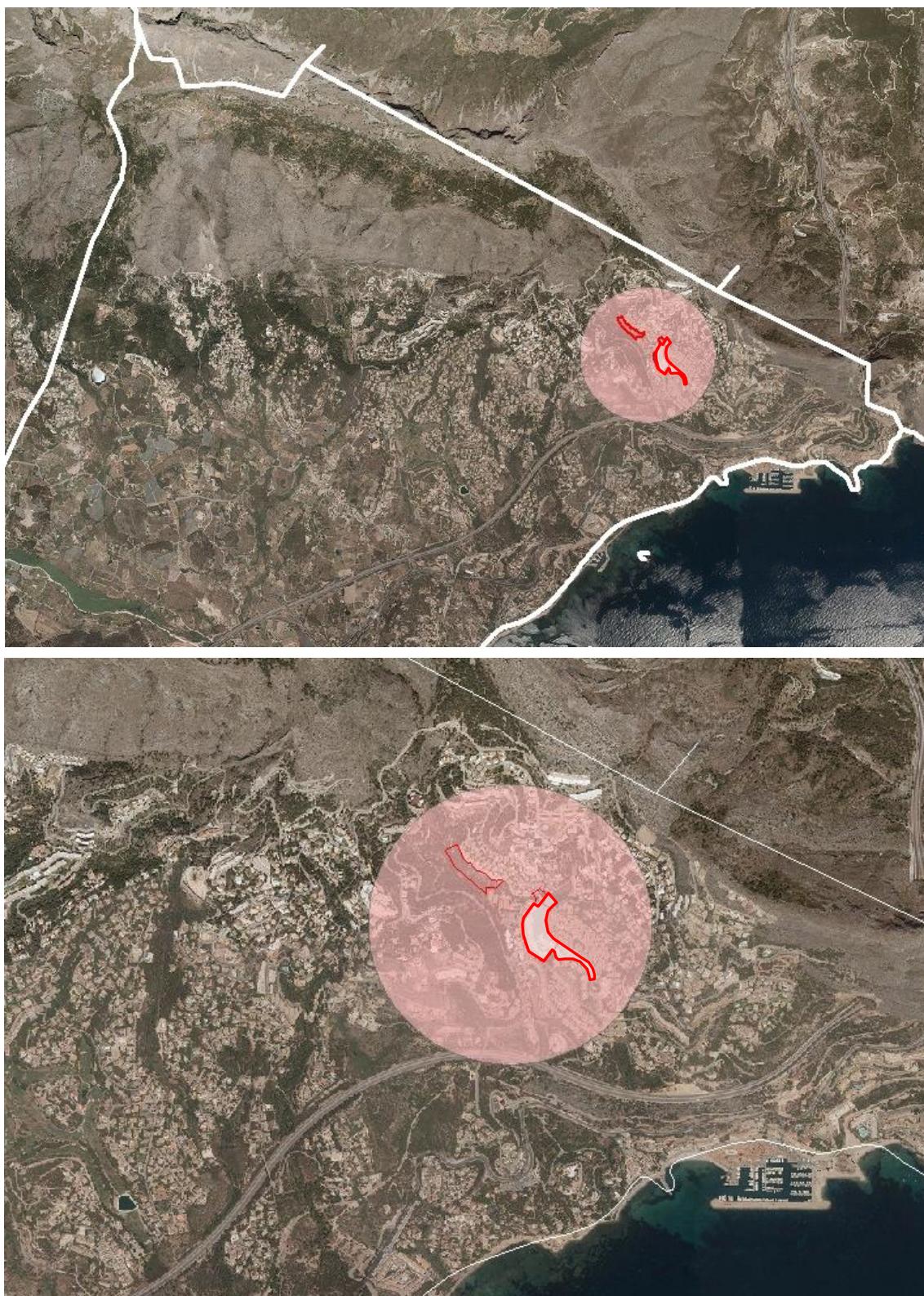
Tal y como se aprecia en las imágenes y cartografía adjunta:

1. La cuenca visual definida por el presente **EslP** escapa a la tradicional concepción morfológica de afección, buscando una mejor interpretación de los efectos de la modificación planteada sobre la globalidad del territorio. Una aplicación prística de la metodología *ad hoc* en la materia, crearía una cuenca visual de la actuación extraordinariamente irregular, de compleja comprensión y, lo más importante, de casi inservibles determinaciones paisajísticas.
2. Lo más relevante para el presente estudio es dejar constancia de la perceptibilidad de las modificaciones planteadas en un radio más amplio que el que define su mera ubicación parcelaria. Las nuevas instalaciones hoteleras han de ser valoradas en su integración con el conjunto edificado pre-existente, cosa que se consigue analizando su percepción desde la AP-7, entrada al complejo residencial y zonas urbanizadas sitas, tanto en cotas más altas a dicha actuación, como en las ubicadas en las zonas más bajas.
3. Así mismo, integrando dicha cuenca visual en el seno de unidades de paisaje detalladas que vayan más allá de una caracterización *generalista* de todo el ámbito como *suelo residencial discontinuo*, es como mejor se puede proceder a la hora de optimizar al máximo la integración paisajística de la actuación en el seno de un territorio de extraordinaria complejidad paisajística.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Cuenca visual a escalas 1:50.000 y 1:10.000. Fuente de la base cartográfica: TERR@SIT-ICV. Generalitat Valenciana, 2017.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

3.2.- Definición y delimitación de unidades de paisaje: metodología básica y resultados.

Para la determinación de las unidades ambientales y/o de paisaje, se ha empleado la metodología de los estudios integrados, utilizada por vez primera por el CSIRO australiano (CHRIS-TIAN & STEWART, 1968), e introducida en España en la realización de los Planes de la COPLACO⁷ (GONZÁLEZ BERNALDEZ & GÓMEZ OREA, 1975). Es, así mismo, la metodología utilizada en la Cartografía Geocientífica de las Provincias de Valencia (DIPUTACIÓN DE VALENCIA, 1986) y Alicante y Castellón (AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE DE LA GENERALITAT VALENCIANA, 1989). En primer lugar se divide el territorio en *Ambientes Morfodinámicos* tomando como base criterios climáticos y morfoestructurales a gran escala. Dentro del ambiente se diferencian una serie de *Sistemas Morfodinámicos*, en función de las características geomorfológicas y litológicas. Por último, para la definición de las *Unidades Ambientales Homogéneas* se separan estos sistemas en porciones del territorio que posean pautas repetitivas en cuanto a suelos y vegetación. De esta manera se consigue discriminar en el territorio unas áreas que, dada su homogeneidad en cuanto a clima, litología, geomorfología, suelos, vegetación y, por último, acción antropogénica, cualquier porción de ella se comporta de igual manera frente a la implantación de un determinado proyecto.

Así mismo, también se aplican, a todos los efectos, los principios y proceso metodológico establecido en la **Guía Metodológica para los Estudios de Paisaje** editada por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana, concretamente en los apartados concernientes a la naturaleza, casuística y definición de las unidades de paisaje.

En la actualidad (septiembre de 2017), y tal y como se ha indicado en el apartado 2.5 del presente documento, **existe instrumento de paisaje específico en el Termino Municipal de Altea** que caracteriza la zona afectada por la modificación, **en su totalidad**, bajo la siguiente unidad de paisaje:

- Unidad 4: residencial-urbanizaciones.

El presente estudio de paisaje realiza una definición más exhaustiva de unidades, con una escala de aproximación con el suficiente grado de detalle para poder analizar, desde un punto de vista paisajístico, la integración real de la modificación planteada, en sus fases de construcción y funcionamiento, estableciendo, en el seno de la unidad general definida por el Estudio de Paisaje de referencia, las siguientes unidades:

- Unidad 1. Urbanizaciones.
- Unidad 2. Pinar y monte bajo.
- Unidad 3. Red hidrográfica.

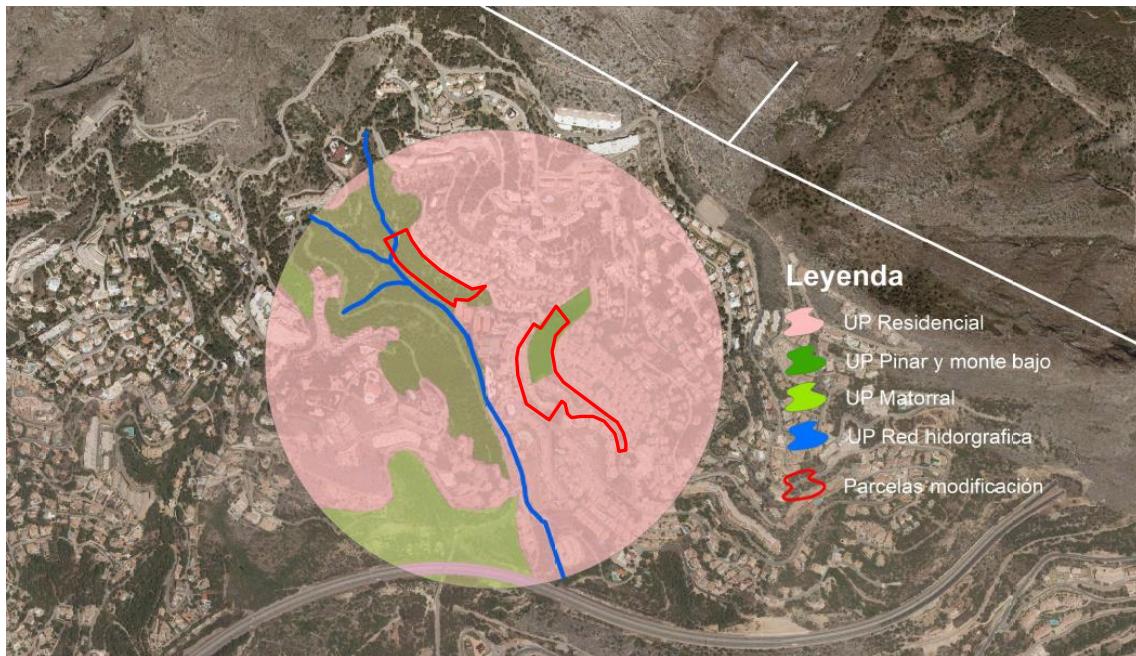
En el ámbito visual de análisis definido en el apartado precedente, se puede discernir otra unidad, inserta en éste, pero no afectada directamente por el desarrollo explícito de la actuación, la cual es definida por el presente documento como *matorral y monte bajo*.

⁷ Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, organismo de la administración estatal perteneciente, primero al Ministerio de Vivienda y posteriormente al de Obras Públicas y Urbanismo (sin intervención de ayuntamientos ni de la Diputación Provincial de Madrid) que, desde 1964 hasta 1969, tuvo el objetivo de gestionar la planificación urbanística del área metropolitana de Madrid.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Unidades de paisaje a escala 1:10.000 en el marco del PRI. Fuente de la base cartográfica: TERR@SIT-ICV. Generalitat Valenciana, 2017.

U1.- Urbanizaciones.

Descripción	Zonas residenciales, comerciales y hoteleras. Residencial disperso.
Litología	-
Geomorfología	Ondulada
Capacidad de uso Agrícola	Elevada.
Erosión actual	-
Erosión potencial	-
Riesgo de deslizamientos y desprendimientos	Medio.
Redes de drenaje	Atravesada por distintos cauces.
Riesgo de inundación	Determinado por el discurrir de los cauces
Afecciones hidrológicas	Las derivadas de su colindancia con cauces.
Vegetación	Jardines y urbana.
Fauna	Asociada al campeo de zonas urbanizadas por la proximidad de montes y zonas forestales.
Vulnerabilidad de acuíferos	Baja.
Montes de Utilidad Pública	No.
Suelo Forestal	No.
Espacios Naturales Protegidos	No.
Vías Pecuarias	No.
Otras afecciones	No.
Valor económico	Muy alto. Suelo residencial.
Observaciones	-
Objetivo de calidad paisajística	Conservación/Mejora/Restauración/Nuevo paisaje.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Relación con la ubicación de la actuación. Parcelas en las que se ubican las instalaciones hoteleras y zonas auxiliares de las mismas (piscinas, zonas deportivas, etc).

U2.- Pinar y monte bajo

<i>Descripción</i>	Zonas arboladas con vegetación de pinaceas y monte bajo.
<i>Litología</i>	-
<i>Geomorfología</i>	Ondulada.
<i>Capacidad de uso Agrícola</i>	Baja.
<i>Erosión actual</i>	Alta.
<i>Erosión potencial</i>	Muy alta.
<i>Riesgo de deslizamientos y desprendimientos</i>	Medio.
<i>Redes de drenaje</i>	Sí.
<i>Riesgo de inundación</i>	Sí.
<i>Afecciones hidrológicas</i>	Sí.
<i>Vegetación</i>	Sí. cobertura total.
<i>Fauna</i>	Sí.
<i>Vulnerabilidad de acuíferos</i>	Baja.
<i>Montes de Utilidad Pública</i>	No.
<i>Suelo Forestal</i>	No.
<i>Espacios Naturales Protegidos</i>	No.
<i>Vías Pecuarias</i>	No.
<i>Otras afecciones</i>	No.
<i>Valor económico</i>	Retazos de vegetación en zonas no urbanizadas ni edificadas. Zonas de "esponjamiento" de los ámbitos urbanizados.
<i>Observaciones</i>	-
<i>Objetivo de calidad paisajística</i>	Conservación/Mejora/Restauración/Nuevo paisaje.
<i>Relación con la ubicación de la actuación.</i>	Una parcela con arbolado va a ser calificada como zona verde en detrimento de su actual calificación como residencial. Otra, con arbolado y actual calificación residencial, acogerá la ampliación hotelera.

