



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

## ANEXO A5. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL  
del PGMO 1990

DELIMITACION DEL SECTOR DE REFORMA  
INTERIOR "TORREGROSES" COMO ÁMBITO  
PARA ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA

Redacción:  
Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

ABRIL 2023



37ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PGMO 1990 SANT VICENT DEL RASPEIG. PRI TORREGROSES



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF XPXN MUXR RYDU

Estudio Integración Paisajística\_37 MP Torregroses - SEFYCU 4268242

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 81



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF XPXN MUXR RYDU

**Estudio Integración Paisajística\_37 MP Torregroses - SEFYCU 4268242**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## INDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	2
1.1 ANTECEDENTES, ENCARGO Y OBJETO DEL TRABAJO.....	2
1.2 EL PAISAJE.....	2
1.3 MARCO NORMATIVO.....	3
1.4 LOS ESTUDIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	4
1.5 METODOLOGÍA .....	4
2. MEMORIA INFORMATIVA .....	6
2.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	6
2.2 EMPLAZAMIENTO Y ANÁLISIS TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO .....	6
2.3 CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	21
2.4 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE .....	23
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	51
3.1 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN .....	51
3.2 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	51
3.3 INTEGRACIÓN VISUAL.....	59
3.4 CONCLUSIONES .....	68
4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	70
4.1 OBJETIVOS DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	70
4.2 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	71
4.3 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN .....	73
5. PLANOS .....	75





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1 ANTECEDENTES, ENCARGO Y OBJETO DEL TRABAJO**

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2021, acordó emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica sobre el documento de inicio y borrador del plan previo a la tramitación de la 37ª modificación puntual del Plan General, Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses", con la condición, entre otras, de elaborar, previamente a la aprobación definitiva de esta modificación puntual, un estudio de integración paisajística que evalúe los posibles impactos paisajísticos de la nueva ordenación, y proponga, en su caso, las medidas correctoras necesarias.

El presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto dar cumplimiento a ese requerimiento y evaluar el impacto paisajístico de la nueva ordenación sobre el territorio.

### **1.2 EL PAISAJE**

"Art 1. a Por «paisaje» se entenderá cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos"

CONVENIO EUROPEO del PAISAJE, hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000

El paisaje, tal y como legalmente lo definen las distintas doctrinas y normativa existentes, es la apreciación social y subjetiva que la población hace del entorno que habita. Concurren elementos de carácter físico, cuya valoración puede ser más o menos objetiva, con otros de carácter social y cultural, íntimamente ligados a las características de la población que valora ese paisaje.

Desde hace tiempo, existe una preocupación por alcanzar un desarrollo sostenible basado en una relación equilibrada y armoniosa entre las necesidades sociales, económicas y el medio ambiente. Se ha tomado conciencia de que el paisaje desempeña un papel importante de interés general desde el punto de vista cultural, ecológico, medioambiental y social, y que constituye un recurso favorable para la actividad económica. Es un componente fundamental del patrimonio natural y cultural que contribuye al bienestar de los seres humanos y a la calidad de vida de las poblaciones en todas partes.

Esta toma de conciencia generalizada de la necesidad de preservar determinados espacios de procesos que los trasformen, unida a la conciencia ambiental que ha ganado peso en la sociedad, ha hecho que el paisaje se constituya hoy en día en un derecho. A partir de la década de los años 90 del pasado siglo, esta demanda social empieza a trasladarse a los marcos normativos y en el seno del Consejo de Europa toma forma el primer documento específico en materia de paisaje de carácter internacional, que cristaliza finalmente en la ciudad de Florencia en el año 2000 con la aprobación del Convenio Europeo del Paisaje.

Este texto supone el reconocimiento jurídico del paisaje como bien generalizado y objeto de derecho de las poblaciones, en tanto que aspecto importante de su calidad de vida, entendido como componente esencial del patrimonio común de Europa. Reconoce el valor de todos los paisajes, ya sean naturales, rurales o urbanos. El 26 de noviembre de 2007 el Estado Español ratificó el Convenio Europeo del Paisaje, que entró en vigor el 1 de marzo de 2008.

