



**AYUNTAMIENTO DE CALPE**  
POLITICA TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTE

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL  
SECTOR 19 LA MARINA DE IFACH  
CALPE**





**AYUNTAMIENTO DE CALPE**  
POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTE

## **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR 19 LA MARINA DE IFACH**

### **ÍNDICE**

- A. DESCRIPCIÓN, ALCANCE, ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.
- B. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.
- C. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO.
- D. INTERRELACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON OTROS PLANES.
- E. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN.
- F. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.
- G. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- H. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.
- I. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.
- J. INCORPORACIÓN AL PLAN DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.





## **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN PARCIAL LA MARINA DE IFACH**

### **A. DESCRIPCIÓN, ALCANCE, ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DEL P.P.**

#### **A.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN:**

La actuación consiste en plantear una nueva ordenación del sector adaptándolo a las nuevas condiciones de conexión con la carretera N-332 con la que linda y que incluye dos rotondas de acceso al municipio de Calpe, manteniendo todas las características estructurantes del territorio y por tanto se trata de actuar exclusivamente en la ordenación pormenorizada del espacio abarcado por el Plan Parcial para su mejor uso como consecuencia de la actuación sobre la Nacional 332 mencionada, ajustando los estándares funcionales y dimensionales de la red secundaria a lo especificado en el anexo IV de la LOTUP.

#### **A.2.- ALCANCE DE LA ACTUACIÓN Y FASES:**

La actuación requiere de una fase previa de gestión urbanística con la necesaria reparcelación y obtención de suelos con destino público.

##### **A.2.1.- Primera fase. Obra pública:**

La obra pública consiste en la creación del viario del sector y sus infraestructuras, así como la conexión a las infraestructuras generales del municipio y condiciones que se expresan en la ficha de Gestión que se incluye en el Plan General, para el desarrollo del presente sector.

##### **A.2.2.- Segunda fase. Edificación privada:**

La finalidad del desarrollo del sector es la puesta en el mercado de solares con destino industrial y terciario, siendo esta una carencia del municipio y por tanto la edificación privada tendrá como destino dichos usos, lo que se desarrollará en una segunda fase, una vez finalizadas las obras de urbanización del sector.

#### **A.3.- ANTECEDENTES:**

El sector "La Marina de Ifach" viene recogido en el PGOU del Calpe de 1994 con la denominación "Pou Roig" como ámbito de desarrollo con destino industrial y compatibilidad terciaria, formando parte del área de reparto nº 1 y con la ficha de gestión nº 19. Así mismo, el PGOU contempla para este sector una ordenación pormenorizada, la cual aparece en los planos 1.3.19 y 10.2 y sus normas urbanísticas particulares en el anexo 4.2.



#### **A.4.- OBJETIVOS:**

Tal y como ya se apunta en los apartados anteriores el objetivo del desarrollo del sector al que acompaña el presente documento es crear parcelas de uso industrial y terciario donde acomodar este tipo de usos, cubriendo con esta actuación una necesidad básica del municipio, el cual no cuenta con una zona específica para la implantación de las actividades que engloban estos usos.

Los objetivos a cubrir con el presente documento resultan ser los siguientes:

- a) Prever las consecuencias que la actuación va a suponer en la percepción visual y del paisaje sobre este espacio a las afueras del caso urbano junto a la carretera N-332.
- b) Establecer las bases para que el Ayuntamiento pueda evaluar la idoneidad y suficiencia de la actuación sobre el paisaje.
- c) Dada la carencia con la que cuenta el municipio de espacios aptos para dicha finalidad, posibilitar que dicho ámbito se constituya como un elemento estratégico integrado en la infraestructura del Municipio, dando así respuesta a dicha necesidad.

En definitiva el presente Estudio consiste en analizar y valorar el impacto paisajístico que la ejecución del Plan Parcial comporta, y no como un catálogo de medidas correctoras a adoptar, sino demostrando que los criterios y medidas que establece el Plan Parcial son las más adecuadas y suficientes para garantizar una correcta integración de la actuación en un paisaje estratégico.