U3.- Red hidrográfica.

<i>Descripción</i>	Trazado del cauce del barranco de Cort.
<i>Litología</i>	Asociada al discurrir de la red avenante. Cuaternaria.
<i>Geomorfología</i>	Llana en base, abrupta en márgenes y taludes.
<i>Capacidad de uso Agrícola</i>	Baja.
<i>Erosión actual</i>	Alta.
<i>Erosión potencial</i>	Muy Alta.
<i>Riesgo de deslizamientos y desprendimientos</i>	Medio-alto.
<i>Redes de drenaje</i>	Sí.
<i>Riesgo de inundación</i>	Máximo.
<i>Afecciones hidrológicas</i>	Sí.
<i>Vegetación</i>	Vegetación de ribera y arbolado en su márgenes.
<i>Fauna</i>	Sí.
<i>Vulnerabilidad de acuíferos</i>	Baja.
<i>Montes de Utilidad Pública</i>	No.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELLO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Suelo Forestal	No.
Espacios Naturales Protegidos	No.
Vías Pecuarias	No
Otras afecciones	No.
Valor económico	No cuantificable.
Observaciones	-
Objetivo de calidad paisajística	Conservación/Mejora/Restauración/Nuevo paisaje.
Relación con la ubicación de la actuación.	No afectada por la actuación

U4.- Matorral y monte bajo

Descripción	Zonas con vegetación arbustiva.
Litología	-
Geomorfología	Llanas-onduladas.
Capacidad de uso Agrícola	Baja.
Erosión actual	Alta.
Erosión potencial	Muy Alta.
Riesgo de deslizamientos y desprendimientos	Nulo.
Redes de drenaje	Si, ramblas de orden menor (1)
Riesgo de inundación	Si.
Afecciones hidrológicas	Si.
Vegetación	Matorral.
Fauna	Asociada a zonas de monte bajo.
Vulnerabilidad de acuíferos	Baja.
Montes de Utilidad Pública	No.
Suelo Forestal	No.
Espacios Naturales Protegidos	No.
Vías Pecuarias	No.
Otras afecciones	No.
Valor económico	Bajo.
Observaciones	-
Objetivo de calidad paisajística	Conservación/Mejora/Restauración/Nuevo paisaje.
Relación con la ubicación de la actuación.	Unidad de paisaje meridional en la envolvente trazada. No es afectada por la actuación.

3.3.- Definición y delimitación de los recursos paisajísticos.

3.3.1.- Concepto.

El punto b3 del Anexo I de la Ley 5/2014, de 25 de julio, los define y conceptualiza tal y como sigue:

"3.º Recursos paisajísticos. Los recursos paisajísticos –entendiendo por tales, 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.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

– 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".

3.3.2.- Recursos paisajísticos sitos en las parcelas delimitadas para el desarrollo de la actuación.

No se han detectado, ni aprobados por otros documentos, ni con el valor necesario para gozar de tal condición por el presente EsIP.

3.3.3.- Recursos paisajísticos existentes en la cuenca visual.

En el seno de la cuenca visual definida al efecto, cabe destacar, con arreglo al marco legal indicado, la inexistencia de recursos paisajísticos.

3.3.4.- Recursos paisajísticos existentes fuera de la cuenca visual y considerados por el presente documento.

Se valora, a dichos efectos, que la incidencia potencial de la actuación en la perceptibilidad de recursos paisajísticos tales como el **litoral norte de Altea**, la **zona inmediatamente colindante de la Sierra de Bernia** y, finalmente, el **casco urbano de Altea**.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

4.- VALORACIÓN DEL PAISAJE.

(Anexo I, apartado b, punto 4º de la Ley 5/2014, de 25 de julio).

4.º Valoración de paisaje. Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:

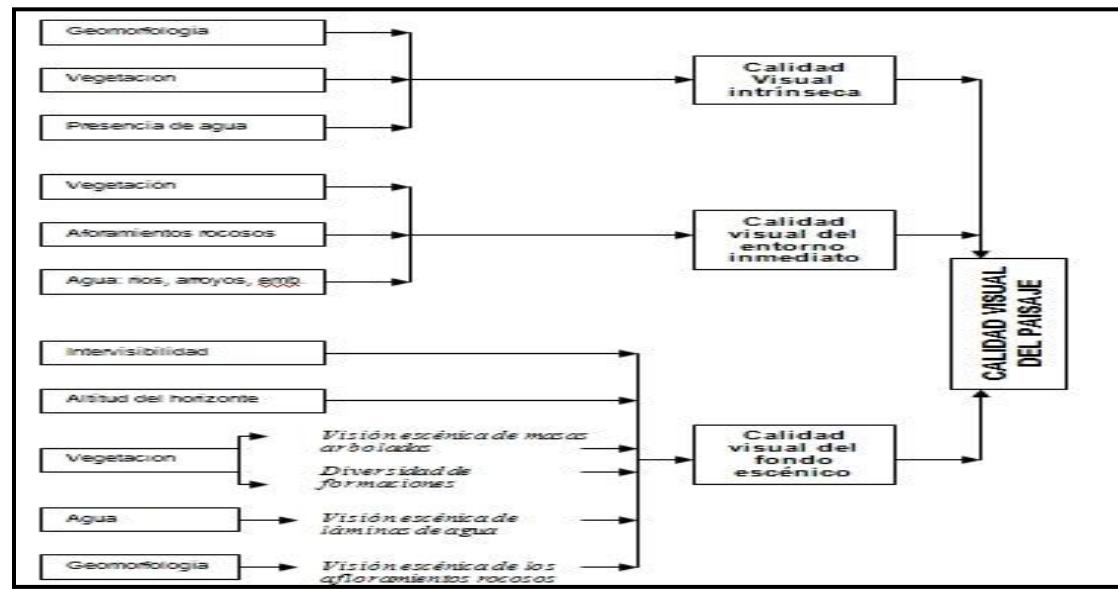
– **Valor paisajístico (VP)** es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su 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.

– **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. – **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. FP y VF deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior”.

4.1.- Valor paisajístico.

4.1.1.- Método de valoración.

Para la determinación del Valor Paisajístico (VP) de cada unidad de paisaje y recurso delimitado al efecto en el presente EsIP, es de utilidad e interés el método de análisis de la **calidad escénica y paisajística** de cada una de las unidades y recursos, la cual constituye uno de los factores de mayor peso ponderativo a la hora de valorar la aptitud general de éstas ante su potencial transformación. Ésta depende de factores tales como la morfología, vegetación, recursos hídricos, color, el fondo escénico, la rareza (o singularidad) y las actuaciones humanas presentes en ellas (USDA, 1980)⁸.



⁸ Citado en MOPT, 1992.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Modelo general de calidad visual del paisaje. Fuente: elaboración propia a partir de ESCRIBANO, 1987

Evaluación de la Calidad Paisajística de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico por método objetivo (C)			
Morfología	Relieve muy montañoso, marcado y prominente (acantilados o grandes formaciones rocosas); o bien, relieve de gran variedad superficial o muy erosionado, así como sistemas de dunas, o cualquiera otra formación o elemento geológico dominante y singular. Valor 5	Formas erosivas interesantes o relieves variados en tamaño y forma. Presencias de detalles de interés pero no dolientes o excepcionales. Valor 3	Colinas suaves, fondos de valles planos, morfologías llanas con pocos, o ningún, detalle singular. Valor 1
Vegetación	Gran variedad de tipo de vegetación, con interesantes y destacadas formas, texturas y notoria biodiversidad. Valor 5	Vegetación con escasa variedad (uno o dos tipos). Valor 3	Poca o ninguna variedad o contraste en la vegetación. Valor 1
Agua	Factor dominante en el paisaje, apariencia limpia y clara, aguas blancas (rápidos y cascadas) o láminas de agua en reposo. Valor 5	Agua en movimiento o en reposo, pero no dominante en el paisaje. Valor 3	Ausente o inapreciable. Valor 0
Color	Combinaciones de color intensas y variadas, o contrastes entre suelo, vegetación, agua, roca y nieve. Valor 5	Alguna variedad e intensidad en los colores y contraste del suelo, roca y vegetación, pero no actúa como elemento dominante. Valor 3	Muy poca variación de color y contraste, con colores apagados. Valor 1
Fondo escénico	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual. Valor 5	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del conjunto. Valor 3	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto. Valor 0
Rareza	Único o poco corriente o muy raro en la región; posibilidad real de contemplar fauna y vegetación excepcional. Valor 6	Característico, aunque similar, a otros en la región. Valor 3	Bastante común en la región. Valor 1
Actuaciones Humanas	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual o que forman parte de la naturaleza y casuística de la unidad. Valor 5	La calidad está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad, o las actuaciones no añaden calidad visual. Valor 3	Modificaciones intensas y extensas que reducen o anulan la calidad escénica. Valor 0
Calidad general	Hermosa y armónica morfología general de sus elementos constitutivos. Valor 5	Armónica morfología general salpicada de impactos y actuaciones poco acordes. Valor 3	Núcleos urbanos, zonas residenciales o paisajes sin valor intrínseco. Valor 0

Evaluación de la calidad paisajística. Fuente: elaboración propia a partir de USDA, 1980.

Los valores de calidad de la figura precedente tienen su traducción en una serie de umbrales numéricos cuya interpretación nos ofrece un indicador, cualitativo, de la calidad detectada para cada unidad.

Valor matricial	Valor de Calidad objetiva (C)	Tipo de calidad
0 – 10	1	Muy Baja calidad
11 – 20	2	Baja calidad
21 – 30	3	Media calidad
31 – 35	4	Alta calidad
> 35	5	Muy Alta calidad

De esta manera obtenemos el valor paisajístico objetivo (**C**) determinado por técnicos especialistas en base a un método valorativo concreto y específico. Con el objetivo de dar cumplida cuenta del método de valoración establecido en el Anejo 1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, la obtención del **Valor Paisajístico** de cada unidad y recurso (**VP**) se relaciona a su vez con la valoración subjetiva de cada uno de ellos (**P**) obtenida mediante el análisis subjetivo de un determinado procedimiento de participación pública. Así, el valor de **P** arroja, al igual que ocurría con **C**, las siguientes valoraciones:



**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Valor de Calidad subjetiva (P)	Tipo de calidad
1	Muy Baja calidad
2	Baja calidad
3	Media calidad
4	Alta calidad
5	Muy Alta calidad

Obtenidos los dos valores de calidad, tanto objetiva como subjetiva, ya se puede proceder a la valoración del **Valor Paisajístico (VP)** de cada unidad y recursos atendiendo a la expresión indicada, a dichos efectos, en el punto 4º de la letra b del Anejo 1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, a las horas:

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

siendo C y P los valores de calidad objetiva y subjetiva indicados en las líneas precedentes, mientras que V hace referencia al **coeficiente de visibilidad**, el cual 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*. Cuanto más próximo esté dicho valor de la unidad, mayor será la visibilidad de la unidad de paisaje y/o recursos paisajísticos a efectos valorativos, influyendo así en el valor paisajístico final. Así, los valores del coeficiente de visibilidad son los siguientes:

Coeficiente de visibilidad (CV)	Visibilidad
0 - 0,1	Muy Baja
0,11 - 0,25	Baja
0,26 - 0,50	Media
0,51 - 0,75	Alta
+ 0,75	Muy Alta

Consecuentemente con ello, tras la aplicación de dicha formulación, el valor paisajístico final quedará tal y como sigue:

VP	Descripción
0 - 0,50	Muy Bajo
0,51 - 1,00	Bajo
1,01 - 2,00	Medio
2,01 - 3,00	Alto
> 3,01	Muy Alto

4.1.2.- Valor paisajístico de las unidades de paisaje (se consignan todas las ubicadas en la cuenca visual definida al efecto de la actuación).