En la actualidad, desde la aprobación de este marco jurídico, se ha trascendido la clásica visión que entiende por paisaje de calidad aquel que posee elevados





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

valores naturales históricos o culturales y que apenas ha sido transformado. Hoy en día, el paisaje se define como el territorio que se presenta ante la mirada de la población, resultado de la interacción del clima, las aguas, el relieve, la vegetación, la fauna, el suelo y la actividad humana, todo ello filtrado por la percepción y la cultura de cada sociedad. El paisaje está formado por unos componentes físicos y biológicos que constituyen el medio natural, y por otros de origen humano, que tienen que ver con su funcionalidad y con su percepción social. Es la consecuencia de la interacción entre todos esos componentes y puede definirse como el resultado de las relaciones que, sobre el espacio, se establecen entre el medio natural y los seres humanos.

### 1.3 MARCO NORMATIVO

Tal y como se ha dicho, el Convenio Europeo del Paisaje constituye, desde su ratificación y entrada en vigor en el año 2008, el marco normativo internacional sobre paisaje. En la actualidad, treinta y dos son los países que comparten los acuerdos y determinaciones de este convenio internacional que tiene la finalidad de promover la protección, gestión y ordenación de los paisajes europeos y organizar la cooperación europea en materia de paisaje.

La ratificación del Convenio por el Estado español ha obligado a las distintas comunidades autónomas a incorporar sus determinaciones y objetivos a su ordenamiento jurídico y su gestión administrativa. En la Comunidad Valenciana se aprobó en el año 2004 (antes incluso de la entrada en vigor del convenio europeo en España) la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Esta ley ha sido derogada por el vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP) que constituye la normativa de aplicación en materia de paisaje en esta comunidad autónoma.

Es importante destacar que además de esta normativa específica en materia de paisaje, la normativa ambiental, tanto la de carácter nacional como autonómica, incluye la evaluación del paisaje en sus instrumentos de control.

De manera resumida, el marco normativo vigente es el siguiente:

#### MARCO INTERNACIONAL

- Convenio Europeo del Paisaje, aprobado en Florencia el 20 de Octubre de 2000

#### COMUNITAT VALENCIANA

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante ETCV)

#### NORMATIVA AMBIENTAL

- Ley 21/2013, de 09 de diciembre de 2013, de la Jefatura del Estado, de Evaluación Ambiental (ESTATAL)
- Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental. (AUTONÓMICA)
- Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989 de 3 de marzo, de impacto ambiental. (AUTONÓMICA)
- Orden de 3 de enero de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda por la que se establece el contenido mínimo de los estudios de impacto ambiental que se hayan de tramitar ante esta Conselleria. (AUTONÓMICA)





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

#### 1.4 LOS ESTUDIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

"integrar Del lat. integrare 'renovar', 'completar'.

1. tr. Dicho de diversas personas o cosas: Constituir un todo.
  2. tr. Completar un todo con las partes que faltaban.
  3. tr. Hacer que alguien o algo pase a formar parte de un todo.
  4. tr. comprender (contener).
  5. tr. Aunar, fusionar dos o más conceptos, corrientes, etc., divergentes entre sí, en una sola que las sintetice.
  6. tr. Mat. Determinar por el cálculo una expresión a partir de otra que representa su derivada."
- Diccionario de la Lengua Española.  
REAL ACADEMIA ESPAÑOLA

Podemos definir la integración paisajística como la serie de acciones que forman parte de una actuación determinada y están encaminadas a que su implantación, ejecución y gestión en el lugar se lleve a cabo de manera coherente. Partiendo de la comprensión de un lugar, esta serie de acciones permiten disminuir el impacto paisajístico de la actuación que se implanta y conseguir su integración armónica.

Con carácter general, la noción de integración paisajística se asocia a variables como la armonía, el orden, el respeto o la coherencia. Es la correcta relación interna entre los distintos elementos de la actuación y del paisaje lo que se percibe como armonía y lo que se comprende como una buena integración paisajística. Por lo tanto, si un proyecto se asienta en la comprensión del lugar y lo complementa aunque lo transforme, podemos decir que se integra paisajísticamente.