#### **B. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.**

Como ya se ha expuesto, la alternativa que se propone tiene por objeto mejorar la ordenación establecida en el Plan General adaptándola por un lado a la modificación de la carretera N-332 donde se introducen dos rotondas de acceso al municipio y por otro ajustando los estándares funcionales y dimensionales de la red secundaria a lo especificado en el anexo IV de la LOTUP.

En consecuencia, se plantean como alternativas 0 y 1 las ordenaciones que figuran en el Plan General y la presentada en su día por la Agrupación de Interés Urbanístico, las cuales con características de ordenación similar a la que se propone como alternativa 2 y definitiva, no contemplan las conexiones viarias con las rotondas de nueva creación ni tampoco se ajustan a los estándares funcionales y dimensionales de la red secundaria a lo especificado en el anexo IV de la LOTUP.

Si bien cabe entender que las tres alternativas son similares, la alternativa que se seleccione reúne los requisitos, tanto de adaptación de las conexiones viarias del sector a las rotondas de nueva creación en la carretera N-332, como también su ajuste a las determinaciones contenidas en la LOTUP en cuanto a los estándares funcionales y dimensionales de la red secundaria.



La ponderación de alternativas desde el punto de vista del paisaje deja de tener sentido por cuanto no se aventura la mejor propuesta para su desarrollo posterior, sino que la alternativa seleccionada se plantea de forma similar a las anteriores y dota de una solución concreta a la ordenación urbanística al incluir las conexiones que en las dos primeras quedaba sin definir en las respectivas propuestas.

### **C. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO.**

#### **C.1.- Ámbito**

El ámbito abarcado por el Plan Parcial es una superficie perfectamente delimitada por la nacional 332, el barranco del Pou Roig y el límite con el suelo urbano, con forma triangular escalena cuyo lado mayor se orienta hacia el norte y con los siguientes límites:

Noreste: Barranco Pou Roig.

Sur-sureste: Vial del P.G.O.U. que une a la Av. Generalitat Valenciana con el vial que bordea por el oeste el barranco del Pou Roig. Al otro lado, el vial linda con suelo urbano consolidado.

Oeste: Carretera nacional N-332 Alicante a Valencia, la cual da acceso al sector a través de dos rotondas. Al otro lado, la carretera nacional linda con suelo urbano consolidado y suelo urbano zona de servicios estación.

#### **C.2.- Características visuales del terreno:**

Se trata de terrenos abancalados que discurren, en sentido longitudinal, a lo largo de la carretera nacional N-332 descendiendo de Sur a Norte en dirección al puente que cruza el barranco del Pou Roig y en sentido transversal descendiendo en sentido Oeste a Este desde la carretera al mencionado barranco.

Estos terrenos presentan una depresión aproximadamente por el centro de su desarrollo longitudinal que conforma una especie de pequeña barranquera que desagua al barranco del Pou Roig.

El punto más alto de la actuación coincide con la rotonda Sur de acceso al sector, situada a una cota de +65,25 m; el punto más bajo de la actuación se ubica en el este de la actuación, en el centro del sector, al final de la barranquera que desagua al Pou Roig y está a una cota de +43,01 m.

Se trata de terrenos de cultivo de secano (almendro, olivo y vid) que por su escasa dimensión y morfología específica poseen una escasa rentabilidad por lo que algunos abancalamientos se hallan en estado de total abandono, si bien, en general, poseen un buen estado de explotación.



El Plano de Información topográfica define con claridad estas características.

La topografía es muy representativa de la orografía del municipio, con suaves colinas abancaladas con cultivos de secano, por lo que su mantenimiento y la adaptación del desarrollo urbanístico a la misma son condicionantes que se impone el promotor para el diseño de la ordenación pormenorizada.

#### **D. INTERRELACIÓN DEL P.P. CON OTROS PLANES.**

La actuación propuesta no afecta a las Directrices de los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes en la Comunidad Valenciana y que pudieran afectar de alguna forma al municipio de Calpe.