	Calidad Paisajística objetiva de las unidades de paisaje (C)								Calidad Paisajística	
	Morfología	Veg.	Agua	Color	Fondo escénico	Rareza	Actuac. Humanas	Calidad general		
U1	1,5	1,0	0	1,5	3,5	1,0	0,5	0,5	9,5 (1)	Muy Baja
U2	3,5	3,0	1,5	3,0	2,5	1,5	2,0	3,0	20,0 (3)	Media
U3	4,0	3,5	3,0	3,5	2,5	1,5	2,5	3,0	24,5 (3)	Media
U4	2,5	2,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,5	2,0	15,5 (2)	Baja

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

	<i>Valor de calidad objetiva (C)</i>	<i>Calidad</i>
U1	1	Muy Baja
U2	3	Media
U3	3	Media
U4	2	Baja

Calidad Paisajística subjetiva de las unidades de paisaje (P)		
	<i>Valor</i>	<i>Calidad Paisajística</i>
U1_Urbanizaciones	(1)	Muy Baja
U2_Pinar y monte bajo	(3)	Media
U3_Red hidrográfica	(4)	Alta
U4_Matorral	(2)	Baja

	<i>Valor de calidad subjetiva (P)</i>	<i>Calidad</i>
U1	1	Muy baja
U2	3	Media
U3	4	Alta
U4	2	Baja

Coeficiente de visibilidad de las unidades de paisaje (V)		
	<i>Valor</i>	<i>Visibilidad</i>
U1_Urbanizaciones	(0,75)	Muy Alta
U2_Pinar y monte bajo	(0,45)	Media
U3_Red hidrográfica	(0,40)	Media
U4_Matorral	(0,45)	Media

Valor Paisajístico de las unidades de paisaje				
$VP = [(C + P)/2] * V$				
C	P	V	Valor	Valor paisajístico
U1_Urbanizaciones	1	1	0,75	0,75 Bajo
U2_Pinar y monte bajo	3	3	0,45	1,35 Medio
U3_Red hidrográfica	3	4	0,40	1,40 Medio
U4_Matorral	2	2	0,45	0,90 Bajo

La figura supra-adyacente muestra, con evidente claridad, que en el seno de las unidades de paisaje delimitadas por la cuenca visual trazada desde el ámbito delimitado al efecto para el desarrollo de la actuación:

- La calidad paisajística específica en las unidades afectadas directamente por el desarrollo de la actuación no es, en modo alguno, factor limitante al desarrollo de ésta.

4.1.3.- Valor paisajístico de los recursos paisajísticos.

Calidad Paisajística objetiva de los recursos paisajísticos (C)		
	<i>Valor</i>	<i>Calidad Paisajística</i>
1.- Zona colindante Sierra de Bérria	(2,5)	Media
2.- Litoral norte de Altea	(4)	Alta

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

3.- Casco urbano de Altea.	(4)	Alta
----------------------------	-----	------

Calidad Paisajística subjetiva de los recursos paisajísticos (P)		
	Valor	Calidad Paisajística
1.- Zona colindante Sierra de Bérnia	(3)	Media
2.- Litoral norte de Altea	(4)	Muy Alta
3.- Casco urbano de Altea.	(4)	Muy Alta

Coeficiente de visibilidad de los recursos paisajísticos (V)		
	Valor	Visibilidad
1.- Zona colindante Sierra de Bérnia	0,60	Alta
2.- Litoral norte de Altea	0,40	Media
3.- Casco urbano de Altea.	0,45	Media

Valor Paisajístico de los recursos paisajísticos				
$VP = [(C + P)/2] * V$				
C	P	V	Valor	Valor paisajístico
1.- Zona colindante Sierra de Bérnia	2,5	3	0,60	1,65 Medio
2.- Litoral norte de Altea	4	4	0,40	1,60 Medio
3.- Casco urbano de Altea.	4	4	0,45	1,80 Medio

Tal y como se aprecia, el valor paisajístico de los recursos, condicionado por el coeficiente de visibilidad de los mismos, es medio, fundamentalmente por el hecho de que la intervisibilidad de los mismos nos es excesivamente elevada y, por ende, el grado de interferencia de la actuación es su percepción es, como se verá más adelante, nula.

4.2.- Fragilidad paisajística.

4.2.1.- Método de valoración.

El grado de **integración paisajística** de toda actuación puede obtenerse, por un lado, mediante el análisis de la **fragilidad del paisaje (FP)**, entendida como “la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él” (MOPT, 1992). Es, en sí mismo, el parámetro que mide la pérdida de valor del paisaje de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos delimitados motivado por la alteración del medio con respecto al estado inicial con el que se obtuvo la valoración de la calidad paisajística (VP).

La **fragilidad del paisaje (FP)** depende estrechamente de la **fragilidad visual (FV)** de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, proporcionando ésta el grado de potencialidad de toda transformación en función a los valores intrínsecos de cada unidad para acoger actuaciones determinadas. La FV 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 y a las características y naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas que pueda dar lugar.

La valoración de la integración paisajística de la actuación, en las distintas unidades de paisaje y recursos existentes en la cuenca visual, se realiza a través de los factores biofísicos que definen a la calidad de cada unidad y/o recurso, tales como la pendiente media, la erosionabilidad, la capacidad de

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

regeneración de la vegetación, la diversidad de la biomasa forestal y vegetal, el contraste de color entre suelo y roca; así como el contraste cromático entre suelo y vegetación⁹. Estos se integran en la siguiente expresión, otorgando valores de fragilidad resultantes que, a su vez, indican el potencial grado de integración paisajística de la actuación en cada unidad definida al efecto.

Factor	Características	Valor de Fragilidad Visual	
		Nominal	Numérico
<i>Pendiente</i>	Inclinado ($p > 55\%$)	Alta	1
	Suave inclinación (25-55%)	Moderada	2
	Poco inclinado (0-25%)	Baja	3
<i>Diversidad de la vegetación</i>	Eriales, prados y matorrales	Alta	1
	Coníferas, repoblaciones	Moderada	2
	Diversificada (mezcla de claros y bosques)	Baja	3
<i>Estabilidad del suelo y erosionabilidad</i>	Restricción alta derivada de riesgo alto de erosión e inestabilidad con pobre regeneración potencial.	Alta	1
	Restricción moderada debido a cierto riesgo de erosión e inestabilidad y regeneración potencial.	Moderada	2
	Poca restricción con riesgo bajo de erosión e inestabilidad y buena regeneración potencial.	Baja	3
<i>Contraste suelo-vegetación</i>	Bajo	Alta	3
	Contraste visual moderado entre el suelo y la vegetación	Moderada	2
	Contraste visual alto entre el suelo y la vegetación adyacente	Baja	1
<i>Vegetación. Regeneración potencial</i>	Potencial de regeneración bajo	Alta	3
	Potencial de regeneración moderado	Moderada	2
	Regeneración alta	Baja	1
<i>Contraste de color roca-suelo</i>	Contraste alto	Alta	1
	Contraste moderado	Moderada	2
	Contraste bajo	Baja	3
<i>Antropización del territorio</i>	Espacios urbanizados y edificados	Muy baja	4
	Espacios sin valor en entornos urbanos	Baja	3
	Espacios con algún elemento de valor en entornos urbanos	Moderada	2
	Espacios valiosos en entornos urbanos	Alta	1

$$FV = S \times (E + R + D + C + V + A)$$

S = Pendiente (a mayor pendiente, menor FV).

E = Erosionabilidad (a mayor E, menor FV).

R = Capacidad de regeneración de la vegetación (a mayor R, menor FV).

D = Diversidad de la vegetación (a mayor D, mayor FV).

C = Contraste de color suelo y roca (a mayor C, mayor FV).

V = Contraste suelo – vegetación (a mayor V, mayor FV).

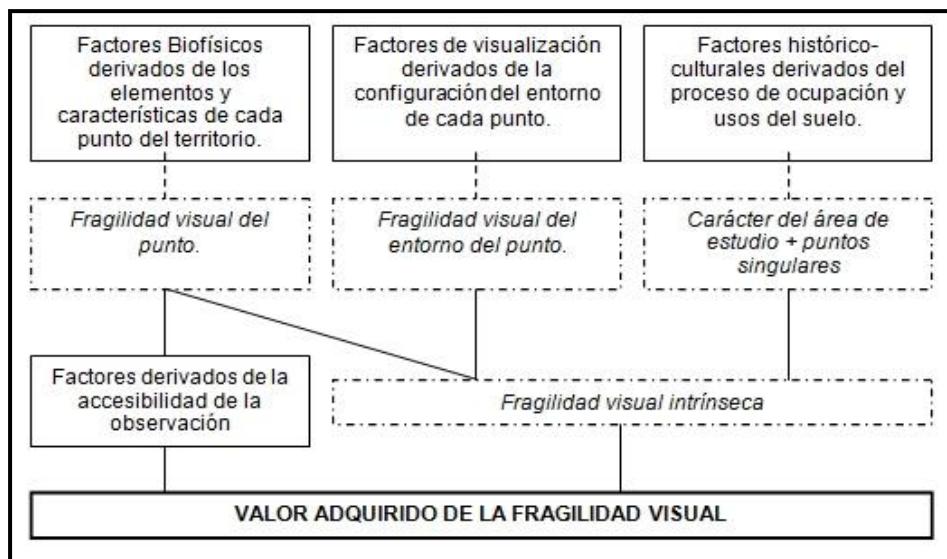
A= Antropización del medio (a mayor antropización y escasa singularidad, menor FV).

Así mismo, en los distintos modelos para el análisis y estudio de la fragilidad visual, son tenidos muy en cuenta factores tales como la visibilidad, tanto en magnitud como complejidad de lo observado, el efecto pantalla realizado por la vegetación, la pendiente, morfología del terreno y la accesibilidad del paisaje (ver figura infra-adyacente).

⁹ Metodología de trabajo ideada e impulsada por YEOMANS (1986) en la línea de los trabajos de ANDERSON (1979). El cuadro resultante de su aplicabilidad ha sido extraído y adaptado del MOPT, 1992.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Modelo general de fragilidad visual. Fuente: elaboración propia a partir de MOPU, 1989.

El resultado de la expresión es evidente: a menor **fragilidad visual (FV)**, menor **fragilidad del paisaje (FP)** para la actuación planteada y, consecuentemente, mayor integración, o asunción, paisajística de ésta. Dicha fragilidad se ha de adaptar a unas unidades paisajísticas irregulares definidas con criterio de homogeneidad por sus contenidos, principalmente fisiográficos y antropogénicos, y a la que se ajusta un método de análisis indirecto basado en los valores medios de los factores ponderantes.

Así, los valores de FV y su relación con la fragilidad del paisaje y de los recursos ante la actuación planteada son los siguientes:

Valor (FV)	Fragilidad Visual (FV)	Descripción
38 - 49	1	FV Muy Baja
29 - 37	2	FV Baja
20 - 29	3	FV Media
10 - 19	4	FV Alta
1 - 9	5	FV Muy Alta

En consecuencia con ello, y en estrecha relación con los valores de calidad del paisaje y de cada recursos obtenidos, la **Fragilidad Paisajística** de cada unidad y/o recursos, ya determinada y condicionada a la alteración del medio planteada, queda determinada por:

$$FP = FV * VP$$

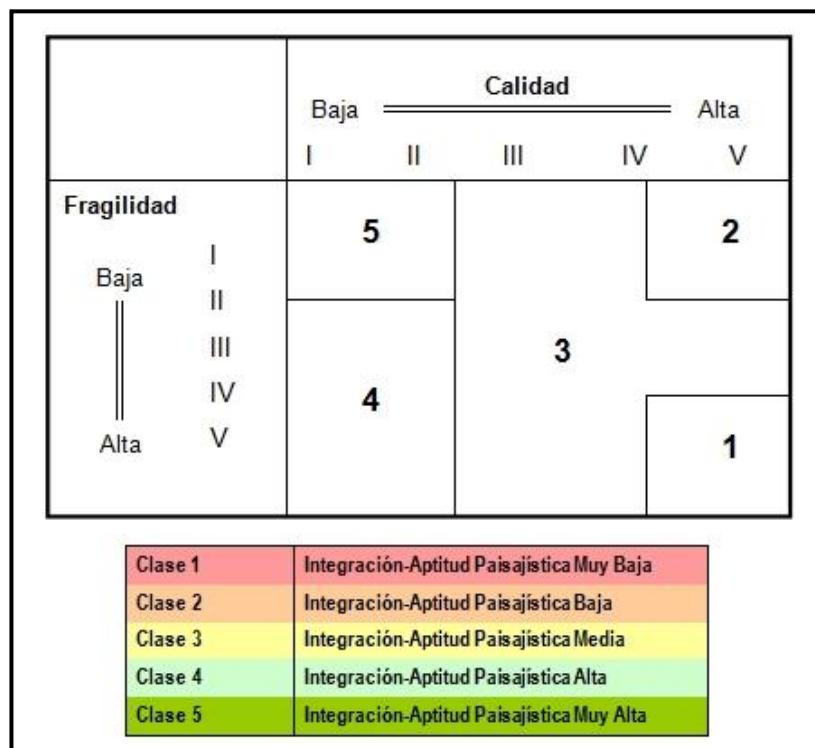
quedando la escala de Fragilidad del Paisaje (FP) tal y como sigue:

FP	Descripción
1 - 5	Fragilidad Muy Baja
5,1 - 10	Fragilidad Baja
10,1 - 15	Fragilidad Media
15,1 - 20	Fragilidad Alta
> 20	Fragilidad Muy Alta

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El valor final de la fragilidad del paisaje y de los recursos nos dará un nivel de aptitud de cada unidad y recurso para acoger la actuación planteada. Y ello es así porque dicha fragilidad combina la calidad del paisaje y de los recursos con su susceptibilidad de verse ésta reducida por la actuación. En consecuencia, los niveles de fragilidad determinan, independientemente de los impactos paisajísticos y visuales a indicar en apartado pertinente del presente EsIP, los siguientes niveles de aptitud territorial para acoger las fases de construcción y funcionamiento de la actuación.



Integración de los niveles de calidad y fragilidad visual. Niveles de clasificación visual para la ordenación y gestión territorial a partir de la integración de la calidad y fragilidad visual. Fuente: elaboración propia a partir de RAMOS, 1980.

4.2.2.- Fragilidad paisajística de las unidades de paisaje.