Los Estudios de Integración Paisajística, regulados en el artículo 6.4b del TRLOTUP, son instrumentos para la protección, ordenación y gestión del paisaje que tienen por objeto valorar 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 establecer medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos. Su contenido se regula de manera específica en el Anexo II de dicha ley.

#### 1.5 METODOLOGÍA

Tal y como recoge la *Guía de Estudios de Impacto e Integración Paisajística*, editada por la Xunta de Galicia, los criterios generales para conseguir una buena integración paisajística consisten en:

- Realizar un análisis sistémico del territorio (estructura, textura, morfología, etc.) que garantice la comprensión del "carácter del lugar". Se entiende por lugar no sólo la parcela donde ha de implantarse el proyecto sino el ámbito territorial que le es propio.
- Identificar los elementos característicos del lugar, los que lo hacen diferente de otros, y con los que el proyecto debe dialogar.
- Analizar el programa funcional de manera que sea éste el que se adapte al lugar y no al revés.
- Estudiar la percepción social y cultural del lugar, su grado de implicación y valoración.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

- Analizar la complementariedad estructural, funcional y estética de los nuevos usos y construcciones con su entorno natural y urbano.

La metodología empleada en la realización de este Estudio de Integración Paisajística, basada en la metodología general de aplicación a este tipo de estudios puede resumirse del siguiente modo:

**A. Delimitación del ámbito de estudio. Información del territorio**

Se define el ámbito de estudio en función de los objetivos perseguidos. La escala de la intervención es fundamental en este caso ya que determina el alcance del análisis. El análisis, previo a cualquier valoración y diagnóstico, recopilará y analizará la información territorial.

**B. Caracterización y definición del alcance de la actuación**

Se define la actuación de que es objeto el Estudio de Integración Paisajística

**C. Caracterización y valoración del paisaje**

El paisaje es analizado, descrito y clasificado. Esta caracterización conlleva la delimitación de unidades paisajísticas homogéneas y la identificación de los recursos paisajísticos existentes en el ámbito de estudio.

**D. Valoración de la integración paisajística**

Se valora la integración del proyecto en su entorno y el cumplimiento de las determinaciones que le son de aplicación por la legislación vigente en materia de paisaje.

**E. Valoración de la integración visual**

Se valora el impacto visual de la intervención propuesta desde los principales puntos de observación considerados.

**F. Medidas de integración en el paisaje y programa de implementación**

En el caso en que la integración paisajística lo precise, el estudio propondrá objetivos de calidad paisajística y medidas que corrijan los posibles efectos negativos que la intervención pueda tener sobre el paisaje.

**REFERENCIAS**

BOROBIO SANCHIS, M. (2012). *Guía de Estudios de Impacto e Integración Paisajística*. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia.

MUÑOZ CRIADO, A. (2012). *Guía Metodológica. Estudios de Paisaje*. Valencia: Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## **2. MEMORIA INFORMATIVA**

### **2.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

El contenido del Estudio de Integración Paisajística viene regulado en el Anexo II del TRLOTUP. Tal y como se establece, es una figura de planeamiento que debe adaptarse a la actuación concreta que valora. Su contenido general es resumidamente el siguiente:

- a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos.
- b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis.
- c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo.
- d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.
- e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.
- f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.
- g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas.
- h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.
- i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.
- j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

### **2.2 EMPLAZAMIENTO Y ANÁLISIS TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO**

#### **a. Situación**

Este Estudio de Integración Paisajística valora los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje que pueden provocar las determinaciones contenidas en la propuesta de la 37ª modificación puntual del Plan General, Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses".





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Torregroses es un polígono industrial situado al sureste del centro urbano de Sant Vicent del Raspeig, frente a la Universidad de Alicante. El ámbito de esta modificación puntual se corresponde con estos suelos urbanos, delimitados por la calles de Alicante, Perú, de la Plata y del Rayo, que abarcan una superficie aproximada de 27,65 ha y los correspondientes al Parque Ilustrado de la Universidad de Alicante, con una superficie de 6,09 ha (Figura 1).