##### **D.1.- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana**

La actuación prevista de creación de nuevo suelo con destino industrial se incardina perfectamente en el Documento de Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobado Decreto 1/2011, de 30 de Enero, del Consejo de la Generalidad Valenciana, respetando en todo momento sus directrices.

En un municipio de carácter y vocación eminentemente residencial y turístico, la posibilidad de creación de un espacio para actividades de pequeña industria y terciarias, viene a reforzar la disponibilidad de este tipo de servicios que demanda la población.

##### **D.2.- Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana**

La planificación prevista no afecta a los espacios de interés ambiental o cultural ni a espacios libres de edificación dignos de este tipo de protección.

##### **D.3.- Plan de Acción Territorial de carácter sectorial, de Corredores, de la Comunidad Valenciana.**

Los terrenos objeto de la actuación no están incluidos en la reserva de suelo prevista en este Plan de Acción Territorial.

##### **D.4.- Plan de Acción Territorial de carácter sectorial, sobre Prevención de Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Valenciana.**

La actuación prevista no se ve afectada por ninguna de las Zonas de Riesgo previstas en el PATRICOVA.

##### **D.5.- Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana**

En el ámbito de la actuación no se encuentra superficie forestal alguna afectada por este Plan de Acción Territorial.





#### D.7.- Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana

Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación no se encuentran dentro de ningún perímetro de Zona Húmeda de Calpe, incluido en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana.

#### D.8.- Plan General de Ordenación Urbana de Calpe

El Plan General de Calpe prevé el desarrollo del sector, incluyendo entre su documentación su ordenación pormenorizada y normativa particular, que se modificación por los motivos expuestos en los apartados anteriores.

### **E. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN.**

Desde el punto de vista de la integración tanto paisajística como visual de la Actuación prevista, cabe realizar las siguientes valoraciones:

#### E.1- Fuentes e identificación potenciales de impacto:

- a) Ejecución de las obras de urbanización.
- b) Construcción de edificaciones para su uso de pequeña industria y terciario.

#### E.2- Caracterización de las actuaciones a nivel paisajístico:

Escala de la actuación: Media.

Efecto beneficioso: Consecución de servicios básicos y necesarios para la comunidad.

Efecto adverso: Mayor ocupación, - en fases sucesivas -, del suelo y territorio.

Incidencia directa: Aumento de cerramientos

Duración: Permanente

Carácter permanente de la incidencia visual.

E.3 - El paisaje en cuestión es el propio de un suelo actualmente sin uso clasificado de urbanizable con las expectativas propias de su desarrollo urbanístico y con escasas construcciones.

### **F. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.**

F.1.- Las principales pautas de aproximación visual a la actuación que se pretende ordenar, son los siguientes:



#### F.1.1.- Aproximación desde la Avda. Generalitat

Desde la Avda. Generalitat se accederá al sector desde el vial que enlaza próximo a la rotonda de conexión con la N-332. La percepción visual de las construcciones desde esta vía será escasa al situarse en el enlace una gran superficie de zona verde y estar ocultas las construcciones tras una zona de suelo urbano con construcciones de viviendas adosadas y unifamiliares.

#### F.1.2.- Aproximación desde la N-332

Desde la N-332 se accede al sector mediante dos rotondas junto a las cuales se sitúan amplias zonas verdes. En paralelo a la N-332 se establece una reserva de suelo para su ampliación y un vial local situado a una cota de 5,00 m bajo la carretera con el fin de que las construcciones no afecten a las vistas del Peñón de Ifach a quienes transitan por la misma.

#### F.1.3.- Visualización desde el entorno.

El sector como ya se indica en el apartado C.2 se sitúa en pendiente desde la carretera N-332 situada a su oeste hasta el barranco situado al noreste. Se ha procurado situar la cota de viales lo más bajo posible para que las futuras construcciones no interfieran las vistas hacia el peñón y costa tanto de los que transitan por la nacional 332 como de los suelos urbanos situados circundantes.

Teniendo en cuenta la ubicación del sector, en una zona de borde del suelo urbano, no existen otras secuencias de aproximación o visualización del mismo, fácilmente perceptibles desde espacios públicos o privados.