Fragilidad Visual de las unidades de paisaje (FV)									
	Pendiente	Diversidad. vegetación	Erosión	Contraste suelo-veg.	Regeneración potencial de la vegetación	Contraste roca-suelo	Actividad Humanas	Valor	FV
U1	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	4,0	38 (1)	Muy Baja
U2	1,7	2,0	1,7	2	1,7	1,8	2,0	19,0 (4)	Alta
U3	1,5	1,5	2,0	1,5	1,2	1,4	1,8	14,1 (4)	Alta
U4	2,0	2,2	2,2	2,2	1,9	2,0	2,5	25,0 (3)	Media

Fragilidad Paisajística (FP) de las unidades de paisaje			
FP = FV * VP			
	FV	VP	Valor
U1_Urbanizaciones	1,0	0,75	1,75
U2_Pinar y monte bajo	4,0	1,35	5,40
U3_Red hidrográfica	4,0	1,40	5,60
U4_Matorral	3,0	0,90	2,70

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Fragilidad Paisajística (FP) de las unidades de paisaje	
NIVELES DE INTEGRACIÓN Y APTITUD LA ACTUACIÓN	
U1_Urbanizaciones	Integración-aptitud paisajística muy alta
U2_Pinar y monte bajo	Integración-aptitud paisajística alta
U3_Red hidrográfica	Integración-aptitud paisajística alta
U4_Matorral	Integración-aptitud paisajística muy alta

4.2.3.- Fragilidad paisajística de los recursos paisajísticos.

Fragilidad Visual de los recursos paisajísticos (FV) para acoger la actuación							
Pendiente	Diversidad vegetación	Erosión	Contraste suelo-veg.	Regeneración potencial de la veg.	Contraste roca-suelo	Act Humanas	Valor FV
1.- Zona colindante Sierra de Bérnia							33 (2)
2.- Litoral norte de Altea							35 (2)
3.- Casco urbano de Altea.							22 (3)

* Se relaciona, en este sentido, cómo afecta la actuación a la percepción de estos recursos desde el territorio y, de igual manera, a cómo es percibido éste desde ellos mismos una vez implementada la modificación planteada.

Fragilidad Paisajística (FP) de los recursos paisajísticos				
FP = FV * VP				
FV	VP	Valor	Fragilidad Paisajística	
1.- Zona colindante Sierra de Bérnia	2	1,65	3,30	Muy Baja
2.- Litoral norte de Altea	2	1,60	3,20	Muy Baja
3.- Casco urbano de Altea.	3	1,80	5,40	Baja

Fragilidad Paisajística (FP) de los recursos paisajísticos				
NIVELES DE INTEGRACIÓN Y APTITUD PARA LA ACTUACIÓN				
1.- Zona colindante Sierra de Bérnia	Integración-aptitud paisajística muy alta			
2.- Litoral norte de Altea	Integración-aptitud paisajística muy alta			
3.- Casco urbano de Altea.	Integración-aptitud paisajística alta			

4.3.- Síntesis final: integración paisajística de la actuación en función a la calidad y fragilidad del medio receptor (unidades de paisaje y recursos paisajísticos).

Tal y como se aprecia de forma cualitativa en las tablas precedentes, a efectos de calidad y fragilidad, tanto del paisaje como de los recursos paisajísticos potencialmente afectados, no existen criterio paisajístico alguno que, en virtud de la calidad y fragilidad del paisaje afectado, determine la inviabilidad de la actuación planteada.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

5.- ANÁLISIS VISUAL.

(Anexo I, apartado c, de la Ley 5/2014, de 25 de julio).

"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.º 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.º 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 estos, 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].

5.1.- Metodología para la valoración de la integración visual.

La valoración de la integración visual de la actuación tiene el objetivo de determinar el grado de impacto visual de ésta, en sus fases de construcción y funcionamiento, sobre la base de la **visibilidad de la misma** en su contexto territorial. Para la obtención de dicho fin, el cual está en directa relación y complementa a la valoración de la integración paisajística realizada con anterioridad, y con arreglo al marco legal vigente, se ha desarrollado el siguiente proceso metodológico.

- **Identificación de los impactos visuales** de la actuación. Éstos pueden definirse como aquellos que afectan a la percepción subjetiva del paisaje pre-existente una vez introducida la actuación. Dichos impactos quedan sintetizados en las siguientes alteraciones potenciales:



Cód. Validación: 7THNLXWPFM25FY7NLD3REYT3W | Verificación: https://altea.sedelectronica.es/ | Página 57 de 90
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 90

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

<i>Modificaciones de la textura del paisaje</i>	Las acciones antropogénicas sobre el territorio pueden ocasionar una modificación de la textura del paisaje, lo cual puede generar una variación del valor paisajístico de la unidad.
<i>Modificaciones del colorido del paisaje</i>	Las actuaciones antrópicas sobre el medio geográfico pueden acarrear la variación del colorido paisajístico pre-existente, lo cual puede generar una variación del valor paisajístico de la unidad.
<i>Creación de reflejos y deslumbramientos</i>	Las actuaciones humanas pueden crear reflejos que dificulten la apreciación visual del paisaje.
<i>Ocultación de los recursos paisajísticos</i>	Una determinada actuación antrópica puede ocultar la visibilidad, desde los puntos de observación establecidos al efecto, de recursos paisajísticos de valor determinante en el territorio.
<i>Afección a los objetivos de calidad del paisaje</i>	Cuando una unidad de paisaje tenga asignado un determinado objetivo de calidad por los estudios de paisaje de rango superior, éste puede verse afectado por la actividad concreta a desarrollar en dicha unidad de paisaje.

Impactos visuales.

- **Identificación de los principales Puntos de Observación (inter-visibilidad de la actuación).** Se consideran puntos de observación a aquellos **lugares del territorio desde donde se percibe el paisaje**, seleccionándose al efecto aquellos puntos y secuencias visuales de mayor afluencia pública en función a los siguientes criterios: vías de comunicación, puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje, áreas recreativas, turísticas, de afluencia de público y núcleos de población. Para cada **Punto de Observación** seleccionado, el análisis visual determinará y valorará:

- *La cuenca visual o territorio observado desde el mismo*, marcando umbrales de nitidez a 500 metros, 1.500 metros y 1.500 - 3.000 metros; así como la extensión de estas superficies con respecto a la localización del ámbito de estudio en el que se va a localizar la actuación. El grado de **observabilidad** del paisaje donde se desarrollará la actuación será, para cada umbral de nitidez, **Alto (3,1-4), Medio (2,1-3), Bajo (1,1-2) y Nulo (<1)**.

	500 m	500 – 1.500 m	1.500 m.	Media
Punto X				

- *Recursos visuales abarcados por cada punto de observación y su relación con la actuación y su ubicación.* La relación de los recursos apreciables desde cada punto, para cada umbral de nitidez, será: **Múltiples Visibles (3,1-4), Más de Uno Visible (2,1-3), Único Visible (1,1-2) y Nulos (<1)**. Con posterioridad, se cruzarán dichos valores con los resultantes de la ponderación derivada del efecto que supone la actuación con respecto a la observabilidad de los citados recursos: **Elimina su Percepción (3,1-4), Altera su Percepción (2,1-3), Incide Ligeramente en su Percepción (1,1-2), No Afecta a su Percepción (<1)**. Se obtiene así un valor definitivo de la incidencia de la actuación (**Incidencia visual**) con respecto a la observabilidad de los recursos desde cada punto de observación (media aritmética de las dos variables indicadas) e, incluso, por umbral de nitidez considerado al efecto, siendo ésta **Alta (3,1-4), Media (2,1-3), Baja (1,1-2), Muy Baja (0,5-1) y Nula (<0,5)**.

	Observabilidad de recursos desde cada punto de observación		
	500 m	500 – 1.500 m	> 1.500 m.
Punto X			

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

+

Punto X	Efecto de la actuación en la observabilidad de los recursos			Media
	500 m	500 – 1.500 m	> 1.500 m.	

=

Punto X	Impacto visual de la actuación con respecto a la percepción de recursos visuales desde cada punto de observación (INCIDENCIA VISUAL)			
	500 m	500 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media

- Observadores potenciales de la transformación objeto de estudio, o sensibilidad de cada punto de observación, diferenciando la casuística de los mismos en relación a las siguientes categorías: residentes, turistas, itinerantes, ocasionales y muy puntuales. Para cada celda se asigna el siguiente valor en función a la frecuencia de visita de los observadores potenciales: Alta (3,1-4), Media (2,1-3), Baja (1,1-2) y Muy baja (1).

Punto X	Residentes	Turistas	Itinerantes	Ocasionales	Media

- De la integración de todas las variables relativas a los Puntos de Observación, se obtiene una valoración general para cada punto que relaciona el grado de impacto que el desarrollo de la actuación sometida al presente análisis implica con respecto a la intervisibilidad de ésta desde los citados puntos. Dicho impacto será Muy Alto (+3,5), Alto (3,1-3,5), Medio (2,1-3), Bajo (1,1-2) y Muy Bajo (<1).

Punto X	Observabilidad del paisaje	Recursos visuales	Observadores potencialmente impactados	Media	Impacto visual de la actuación sobre los P.O.

5.2.- Valoración de la integración visual de la actuación.

5.2.1.- Puntos de observación: naturaleza y casuística.

Partiendo de la base que define a los Puntos de Observación como los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje, éstos son calificados en función a la casuística de su cuenca visual, los recorridos visuales abarcados por cada punto, así como por los observadores potenciales del paisaje desde cada uno de ellos.

Considerando las premisas establecidas el marco legal aplicable al efecto, y teniendo presente que los puntos de observación quedan definidos por la amplia cuenca visual existente desde el sector en el que se pretende implementar la actuación, se han seleccionado un total de **cuatro puntos de observación**, de los cuales pueden considerarse como recorridos escénicos y dinámicos los referentes a la AP7 y CN-332.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Punto de observación 1 (dinámico y recorrido escénico). AP7.
- Punto de observación 2 (dinámico y recorrido escénico). CN-332.
- Punto de observación 3 (estático). Casco urbano de Altea.
- Punto de observación 4 (estático). Sierra de Bernia-altos urbanización Altea Hills.

Tal y como se establece en el marco legal regulador, es importante la **delimitación de la cuenca visual, o territorio observable desde cada punto de observación**, a corta distancia (500 metros), media (de 500 a 1.500 metros) y larga (más de 1.500 metros), lo cual adquiere especial trascendencia si dichas visuales se relacionan con la **intervisibilidad** existente de la actuación desde cada uno de los puntos. Así, a mayor lejanía, menor intervisibilidad de la actuación desde cada punto de observación y, consecuentemente, menor impacto visual de la misma al paisaje circundante.



Estructura del análisis visual. Fuente: Guía Metodológica para los Estudios de Paisaje, Generalitat Valencia.

Además de ello, también se puede valorar, cualitativamente, el efecto que la actuación supone sobre los **recorridos escénicos** existentes desde el viario indicado, así como sobre la **imagen histórica del paisaje**; traduciéndose, en el caso que nos ocupa, en las tablas valorativas finales, y siempre teniendo muy presente los aspectos a considerar indicados en la guía metodológica editada, en su día por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana que, junto

Cód. Validación: 7THNLXWPFM25FY7NLD3REYT3W | Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 90

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

al marco legal determinado por los preceptos de la Ley 5/2014, marcan el proceder operativo del presente documento.

5.2.2.- Impactos visuales y puntos de observación.

Para cada punto de observación seleccionado se ha de proceder a valorar la integración visual de la actuación sobre la base de la percepción de la misma desde cada uno de ellos, utilizando una serie de matrices que ayuden a definir la naturaleza y casuística de cada punto de observación y el grado de impacto que la perceptibilidad de la actuación, su influencia en los recursos visuales abarcados (y en el medio receptor en general) y los observadores potenciales del paisaje existentes, genera.

En primer lugar, la **cuenca visual o territorio observado desde cada punto de observación**, según los umbrales de nitidez a 500 metros, 1.500 metros y superiores a 1.500 metros, determina el grado de **observabilidad** del paisaje donde se desarrollará la actuación siendo, para cada umbral de nitidez de cada punto de observación, Alta (3,1-4), Media (2,1-3), Baja (1,1-2) y Nula (1).

	OBSERVABILIDAD DE LA ACTUACIÓN DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN			
	500 m	500 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media
PO1_AP7	2,1	3,1	-	2,6 (Media)
PO2_CN332	1	2,5	1,1	1,5 (Baja)
PO3_Casco urbano Altea.	1	1	1,5	1,5 (Baja)
PO4_Sierra Bernia-Altea Hills	1,5	2,8	1,5	1,9 (Baja)
				1,87 (BAJA)

Grado de observabilidad de la actuación desde cada punto de observación por umbrales de nitidez. Din + RE: Dinámico y Recorrido Escénico. Alta (3,1-4), Media (2,1-3), Baja (1,1-2) y Nula (1).

En lo que atañe a los **recursos visuales abarcados por cada punto de observación y su relación con la actuación**, éstos pueden baremarse, para cada punto y según sus umbrales de nitidez (a mayor cercanía mayor importancia en la percepción del recurso) y según la presencia de éstos en: **Múltiples Visibles (3,1-4), Más de Uno Visible (2,1-3), Único Visible (1,1-2) y Nulos (1)**.