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 1. Ámbito de la modificación puntual del plan general  
Fuente: Elaboración propia a partir de la ortofoto PNOA del Instituto Geográfico Nacional

**b. Planeamiento vigente**

El planeamiento vigente que regula las condiciones de los suelos objeto de esta modificación puntual es el Plan General redactado entre los años 1988/89 y aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 05/04/1990). Todo el ámbito objeto de la modificación puntual está clasificado como suelo Su desarrollo está previsto, en su gran mayoría, mediante actuaciones aisladas, aunque el plan general previó, para un pequeño ámbito, la unidad de ejecución UA31, que se desarrolló a lo largo de 2005. Estos suelos se encuentran, en la actualidad, urbanizados y consolidados.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

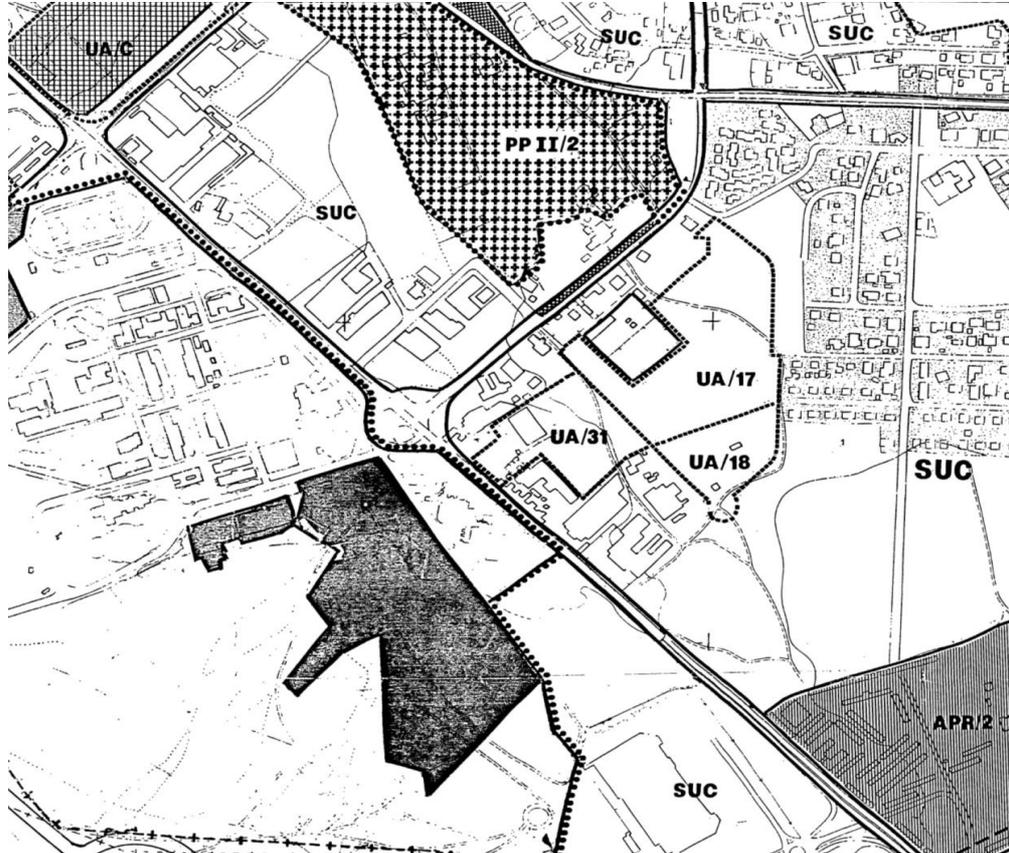


Figura 2. Régimen y gestión del suelo según el plan general vigente. Fuente: Plano Régimen y gestión del suelo. Serie PO-RGS del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig. Modificación 2003.







FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 4 Calificación de los suelos según el plan general vigente. Fuente: Plano Calificación Pormenorizada del Suelo. Serie PO-CPSU del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Vicente del Raspeig. Modificación 2002.

**c. Ámbito de estudio. Cuenca visual**

Tal y como establece el TRLOTUP, el ámbito que debe abarcar el estudio de integración paisajística se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa. Para su definición, se tiene en cuenta la propia estructura del paisaje, su dinámica y la cuenca visual del emplazamiento de la actuación, para la que suelen considerarse, de manera genérica, distancias altas (3.000 m), medias (1.500 m) y bajas (500 m).