F.2.- De esta forma, ya estrictamente desde la valoración de la integración visual de la actuación, debemos destacar los siguientes parámetros:

1. La creación del espacio necesario para la construcción de naves con destino a la pequeña industria local y terciaria se entiende compatible visualmente con el entorno, teniendo en cuenta el tipo y modo implantación prevista.

2. Tampoco, por la naturaleza de la actuación, se producen posibles efectos indeseados de sombra, reflejos de luz solar o artificial, que interfieran en la calidad visual del entorno.

#### F.3.- Caracterización de las actuaciones a nivel visual:

Escala de la actuación: Media.

Efecto beneficioso: Consecución de servicios básicos y necesarios para la comunidad.

Efecto adverso: Mayor ocupación, - en fases sucesivas -, del suelo y territorio.



Incidencia directa: Aumento de cerramientos

Duración: Permanente

Carácter permanente de la incidencia visual.

## **G. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**

Como principio general de cualesquiera instrumentos de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se encuentra el reconocimiento del paisaje como criterio de ordenación territorial. A este respecto, la consecución de los objetivos de preservación del mismo actuarán “como criterio condicionante de la planificación territorial y urbanística”. En definitiva se puede concluir que las directrices del Estudio de Integración Paisajística deben prevalecer sobre aquellas otras meramente ordenancistas o reglamentarias.

En desarrollo de este principio general, respecto a la necesaria valoración, deberá identificarse en todo caso “el potencial de las medidas correctoras. Estas podrán conducir a adoptar una localización diferente, una ordenación diferente, un diseño alternativo o modificaciones del diseño para evitar, prevenir o reducir al mínimo los impactos.”

Teniendo en cuenta todos los datos y circunstancias anteriores, se establecen en el presente Estudio de Integración Paisajística las siguientes medidas correctoras y de integración paisajística, de obligada observación en la ejecución de las futuras instalaciones:

A) Las construcciones se ajustarán a la normativa del sector, donde con especial relevancia se tendrá en cuenta la altura de coronación de forma que ninguna de las instalaciones que se realicen interfieran las visuales desde la N-332 y suelo situados a su oeste.

B) En relación con lo anterior, en la medida que la cota y rasantes de los viales principales que enmarcan la actuación no están definidos, aun cuando se tenga en cuenta esta circunstancia en el diseño y conformación de las futuras instalaciones, se procurará que en modo alguno la posible disposición de plataformas u otras soluciones similares, pueda propiciar la modificación del régimen de volúmenes así propuesto.

C) Se potenciará el arbolado tanto en el perímetro del sector como en los viales de circulación de forma que se generen pantallas visuales arboladas que minimicen la visualización de las naves.

## **H. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.**

De acuerdo a todo lo expuesto en los apartados anteriores, en relación a la integración de la actuación propuesta, se puede concluir que la actuación propuesta si bien supone una alteración del uso actual del suelo para transformarlo en suelo



urbano, el sector ha sido ordenado teniendo en cuenta el entorno circundante de forma que no interfiera la percepción del mismo, el Peñón de Ifach y la Costa y en su ejecución se adoptarán las medidas de minimización mediante la creación de pantallas de arbolado tanto en el perímetro como en los viales interiores, por lo que no se generará impacto negativo en la percepción visual del entorno.

De acuerdo por tanto a todos los criterios anteriores, y en los términos exigidos por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, cabe considerar los impactos previstos sobre el paisaje como de carácter leve.

### **I. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN**

La implementación de las actuaciones que se indican en el apartado anterior que vendrá incluido en el proyecto de urbanización se llevará a cabo junto con la propia urbanización del sector, tanto en lo referente a las pantallas de arbolado perimetrales como las zonas verdes y viario interior.

### **J. INCORPORACIÓN AL PLAN DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**

Teniendo en cuenta lo expuesto en el apartado anterior la incorporación de las medidas de integración paisajística se producirán en el propio Proyecto de Urbanización mediante anexo al mismo.

José L. Faubel Collado  
I.C.C.P.

Alberto Mengual Muñoz  
Arquitecto

David Blas Pastor  
Arquitecto