	OBSERVABILIDAD DE LOS RECURSOS VISUALES DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN			
	500 m	500 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media
PO1_AP7	1,1	1,1	2,1	1,43
PO2_CN332	1,1	1,1	2,1	1,43
PO3_Casco urbano Altea.	1,5	2,1	2,1	1,90
PO4_Sierra Bernia-Altea Hills	1,5	2,1	2,1	1,90
				1,66 (Único Vis.)

Observabilidad de los recursos visuales desde cada punto de observación. Múltiples Visibles (3,1-4), Más de Uno Visible (2,1-3), Único Visible (1,1-2) y Nulos (1).

Toca ahora ponderar la observabilidad de dichos recursos (o marco paisajístico general) con respecto al efecto que puede ejercer la actuación, en cada punto de observación, por cada umbral de nitidez y con respecto al citado recurso visual: Elimina su Percepción (3,1-4), Altera su Percepción (2,1-3), Incide Ligeramente en su Percepción (1,1-2), No Afecta a su Percepción (<1).

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

		EFECTO DE LA ACTUACIÓN EN LA OBSERVABILIDAD DE LOS RECURSOS DESDE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN			
		500 m	500 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media
PO1_AP7		0	1,1	1,1	0,7
PO2_CN332		0	1,1	1,1	0,7
PO3_Casco urbano Altea.		0	0	0	0,0
PO4_Sierra Bernia-Altea Hills		0	1,1	0	0,36
		0,44 No afecta a su percepción			

Impacto visual de la actuación con respecto a la observabilidad de los principales recursos paisajísticos desde cada punto de observación. Elimina su Percepción (3,1-4), Altera su Percepción (2,1-3), Incide Ligeramente en su Percepción (1,1-2), No Afecta a su Percepción (<1).

Así, la **incidencia visual de la actuación** (entendida como la media aritmética de los valores de efecto de la actuación en la observabilidad de los recursos visuales y incidencia de ésta con respecto a la percepción de cada uno de ellos desde cada punto de observación y/o recorrido escénico) puede sintetizarse, en lo referente a los puntos de observación definidos al efecto, tal y como sigue:

		INCIDENCIA VISUAL LA ACTUACIÓN CON RESPECTO A LA PERCEPCIÓN DE RECURSOS PAISAJÍSTICOS DESDE CADA PUNTO DE OBSERVACIÓN					
		500 m	500 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media		
PO1_AP7		1,06	Baja	1,76	Baja	1,06	Baja
PO2_CN332		0,70	Muy Baja	1,56	Baja	1,43	Baja
PO3_Casco urbano Altea.		0,83	Muy Baja	1,03	Muy Baja	1,20	Baja
PO4_Sierra Bernia-Altea Hills		1,00	Muy Baja	3,00	Media	1,20	Baja
		1,26 Baja 1,23 Baja 1,02 Muy Baja 1,73 Baja 1,31 BAJA					

INCIDENCIA VISUAL de la actuación con respecto a la observabilidad del paisaje desde cada punto de observación:
Alta (3,1-4), Media (2,1-3), Baja (1,1-2), Muy Baja (0,5-1) y Nula (<0,5).

Tal y como se puede apreciar, el efecto visual de la actuación con respecto a la percepción de los recursos paisajísticos desde los puntos de observación definidos y consignados al efecto es, por término medio, **muy baja y baja**.

Finalmente, el último de los aspectos a tener muy presente en el análisis de los puntos de observación seleccionados e intervisibilidad derivada, hace referencia a la naturaleza de los **observadores potenciales de la actuación o sensibilidad de cada punto de observación**, diferenciando su casuística por una serie de categorías definidas al efecto. Para cada celda, se asigna el siguiente valor en función a la frecuencia de visita (o presencia) de los observadores potenciales: **Alta (3,1-4), Media (2,1-3), Baja (1,1-2) y Muy Baja (<1)**.

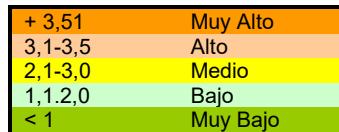
**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

	NATURALEZA CUALITATIVA Y CUANTITATIVA DE LOS OBSERVADORES POTENCIALES DE LA ACTUACIÓN				
	Residentes	Turistas	Itinerantes	Ocasionales	Media
PO1_AP7	2,0	3,0	4,0	2,00	2,75
PO2_CN332	3,5	3,0	3,0	2,50	3,00
PO3_Casco urbano Altea.	4,0	3,5	2,0	1,50	2,75
PO4_Sierra Bernia-Altea Hills	2,0	1,5	1,0	0,50	1,25
	2,87 (Media)	2,75 (Media)	2,50 (Media)	1,62 (Baja)	2,44 (Media)

Tipología y casuística de los observadores potenciales de la actuación por cada punto de observación. Alta (3,1-4), Media (2,1-3), Baja (1,1-2) y Muy Baja (<1)

De la integración de todas las variables relativas a los Puntos de Observación se obtiene una valoración general para cada uno de ellos que relaciona el grado de impacto que el desarrollo de la actuación supone con respecto a la intervisibilidad global de ésta desde los citados puntos y viceversa. Los umbrales de dicho impacto serán:



Umbrales de impacto de la actuación sobre los puntos de observación.

	IMPACTO GENERAL DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN				
	Observabilidad	Incidencia visual sobre la observabilidad de recursos paisajísticos	Observadores impactados	Media	Impacto visual de la actuación en los P. O.
PO1_AP7	2,6 (Media)	1,26 (Baja)	2,75	2,20	MEDIO
PO2_CN332	1,5 (Baja)	1,23 (Baja)	3,00	1,91	BAJO
PO3_Casco urbano Altea.	1,5 (Baja)	1,02 (Muy Baja)	2,75	1,76	BAJO
PO4_Sierra Bernia-Altea Hills	1,9 (Baja)	1,73 (Baja)	1,25	1,62	BAJO
	VALOR MEDIO DE IMPACTO EN EL CONJUNTO DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN			1,87	BAJO

Impacto general de la actuación con respecto a la observabilidad del paisaje desde los puntos de observación definidos al efecto.

Cualitativamente, todo ello se traduce en:

- Las observabilidad del territorio desde los puntos de observación definidos al efecto está condicionada por la morfología del mismo y la entidad de los hitos paisajísticos existentes.
- La actuación se inserta en un medio antropizado, donde el uso residencial es la nota predominante. Los vectores que definen a la actuación se insertan plenamente en las pre-existencias antropogénicas.
- El impacto general de la actuación desde los puntos de observación derivado del presente análisis visual, únicamente queda determinado, de forma significativa, por el cantidad de observadores potencialmente afectados, habida cuenta de que gran parte de estos puntos de observación concentran a un destacado número de observadores. No obstante, la nula inferencia de la actuación en la percepción del territorio provoca que, por muy elevado que

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

sea el valor cuantitativo de los observadores "afectados", el impacto general sobre los puntos de observación y el paisaje será bajo.

- La actuación no genera afectación negativa alguna a la percepción general del paisaje desde recursos paisajísticos y puntos de observación definidos en el presente documento y, así mismo, en el Estudio de Paisaje del PGE de Altea.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

6.- EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ACTUACIÓN SOBRE EL PAISAJE: VALORACIÓN DE IMPACTOS.

(Anexo I, apartado g, de la Ley 5/2014, de 25 de julio).

Parte importante del presente EsIP es discernir, cualitativa y cuantitativamente, la naturaleza de los impactos que, sobre las unidades de paisaje directamente afectadas por el desarrollo de la actuación, así como desde una perspectiva visual, se desprenden de su implementación, tanto durante las fases de construcción como de funcionamiento de la actuación en este documento valorada y analizada.

6.1.- Metodología en el análisis y determinación de impactos paisajísticos.

Tras el análisis paisajístico y visual realizado, se han de identificar y valorar los **impactos paisajísticos** existentes en las unidades de paisaje determinadas al efecto.

La valoración definitiva de la integración paisajística se fundamenta en el análisis de los posibles impactos paisajísticos derivados del desarrollo de la actuación sobre la unidad específica en la que ésta se encuentra. En este sentido, se ha de proceder, en una primera fase analítica, a:

- **Identificación de las principales fuentes** (o aspectos de la actuación) impactantes en el paisaje.
- **Identificación de los impactos paisajísticos.**
- **Caracterización y magnitud de los impactos**, tanto en su fase de construcción como de funcionamiento, analizando factores tales como *la escala de actuación y la extensión física del impacto; el efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el paisaje; la incidencia de éste; la durabilidad del mismo; su permanencia o carácter reversible o irreversible; su individualidad y, finalmente, y como media aritmética de todo lo anterior, la magnitud del mismo*.

Escala de actuación y extensión física del impacto	Puntual: cuando el impacto solo puede ser percibido desde dentro 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.	P 1 Z 2 RG 3
Efecto	Impacto Positivo: cuando produce un efecto beneficioso sobre el valor del paisaje. Impacto Negativo: cuando produce un efecto adverso sobre el valor del paisaje. Sin efecto beneficioso o adverso significativo.	+ -1 - 1 +/- 0
Incidencia	Directa: cuando tiene repercusión inmediata sobre algún elemento del paisaje. Indirecta: cuando el efecto es debido a la repercusión inmediata de las interdependencias entre los elementos del paisaje.	D 1 In 2
Duración	Repercusión a corto plazo. Repercusión a medio plazo.	C 0 M 1

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

	Repercusión a largo plazo.	L	2
Carácter	<p>Reversible: la alteración que supone puede ser asimilada por el paisaje sin necesidad de intervención humana.</p> <p>Irreversible: la alteración que supone no puede ser asimilada paisajísticamente por los procesos naturales imperantes.</p>	Re	0
		Irre	2
Individualidad	<p>Simple: se manifiesta sobre un solo componente del paisaje o con modo de acción individualizado, sin consecuencias en el inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación ni sinergia.</p> <p>Acumulativo: aquel que, de prolongarse en el tiempo la acción inductora, incrementa progresivamente su gravedad al carecerse de mecanismos de eliminación efectiva similar a la del incremento del agente causal del impacto.</p>	Sim	0
		Acum	2
Magnitud	<p>Compatible o Leve: impacto de poca entidad lográndose la recuperación inmediata de las condiciones originales una vez cesada la causa del efecto o de fácil restablecimiento por los mecanismos de autodepuración-protección del medio.</p> <p>Moderado: impacto de relativa entidad en el que la recuperación de las condiciones originales requiere cierto tiempo y la aplicación de alguna medida correctora leve.</p> <p>Severo: la magnitud del impacto es importante y requiere la aplicación de fuertes medidas correctoras para la recuperación de las condiciones iniciales, exigiendo dicha recuperación y periodo de tiempo dilatado.</p> <p>Criticó: impactos irreversibles a escala humana, no existiendo medidas correctoras que puedan disminuir el impacto a valores aceptables.</p>	LE	0,00-0,75
		MO	0,76-1,50
		SE	1,51-2,25
		CRI	+2,26

Cuadro indicativo de la caracterización y magnitud de los impactos paisajísticos detectados.

Una vez valorados dichos impactos, toca proceder al análisis de la **sensibilidad del paisaje al cambio** sobre el cálculo de los siguientes conceptos (a menor sensibilidad, mayor integración paisajística de la actuación y, consecuentemente, menor impacto general):

- La **singularidad**, o escasez de los elementos del paisaje considerados a escala local y regional.

	Singularidad Local	Singularidad Regional	Singularidad Global
Vegetación Cultivos Fauna Asentamientos urbanos Patrimonio cultural y natural Infraestructuras Poblamiento disperso			

1	Abundante
2	Relativamente abundante
3	Escaso
4	Muy Escaso
5	Singular

Determinación y valores de singularidad del paisaje.

- La **fragilidad del paisaje**, ya obtenida a partir del método de la capacidad de absorción visual, expresando ésta la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1	Fragilidad Muy Baja
2	Fragilidad Baja
3	Fragilidad Media
4	Fragilidad Alta
5	Fragilidad Muy Alta

Correlación numérica de las tipologías de fragilidad paisajística.

- *Objetivos de calidad del paisaje para la unidad en cuestión.* Pese a no existir metodologías de análisis específicas de los objetivos de calidad del paisaje, el estudio de los primeros proyectos de paisaje tramitados en virtud a los contenidos y especificaciones del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, parecen orientar su determinación a los resultados de la calidad paisajística imperante determinándose, de forma subjetiva, el objetivo de calidad más adecuado para la unidad en función a su casuística específica. Así, partiendo de objetivos tales como la conservación-mantenimiento, mejora, restauración y posibilidad de transformar en una nueva unidad de paisaje, puede realizarse la siguiente matriz integradora.

	Conservación	Mejora	Restauración	Nuevo paisaje
Calidad Paisajística Muy Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Media	5	4	3	1
Calidad Paisajística Baja	5	4	3	1
Calidad Paisajística Muy Baja	5	4	3	1

Muy adecuado
Adecuado
Poco Adecuado
Prohibitivo

Objetivos de calidad de las unidades de paisaje.