El ámbito paisajístico del sector Torregroses engloba los espacios, edificaciones y elementos del paisaje que afectan de forma fundamental a su percepción o constituyen puntos clave para su visualización externa. La ubicación del sector, en el conjunto urbanizado que se articula entre las ciudades de Alicante y Sant Vicent del Raspeig en torno al eje que forman la Avenida de Novelda y la calle Alicante





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

condiciona de manera considerable la visibilidad del sector. El hecho de estar entre la Universidad de Alicante, al suroeste, y las urbanizaciones de baja densidad del municipio de Sant Vicent del Raspeig situadas entre éste y el núcleo de Villafranqueza, al noreste, pueden sugerir una cierta exposición en las cuencas visuales amplias.

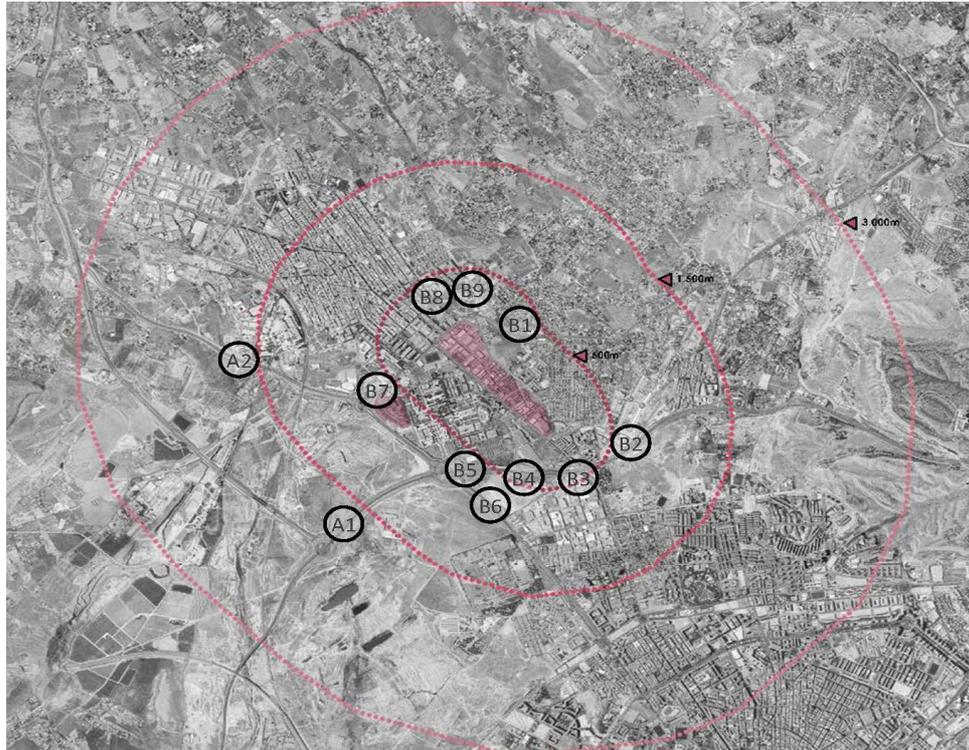


Figura 5. Cuenca visual

Fuente: Elaboración propia sobre cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià

Su visibilidad, sin embargo, queda restringida a puntos de observación elevados en un ámbito relativamente cercano, principalmente en las Autopistas A-70 y A-77 y en entornos sin urbanizar que permiten perspectivas amplias, aunque sin poder distinguir claramente las edificaciones dentro del propio sector de aquellas ubicadas en los sectores colindantes.

Las imágenes A1 y A2 de la figura 6 muestran la visibilidad del sector desde la cuenca visual definida a 1.500m.

Por ese motivo, el análisis visual y paisajístico tiene mayor sentido desde una cuenca visual más cercana, aquella que engloba el espacio desde el cual se percibe la intervención, que no excede la distancia de los 500 m.