El grado de sensibilidad de la unidad de paisaje se obtendrá pues de la media aritmética de los valores de singularidad, fragilidad y el objetivo de calidad seleccionado al efecto en función a la calidad propia de la unidad, arrojando los siguientes resultados:

Unidad de Paisaje X	
Singularidad Total	
Fragilidad	
Objetivo de Conservación	
Total Sensibilidad	

VALORES DE SENSIBILIDAD AL CAMBIO	
1- 1,5	Muy Baja Sensibilidad
1,51 - 2,00	Baja Sensibilidad
2,01 - 3,00	Media Sensibilidad
3,01 - 4,00	Alta Sensibilidad
> 4,01	Muy Alta Sensibilidad

Valores de sensibilidad al cambio de la unidad de paisaje.

El valor de sensibilidad al cambio calculado para la unidad de paisaje afectada por la actuación, se combinará con el de la magnitud de cada impacto, obteniéndose la **clasificación de la importancia de los impactos como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje**. Los impactos finales resultantes estarán comprendidos entre **sustanciales, moderados, leves e insignificantes**, Cuantificándose la magnitud de los impactos detectados en:

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- 1 Compatible o Leve
2 Moderado
3 Severo
4 Crítico

Se adiciona dicho valor al de la sensibilidad para cada unidad y el resultado obtenido será la importancia global del impacto en función a los siguientes intervalos:



	Magnitud	Sensibilidad	Valor de impacto	Tipo de impacto
Modificación fisiográfica. Introducción de nuevas formas antropogénicas. Modificación y alteración de cauces. Eliminación de la vegetación existente. Modificación, alteración y eliminación de la fauna. Polución atmosférica. Polución lumínica. Incremento del tráfico.				

Cuantificación de impactos paisajísticos.

6.2.- Metodología en el análisis y determinación de impactos visuales.

Se procede, finalmente, a la **Valoración de la integración visual de la actuación mediante la definición de la casuística de impactos**. Los impactos visuales identificados en la primera fase de la valoración visual son ponderados con respecto a factores tales como *la compatibilidad visual*, el *bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos* y *la mejora de la calidad paisajística propuesta*. Así, para el conjunto del paisaje afectado por la actuación (independientemente de las unidades de paisaje cuya integración paisajística ya ha sido valorada y evaluada), se implementa la siguiente valoración matricial con el objetivo de cuantificar el grado de importancia visual que dichos impactos suponen sobre el paisaje:

Compatibilidad visual	Muy Alta (1): cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación. Alta (2): cuando la actuación se integra en un área con actuaciones similares, pero con características diferenciales. Adecuada (3): actuación integrada en una zona altamente antropizada por la presencia de vías de comunicación, industrias, equipamientos e instalaciones varias en suelo no urbanizable, viviendas dispersas... Baja (4): si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar o con bajo grado de antropización. Muy Baja (5): cuando la actuación no se integra en el entorno por afectar a zonas de muy alto o alto valor ambiental o a unidades de paisaje de muy alta o alta sensibilidad.
Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos	Bajo (1): la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas poco frecuentadas por las

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

	personas. Medio (3): cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas frecuentadas por las personas. Alto (5): cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos, perfiles y siluetas singulares desde zonas muy frecuentadas por las personas.
<i>Mejora de la calidad paisajística</i>	Alta (1): cuando la actuación tiene por objeto mejorar significativamente la calidad del paisaje o se desarrolla sobre un ámbito deteriorado apto para el nuevo uso. Media (3): la actuación, sin modificar los elementos más significativos del paisaje, introduce modificaciones puntuales que modifican su calidad o, en su contrario, no afecta en exceso a la calidad pre-existente por el deterioro imperante. Baja (5): cuando la actuación introduce nuevos elementos en la unidad que no mejoran su calidad o que deterioran un ámbito en el que ésta es, cuanto menos, notable.
<i>Valor medio del impacto sufrido por los Puntos de Observación</i>	Muy Alto (+3,5), Alto (3,1-3,5), Medio (2,1-3), Bajo (1,1-2) y Muy Bajo (<1).

TIPOLOGÍA Y GRADO DE IMPACTOS RESULTANTES

0 - 5	IN SIGNIFICANTE
5,1 - 8	LEVE
8,1 - 10	APRECIABLE
10,1 - 12	MODERADO
> 12,1	SUSTANCIAL

Matriz valorativa de impactos visuales.

	Compatibilidad Visual	Bloqueo de vistas	Mejora de la calidad paisajística	Valor medio del impacto de los PO	Importancia del impacto
Fase de construcción					
Fase de funcionamiento					

6.3.- Impactos paisajísticos.

Para la identificación de las fuentes/acciones potencialmente impactantes en el paisaje, van a distinguirse entre las fases de **construcción** de la actuación, integrada por el **acondicionamiento de la parcela para acoger la actividad**; así como la de posterior **funcionamiento** de la misma, entendiendo a ésta como el desarrollo de las actividades inherentes al desarrollo de la actividad hotelera propuesta, teniendo siempre presente la preservación de una unidad arbolada, calificada actualmente como terciario, gracias a la propuesta de ordenación asociada a la susodicha actuación planteada.

La fase de construcción, entendiendo a ésta como la inherente a la edificación de las nuevas instalaciones hoteleras, conlleva las siguientes impactos potenciales sobre el paisaje:

- Desbroce y retirada vegetal.
- Movimiento de tierras y alteración fisiográfica.
- Acumulación de escombros y materiales.
- Alteración y/o eliminación de fauna y flora.
- Edificaciones y/o nuevas formas.

Por otro lado, la fase de funcionamiento puede acarrear, sucintamente, los siguientes impactos sobre el paisaje:

- Congestión viaria de la red de accesos.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Polución acústica.
- Polución atmosférica.
- Polución lumínica.
- Residuos.

La **caracterización cualitativa** de los impactos paisajísticos detectados se realiza sobre la base de una serie de parámetros que, de forma sucinta pero específica, están en disposición de determinar, claramente, su naturaleza en el seno del paisaje pre-existente. Así, la *escala de la actuación, su efecto, incidencia, duración, carácter, individualidad y magnitud*, tanto para las fases de construcción como de funcionamiento, sirven para definir, cualitativamente, la naturaleza de los impactos paisajísticos detectados como rectores de la actuación sometida al presente EsIP.

En este sentido, cabe precisar que únicamente se producen impactos sobre dos unidades de paisaje de las analizadas, a las horas:

- UP1: URBANIZACIONES.
- UP2. PINAR Y MONTE BAJO. En el seno de esta unidad, se distinguen los impactos en dos subunidades. En primer lugar, la directamente afectada por la construcción de las nuevas instalaciones hoteleras (a), la cual ya contaba con calificación residencial. En segundo lugar, la que cambia de calificación (b), de residencial a zona verde privada, con el consiguiente mantenimiento de la superficie forestal preexistente en cantidad aproximada de 11.000 m².

Con respecto a la **fase de construcción de la actuación**, los impactos son, por unidad de paisaje afectada, los siguientes:

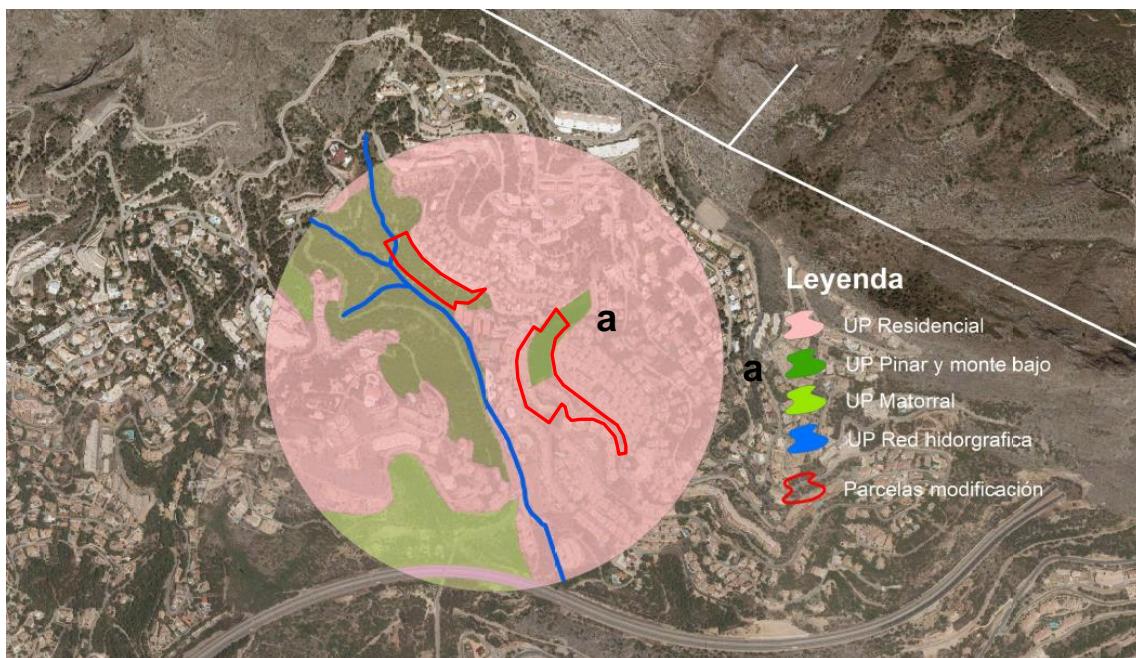
	UNIDAD 1. URBANIZACIONES		FASE DE CONSTRUCCIÓN				
	Escala de actuación y extensión física	Efecto	Incidencia	Duración	Carácter	Individualidad	Magnitud
Desbroce y retirada vegetal	P (1,5)	+/- (0)	+/- (0)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,25 LE
Movimiento de tierras y alteración fisiográfica	P (1,5)	+/- (0)	+/- (0)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,25 LE
Acumulación de escombros y materiales.	Z (2)	+/- (0)	+/- (0)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,33 LE
Alteración y/o eliminación de fauna y flora	P (1)	+/- (0)	+/- (0)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,16 LE
Edificaciones y/o nuevas formas.	Z (2,8)	- (1)	+/- (0)	L (2)	Re (1)	Sim (0)	1,13 MO
							0,42 LE

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

UNIDAD 2. PINAR Y MONTE BAJO (a)			FASE DE CONSTRUCCIÓN			
Escala de actuación y extensión física	Efecto	Incidencia	Duración	Carácter	Individualidad	Magnitud
Desbroce y retirada vegetal	P (1,5)	- (1)	- (1)	C (0)	Re (0)	Acum (2) 0,91 MO
Movimiento de tierras y alteración fisiográfica.	P (1,5)	- (1)	- (1)	C (0)	Re (0)	Acum (2) 0,91 MO
Acumulación de escombros y materiales.	P (1,2)	- (1)	- (1)	C (0)	Re (0)	Acum (2) 0,86 MO
Alteración y/o eliminación de fauna y flora.	P (1,3)	- (1)	- (1)	C (0)	Re (0)	Acum (2) 0,88 MO
Edificaciones y/o nuevas formas.	Z (2,8)	- (1)	- (1)	C (0)	Re (0)	Acum (2) 1,13 MO
						0,93 MO

(a) en parcela donde se va a realizar la nueva edificación



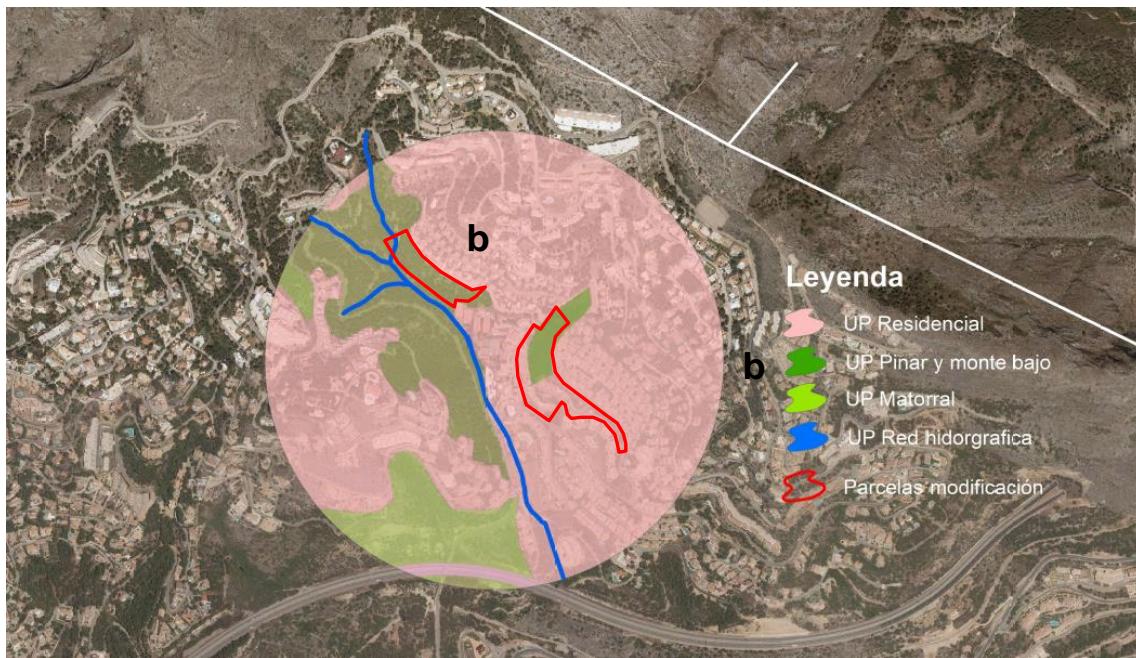
PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

UNIDAD 2. PINAR Y MONTE BAJO (b)	FASE DE CONSTRUCCIÓN					
	Escala de actuación y extensión física	Efecto	Incidencia	Duración	Carácter	Individualidad
<i>Desbroce y retirada vegetal</i> <i>Movimiento de tierras y alteración fisiográfica.</i> <i>Acumulación de escombros y materiales.</i> <i>Alteración y/o eliminación de fauna y flora.</i> <i>Edificaciones y/o nuevas formas.</i>					+1,0 impacto general positivo por no intervención	

+1,0 PO

(b) en parcela a mantener la vegetación



Con respecto a la **fase de funcionamiento de la actuación**, los impactos son, por unidad de paisaje afectada, los siguientes:

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

	UNIDAD 1. URBANIZACIONES			FASE DE FUNCIONAMIENTO			Magnitud
	Escala de actuación y extensión física	Efecto	Incidencia	Duración	Carácter	Individualidad	
Congestión viaria	P (1,5)	- (1)	+/- (0)	C (0)	Re (0)	Acum (2)	0,75 LE
Polución acústica	P (1,5)	+/- (0)	+/- (0)	C (0)	Re (0)	Acum (2)	0,58 LE
Polución atmosférica	P (1)	+/- (0)	+/- (0)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,16 LE
Polución lumínica	P (1)	+/- (0)	+/- (0)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,16 LE
Residuos	P (1)	- (1)	+/- (0)	C (0)	Re (0)	Acum (2)	0,66 LE
							0,46 LE

	UNIDAD 2. PINAR Y MONTE BAJO (a)			FASE DE FUNCIONAMIENTO			Magnitud
	Escala de actuación y extensión física	Efecto	Incidencia	Duración	Carácter	Individualidad	
Congestión viaria	P (2)	- (1)	D (1)	C (0)	Re (0)	Acum (2)	1,00 MO
Polución acústica	P (1,5)	- (1)	D (1)	C (0)	Re (0)	Acum (2)	0,91 MO
Polución atmosférica	P (1)	- (1)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,50 LE
Polución lumínica	P (1)	- (1)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,50 LE
Residuos	P (1)	- (1)	D (1)	C (0)	Re (0)	Acum (2)	0,91 MO
							0,76 MO

	UNIDAD 2. PINAR Y MONTE BAJO (b)			FASE DE FUNCIONAMIENTO			Magnitud
	Escala de actuación y extensión física	Efecto	Incidencia	Duración	Carácter	Individualidad	
Congestión viaria							
Polución acústica							
Polución atmosférica							
Polución lumínica							
Residuos							
	+1,0 impacto general positivo por cambio de calificación						+1,0 PO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La magnitud de dichos impactos por unidad de paisaje afectada en fase de construcción y media final de éstos es:

Fase de construcción.

Tabla resumen magnitud de impactos.

	U1	U2a	U2b	TOTAL U2	MEDIA
<i>Desbroce y retirada vegetal</i>	0,25 LE	0,91 MO	+1,0	+0,09	0,08 LE
<i>Movimiento de tierras y alteración fisiográfica.</i>	0,25 LE	0,91 MO	+1,0	+0,09	0,08 LE
<i>Acumulación de escombros y materiales.</i>	0,33 LE	0,86 MO	+1,0	+0,14	0,09 LE
<i>Alteración y/o eliminación de fauna y flora.</i>	0,16 LE	0,88 MO	+1,0	+0,12	0,04 LE
<i>Edificaciones y/o nuevas formas.</i>	1,13 MO	1,13 MO	+1,0	-0,13	0,63 LE
MEDIA	0,42 LE	0,93 MO	+1,0 PO	+0,06 PO	

0,07 LE

Tabla resumen de impactos por unidad de paisaje en fase de construcción.

La magnitud de dichos impactos por unidad de paisaje afectada en fase de funcionamiento y media final de éstos es:

Fase de funcionamiento.

Tabla resumen magnitud de impactos.

	U1	U2a	U2b	TOTAL U2	MEDIA
<i>Congestión viaria</i>	0,75 LE	1,00 MO	+1,0	0	0,37 MO
<i>Polución acústica</i>	0,58 LE	0,91 MO	+1,0	+0,90	+0,16 PO
<i>Polución atmosférica</i>	0,16 LE	0,50 LE	+1,0	+0,50	+0,17 PO
<i>Polución lumínica</i>	0,16 LE	0,50 LE	+1,0	+0,50	+0,17 PO
<i>Residuos</i>	0,66 LE	0,91 MO	+1,0	+0,09	0,57 MO
MEDIA	0,46 LE	0,76 MO	+1,0 PO	+0,39 PO	

0,08 LE

Tabla resumen de impactos por unidad de paisaje en fase de funcionamiento.

Magnitud	Compatible o Leve: impacto de poca entidad lográndose la recuperación inmediata de las condiciones originales una vez cesada la causa del efecto o de fácil restablecimiento por los mecanismos de autodepuración-protección del medio.	LE	0,00-0,75
	Moderado: impacto de relativa entidad en el que la recuperación de las condiciones originales requiere cierto tiempo y la aplicación de alguna medida correctora leve.	MO	0,76-1,50
	Severo: la magnitud del impacto es importante y requiere la aplicación de fuertes medidas correctoras para la recuperación de las condiciones iniciales, exigiendo dicha recuperación y periodo de tiempo dilatado.	SE	1,51-2,25
	Critico: impactos irreversibles a escala humana, no existiendo medidas correctoras que puedan disminuir el impacto a valores aceptables.	CRI	+2,26

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

En consecuencia, se aprecia que, por procesos, las acciones que mayor impacto paisajístico generan de la actuación planteada en las unidades de paisaje afectadas directamente por ésta son:

- Muy bajos y determinados, obviamente, por la sustitución de la actual cubierta vegetal de la unidad 2a por las nuevas edificaciones. Impacto totalmente minimizado y compensado con el cambio de calificación mediante el cual la unidad 2b conservará, en más de 11.000 m² de superficie, su actual cobertura vegetal, así como por la propia integración paisajística de esta intervención en el seno del paisaje residencial predominante y de las estructuras edificadas resultantes.

Valorados cualitativamente los impactos detectados, toca proceder al análisis de la **sensibilidad del paisaje al cambio** en función a la singularidad, la fragilidad y los objetivos de calidad de cada unidad de paisaje afectada por la actuación.

En primer lugar, la *singularidad* se concibe como la escasez de los elementos del paisaje considerados a escala local y regional (SL-SR). Los niveles de singularidad general (SG) son **muy reducidos en el ámbito paisajístico afectado por el desarrollo de la actuación**.

	U1			U2a			U2b		
	SL	SR	SG	SL	SR	SG	SL	SR	SG
Vegetación	1	1	1	2	1	1,5	1	1	1,5
Cultivos	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fauna	1	1	1	2	1	1,5	1	1	1,5
Asentamientos urbanos	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Patrimonio cultural y natural	1	1	1	2	1	1,5	1	1	1,5
Infraestructuras	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Poblamiento disperso	1	1	1	1	1	1	1	1	1
				1		1,2		1,2	

Singularidad de las unidades de paisaje afectadas por el desarrollo de la actuación. 1: abundante; 2: relativamente abundante; 3: escaso; 4: muy escaso y 5: rareza.

La *fragilidad del paisaje* ya fue obtenida, expresando ésta la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él. Para las unidades afectadas por el desarrollo de la actuación, ésta fue:

Fragilidad Paisajística (FP) de las unidades de paisaje			
$FP = FV * VP$			
FV	VP	Valor	Fragilidad Paisajística
U1_Urbanizaciones	1,0	0,75	1,75
U2_Pinar y monte bajo a	3,8	1,35	5,13
U2_Pinar y monte bajo b	3,8	1,35	5,13

En lo que concierne a los *Objetivos de calidad del paisaje*, y en concordancia con lo indicado al efecto a la hora de analizar el proceso de cálculo y obtención de esta singular variable, es del todo evidente que, con calidades paisajísticas bajas y medias, altamente condicionadas por la extraordinaria antropización de este territorio y su nula afección directa a los ámbitos paisajísticos de más valor, son perfectamente compatibles intervenciones y actividades antropogénicas en el medio. Allí donde la calidad paisajística aumenta, los objetivos de conservación y mantenimiento del paisaje han de ser la nota

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

predominante, lo cual queda ampliamente reforzado por el papel de la actuación a la hora de proponer como zona verde una parcela de más de 11.000 m² actualmente calificada como residencial por el planeamiento general vigente en Altea. Se consignan, a estos efectos, los valores de **calidad objetiva** siguientes:

U1.
Urbanizaciones: Muy baja
OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE: MEJORA - RESTAURACIÓN (3,5)

	Conservación	Mejora	Restauración	Nuevo paisaje
Calidad Paisajística Muy Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Media	5	4	3	1
Calidad Paisajística Baja	5	4	3	1
Calidad Paisajística Muy Baja	5	4	3	1

U2.
Calidad objetiva del paisaje: media
OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE: CONSERVACIÓN - MEJORA (4,5)

	Conservación	Mejora	Restauración	Nuevo paisaje
Calidad Paisajística Muy Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Media	5	4	3	1
Calidad Paisajística Baja	5	4	3	1
Calidad Paisajística Muy Baja	5	4	3	1

El grado de sensibilidad de cada unidad de paisaje al cambio se obtiene de la media aritmética de los valores de singularidad, fragilidad y el objetivo de calidad seleccionado al efecto en función a la calidad propia de cada una de ellas, quedando dicho valor tal y como sigue:

	U1	U2
Singularidad Total	1,00	1,20
Fragilidad	1,00	2,00
Objetivo de Conservación	3,5	4,50
Total Sensibilidad	1,83	2,56

VALORES DE SENSIBILIDAD AL CAMBIO	
1- 1,5	Muy Baja Sensibilidad
1,51 – 2,00	Baja Sensibilidad
2,01 – 3,00	Media Sensibilidad
3,01 – 4,00	Alta Sensibilidad
> 4,01	Muy Alta Sensibilidad

Sensibilidad del paisaje al cambio de cada unidad de paisaje afectada por el desarrollo de la actuación.

6.3.1.- Síntesis final: valoración e importancia de impactos paisajísticos sobre las unidades de paisaje afectadas.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La sensibilidad paisajística de cada unidad de paisaje afectada por la actuación se combina con la magnitud¹⁰ determinada para cada impacto, obteniéndose la **clasificación de la importancia de los impactos como combinación de la magnitud de éstos y la sensibilidad del paisaje**. Los impactos finales resultantes estarán comprendidos entre **sustanciales (+7,51)**, **moderados (4,1-7,5)**, **leves (2,1-4)** e **insignificantes (-2)**.

> 7,51	IMPACTO SUSTANCIAL
4,1 – 7,5	IMPACTO MODERADO
2,1 – 4	IMPACTO LEVE
< 2	IMPACTO INSIGNIFICANTE

U1. Residencial	Valoración de impactos paisajísticos			
	Magnitud	Sensibilidad	Valor de impacto	Tipo de impacto
Desbroce y retirada vegetal	0,25 LE	1,83 Baja	2,08	Leves
Movimiento de tierras y alteración fisiográfica	0,25 LE	1,83 Baja	2,08	Leves
Acumulación de escombros y materiales	0,33 LE	1,83 Baja	2,16	Leves
Alteración y eliminación de fauna y flora	0,16 LE	1,83 Baja	1,99	Insignif.
Edificaciones (nuevas formas y vallado)	1,13 MO	1,83 Baja	2,96	Leves
Congestión viaria	0,75 LE	1,83 Baja	2,58	Leves
Polución acústica	0,58 LE	1,83 Baja	2,41	Leves
Polución atmosférica	0,16 LE	1,83 Baja	1,99	Insignif.
Polución lumínica	0,16 LE	1,83 Baja	1,99	Insignif.
Residuos	0,66 LE	1,83 Baja	2,49	Leves

Valoración final de impactos paisajísticos sobre la unidad de paisaje número 1.

U2. Pinar y monte bajo	Valoración de impactos paisajísticos			
	Magnitud	Sensibilidad	Valor de impacto	Tipo de impacto
Desbroce y retirada vegetal	+0,09 PO	2,56 Media	2,47	Leves
Movimiento de tierras y alteración fisiográfica	+0,09 PO	2,56 Media	2,47	Leves
Acumulación de escombros y materiales	+0,14 PO	2,56 Media	2,42	Leves
Alteración y eliminación de fauna y flora	+0,12 PO	2,56 Media	2,44	Leves
Edificaciones (nuevas formas y vallado)	-0,13 LE	2,56 Media	2,43	Leves
Congestión viaria	0	2,56 Media	2,56	Leves
Polución acústica	+0,90 PO	2,56 Media	1,66	Insignif.
Polución atmosférica	+0,50 PO	2,56 Media	2,06	Leves
Polución lumínica	+0,50 PO	2,56 Media	2,06	Leves
Residuos	+0,09 PO	2,56 Media	2,47	Leves

Valoración final de impactos paisajísticos sobre la unidad de paisaje número 2.

Como puede apreciarse, y habida cuenta de la naturaleza de la actuación, las unidades de paisaje afectadas y la naturaleza escénica en la que estas se insertan, **la actuación propuesta presenta impactos totalmente asumibles por el paisaje receptor**.

¹⁰ Magnitudes: impacto compatible o leve (1), Moderado (2), Severo (3) y Crítico (4).

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

6.4.- Impactos visuales.

El impacto visual de la actuación obtenido a través del estudio de los puntos de observación, su casuística, naturaleza, dinámica y grado de interferencia sufrida por la implementación de ésta en la percepción del territorio y de los recursos visuales, ha de verse ponderado, completado y definitivamente depurado mediante su integración con los impactos visuales y su relación con factores tales como *la compatibilidad visual, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos y la mejora de la calidad paisajística general*.

Compatibilidad visual	Muy Alta (1): cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación. Alta (2): cuando la actuación se integra en un área con actuaciones similares, pero con características diferenciales. Adecuada (3): actuación integrada en una zona altamente antropizada por la presencia de vías de comunicación, industrias, equipamientos e instalaciones varias en suelo no urbanizable, viviendas dispersas... Baja (4): si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar o con bajo grado de antropización. Muy Baja (5): cuando la actuación no se integra en el entorno por afectar a zonas de muy alto o alto valor ambiental o a unidades de paisaje de muy alta o alta sensibilidad.
Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos	Bajo (1): la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas poco frecuentadas por las personas. Medio (3): cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas frecuentadas por las personas. Alto (5): cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos, perfiles y siluetas singulares desde zonas muy frecuentadas por las personas.
Mejora de la calidad paisajística	Alta (1): cuando la actuación tiene por objeto mejorar significativamente la calidad del paisaje o se desarrolla sobre un ámbito deteriorado apto para el nuevo uso. Media (3): la actuación, sin modificar los elementos más significativos del paisaje, introduce modificaciones puntuales que modifican su calidad o, en su contrario, no afecta en exceso a la calidad pre-existente por el deterioro imperante. Baja (5): cuando la actuación introduce nuevos elementos en la unidad que no mejoran su calidad o que deterioran un ámbito en el que ésta es, cuanto menos, notable.
Valor medio del impacto sufrido por los Puntos de Observación	Muy Alto (+3,5), Alto (3,1-3,5), Medio (2,1-3), Bajo (1,1-2) y Muy Bajo (<1).
TIPOLOGÍA Y GRADO DE IMPACTOS RESULTANTES	
0 - 5	IN SIGNIFICANTE (In)
5,1 - 8	LEVE (Le)
8,1 - 10	APRECIABLE (Ap)
10,1 - 12	MODERADO (Mo)
> 12,1	SUSTANCIAL (Su)

Matriz valorativa de impactos visuales.

	Compatibilidad Visual	Bloqueo de vistas	Mejora de la calidad paisajística	Valor medio del impacto de los PO	Importancia del impacto
Fase de Construcción	1,00	1,10	1,50	1,87	5,47 (Le)
Fase de Funcionamiento	1,00	1,10	3,00	1,87	6,97 (Le)

6,22

**Impacto general visual
Leve**

Impactos visuales de la actuación durante las fases de construcción y funcionamiento inherentes a su desarrollo.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

7.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

(Anexo II, apartado g de la Ley 5/2014, de 25 de julio).

7.1.- Marco básico de integración paisajística de la actuación.

A escala regional, sí puede hablarse de una completa y más que acertada política autonómica en la materia. En efecto, la **Comunidad Valenciana**, a través de su Estrategia Territorial, Plan de Acción Territorial en Infraestructura Verde y Paisaje y, finalmente, el marco legal inherente a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, conforma un detallado elenco operativo de referencia fundamental.

En dicho sentido, interesa comenzar con lo establecido al efecto en el **Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana**, en actual estado de tramitación. En función a ello, el presente EsIP considera interesante reproducir las **Directrices número 18, 20 y 22.2-3** de la Normativa del citado PAT, relativas a los criterios estratégicos de paisaje para la implantación de crecimientos urbanos y nuevas implantaciones en el territorio, así como los criterios de integración paisajística para la protección de vistas, indicando, a dichos efectos, el **estricto cumplimiento de éstos por parte de los criterios establecidos por la actuación**, tal y como se puede apreciar en los resultados de la valoración paisajística y visual realizada en los capítulos precedentes.

DIRECTRIZ 18. CRISTERIOS ESTRATÉGICOS DE PAISAJE PARA LA IMPLANTACIÓN DE CRECIMIENTOS URBANOS Y NUEVAS ACTUACIONES EN EL TERRITORIO.

En los planes territoriales y urbanísticos, así como en las implantaciones en el territorio de nuevas actuaciones, se adoptarán medidas para preservar la calidad de los distintos paisajes y de su percepción visual, a través de los siguientes criterios:

1. *Compatibilizar las nuevas actuaciones con los valores y funciones territoriales de la Infraestructura Verde (...). A estos efectos, la localización de los nuevos usos y actividades estará condicionada a la preservación de la misma.*
2. *Adecuación a la topografía natural, integrando los elementos más significativos, tanto naturales como artificiales, así como los que definen la estructura espacial del paisaje, garantizando la preservación de los hitos y elevaciones topográficas como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico.*
3. *Preservación de la vegetación y arbolado de relevancia en la configuración de los valores paisajísticos, integrándolos por su contribución determinante al carácter y singularidad del paisaje.*
4. *Definición de los bordes urbanos y espacios de transición entre usos, con el fin de lograr la integración de los núcleos en el paisaje, propiciando una estructura urbana adecuada, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.*
5. *Preservación y ordenación de las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los principales puntos de observación, accesos y vías de comunicación, estableciendo para ello franjas de afección que se definirán en función de su cuenca visual, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellos.*
6. *Mantenimiento de las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor procurando la localización de las nuevas actuaciones en las áreas de menor exposición visual o que han sido previamente alteradas por otros motivos y eligiendo alternativas que presenten una mayor potencial de integración paisajística.*
7. *Ordenación e integración de los nuevos desarrollos mediante una correcta definición de las condiciones morfológicas y tipológicas, volumetría, materiales a utilizar, texturas y colores, de forma que no se produzcan alteraciones significativas no justificadas del paisaje.*

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

8. Ubicación de las áreas para actividades preferentemente en zonas de menor exposición visual, y en especial fuera de los principales accesos a los municipios, respetando si es posible franjas de afección visual de al menos 100 metros en estas áreas. Dichas áreas requerirán de un adecuado tratamiento paisajístico, principalmente en las fachadas visuales desde los accesos.

9. Zonificación adecuada del suelo no urbanizable con el fin de salvaguardar la diversidad de los paisajes y su calidad, limitando las actividades que puedan alterar su percepción y proponiendo medidas que incentiven su mantenimiento.

10. Promover y potenciar el acceso público a la contemplación, interpretación y disfrute de los paisajes más valiosos, mediante la creación de itinerarios y rutas de paisaje y de una red de miradores desde los que se puedan contemplar los principales hitos y vistas de la Comunitat Valenciana.

DIRECTRIZ 22. CRISTERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LA PROTECCIÓN DE LAS VISTAS

(...).

2. Con el fin de preservar las vistas hacia los principales hitos paisajísticos, el planeamiento territorial y urbanístico:

- Respetará las vistas hacia los principales hitos del patrimonio natural, como muelas, peñones o picos más significativos, (...), y establecerá medidas para la ordenación y la gestión de sus áreas de afección visual.
- Igualmente ordenará el entorno en el que se ubican, para mejorar los enclaves que tienen una mayor carga histórica desde el punto de vista del paisaje, preservando las vistas, así como su zona de influencia.

3. Con el fin de preservar la silueta de los núcleos urbanos y el carácter tradicional de las poblaciones, el planeamiento territorial y urbanístico:

- Analizará la silueta de los núcleos urbanos tradicionales y, en particular, de sus elementos más significativos, con el fin de preservar su visión. A tal efecto, contrastará la imagen de los citados elementos percibida desde sus principales puntos de observación, antes y después de cualquier actuación que se prevea.
- Analizará el carácter de los núcleos y, en especial, de los situados en un entorno rural, estableciendo una adecuada ordenación del crecimiento urbano, determinando morfologías y tipologías tradicionales, así como el control de los usos y actividades en la periferia, manteniendo el paisaje propio de los mismos.

La Directriz 52 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, define, en 8 puntos, los **Criterios Paisajísticos para la implantación de nuevas actividades en el territorio**, los cuales son de escrupuloso cumplimiento por los preceptos operativos que definen la localización, ordenación y casuística de la actuación, situando a la calidad del paisaje como ejes en la atracción de talentos y de inversiones en todos los sectores de la actividad económica (Directriz 27 de la ETCV).

"1. Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.

2. Definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberá propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.

3. Tratar adecuadamente los accesos a municipios y su secuencia visual. Se protegerán y ordenarán las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.

4. Integrar paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente en el marco de la estrategia territorial.

5. Preservar las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación. Se garantizará que la planificación, los crecimientos y

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.

6. Ubicar las áreas para actividades económicas, de forma preferente, en zonas de sombra visual. Se priorizará la ubicación de estas áreas en las zonas de menor exposición visual y, en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos respetando franjas de afección visual de al menos 100 metros en estas áreas, y dotándolas de un adecuado tratamiento paisajístico.

7. Potenciar el paisaje del municipio zonificando de manera adecuada el suelo no urbanizable. Se limitarán las actividades que puedan alterar la percepción del paisaje, y se propondrán medidas que incentiven el mantenimiento del mismo. Se valorarán, para su inclusión en la infraestructura verde, las áreas que se deben preservar para proteger el patrón ecológico, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

8. Favorecer el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de la movilidad sostenible, tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de la huella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la infraestructura verde del territorio".

Finalmente, los **criterios generales de ordenación e integración paisajística** definidos en el artículo 8 de la **Ley 5/2014, de 25 de julio**, marcan nueva referencia, totalmente actualizada, en materia de integración paisajística de todas las actuaciones a realizar en territorio autonómico y bajo el socaire de la citada Ley. Así, se preserva y potencia la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios en la definición de la actuación planteada:

- "a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.
- b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.
- c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:
 - 1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.
 - 2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.
 - 3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.
 - d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.
 - e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.
 - f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan".

7.2.- Medidas de integración paisajística localizacionales y de ordenación específicas de la actuación.

Son de directa aplicación las Normas Generales para la protección del Paisaje establecidas en el Estudio de Paisaje del PG de Altea (2019) y, de forma concreta, los artículos 5, 6 y 7, Criterios y Directrices para los Suelos Urbanos consolidados; artículo 15 (protección del relieve) y 18 (protección visual y acceso al paisaje).

8.- PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

(Anexo II, apartados i) y j) de la Ley 5/2014, de 25 de julio).

8.1.- Establecimiento de normas de integración paisajística que definen los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades: cumplimiento de lo establecido en el documento de ordenación paisajística de rango superior.

El PRI se ubica en unidad de paisaje establecida por instrumento de rango superior, en este caso Estudio de Paisaje del PGE de Altea (2019), "urbanizaciones", con objetivo de calidad mejorar su estado general, aspecto éste que, al tratarse de una actuación sobre actuales suelos urbanos y, en su otra vertiente, dotar de calificación de zona verde a una parcela futuramente edificable, no menoscaba ni incumple aspecto alguno establecido en el citado documento para actuaciones a realizar en dicha unidad de paisaje (vid apartado 2.5 y 7.2 del presente documento).

8.2.- Medidas de integración de la construcción.

No se establecen como necesarias medidas adicionales a las establecidas en el punto séptimo del presente documento, habida cuenta de la perfecta integración de la actuación en el seno de la estructura edificada pre-existente. Las imágenes adjuntas, al margen del procedimiento de integración visual y paisajística ya realizadas en los preceptivos capítulos del presente documento, son prueba fehaciente de la nula interferencia visual directa de la actuación.

Tal y como se aprecia, el volumen edificado se encuentra retranqueado con respecto a la línea de fachada, situándose muy por detrás de la terraza de ésta. Así, además de su total integración paisajística desde los distintos puntos de observación, a escala propia de la actuación, es decir, desde la perspectiva de un observador sito frente a la fachada principal de la edificación pre-existente, el efecto paisajístico es el siguiente:



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



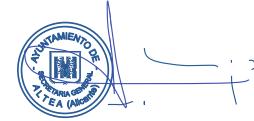
Como se puede observar, se produce notable fuga visual, desde la perspectiva de un observador, de la ampliación analizada, aún estando ésta perfectamente integrada en el medio receptor con lo que, a todos los efectos, el impacto paisajístico es mínimo y la integración de la actuación óptima.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ANEJO 1. INTERVISIBILIDAD Y PUNTOS DE OBSERVACIÓN



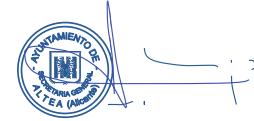
Intervisibilidad y puntos de observación: casco urbano de Altea y CN-332

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS - PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Cod. Validación: 7THNLXMPF125FV7NLD3PEY3W | Verificación: <https://altea.electronicolis.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 90



Intervisibilidad y puntos de observación: entorno próximo

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS - PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ANEJO 2. CARTOGRAFIA.