Las imágenes B1 a B9 de la figura 6 muestran la visibilidad del sector desde la cuenca visual definida a 500m.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Paisajismo  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



A1. Vista hacia el ámbito desde la rotonda de confluencia entre la A-70 y la A-77.



A2. Vista hacia el ámbito desde la A-77.



B1. Vista del ámbito desde la CV-821 Ronda Sant Vicent del Raspeig-Sant Joan d'Alacant.



B2. Vista del ámbito desde el camino de Santa Isabel a Villafranqueza.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



B3. Vista del ámbito desde el puente elevado de la A-70 sobre la calle Alicante



B4. Vista del ámbito desde la A-70.



B5. Vista hacia el ámbito desde la A-70 sobre la rotonda de la Universidad.



B6. Vista del ámbito desde la avenida de la Universidad.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001



B7. Vista hacia el ámbito desde CV-821 junto a la rotonda de la Autovía A77.



B8. Vista hacia el ámbito desde la rotonda de la calle La Huerta.



B9. Vista hacia el ámbito desde la calle Río Turia tras el parque de Lo Torrent.

Figura 6. Vista del ámbito de actuación desde la cuenca visual definida

Fuente: Fotografías de Google Maps

#### d. Análisis territorial

La zona objeto de esta modificación puntual se ubica en el glacis de acumulación y erosión que conforma el paisaje de esta parte del Campo de Alicante. Se trata de un llano formado por depósitos de cantos, gravas, arenas y limos cuaternarios, que recubren los sedimentos blandos inferiores pertenecientes al triásico y cretácico. Las condiciones climáticas propician la formación en superficie de costra calcárea que recubre las parcelas de la zona de Torregroses que aún no han sido urbanizadas.

El clima es el característico de la zona del litoral mediterráneo en el que se ubica el ámbito: templado mediterráneo subárido. Las temperaturas son suaves en invierno, sin heladas, y cálidas en verano, sin llegar a ser extremas. La media anual es de 18°C y la media mensual no suele bajar de 11°C ni superar los 23°C. La zona se caracteriza asimismo por su elevada insolación, de las más altas de la península ibérica. Sin embargo, el rasgo climático más relevante es la escasez pluviométrica,





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

que no llega a los 300mm anuales. Destaca una acusada sequía estival y la concentración equinoccial de las precipitaciones, especialmente en otoño, momento en el que con frecuencia tienen carácter torrencial.

No existe ningún curso fluvial dentro del ámbito y apenas vegetación natural, ya que el lugar se encuentra completamente consolidado. La mayor parte del arbolado se ubica en el interior de algunas parcelas privadas y en las aceras de las calles.

Torregroses es un ámbito de suelo urbano completamente consolidado por la edificación. En la actualidad, del total de las 95 parcelas catastrales que lo conforman, tan solo 8 se encuentran vacantes, estando el resto edificadas en mayor o menor grado. Esto supone un grado de consolidación del 95% del total de los suelos que constituyen este polígono.

En el ámbito de actuación se entremezclan, principalmente, usos de carácter industrial y terciario, cuya implantación obedece a la evolución de las condiciones y características del lugar. De un origen industrial, al que se adscriben tipológicamente la mayoría de edificaciones existentes, el ámbito ha evolucionado hacia el uso terciario, que ocupa muchas de estas edificaciones originalmente industriales, donde predominan los concesionarios automovilísticos y los centros deportivos (lugares donde practicar pádel, fútbol sala, crosfit etc.). Por otro lado, frente a la calle Perú, colindante con el centro urbano, recientemente se han instalado varios supermercados.

La influencia de la proximidad de la Universidad de Alicante se percibe en la zona situada junto a la rotonda de su acceso, donde han proliferado las construcciones que se destinan a residencias colectivas que sirven al alumnado universitario. En este ámbito se localizan también usos terciarios relacionados con la institución académica (hostelería, reprografía y academias) y, de manera residual, alguna edificación residencial de baja densidad, entre las que pervive alguna de las viviendas tradicionales que ocupaban estos suelos a principios del siglo XX.

Cabe destacar en el ámbito la presencia de los dos tanatorios del Sant Vicent del Raspeig, uno ubicado en la calle Cottolengo y el otro en la calle Estaño.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

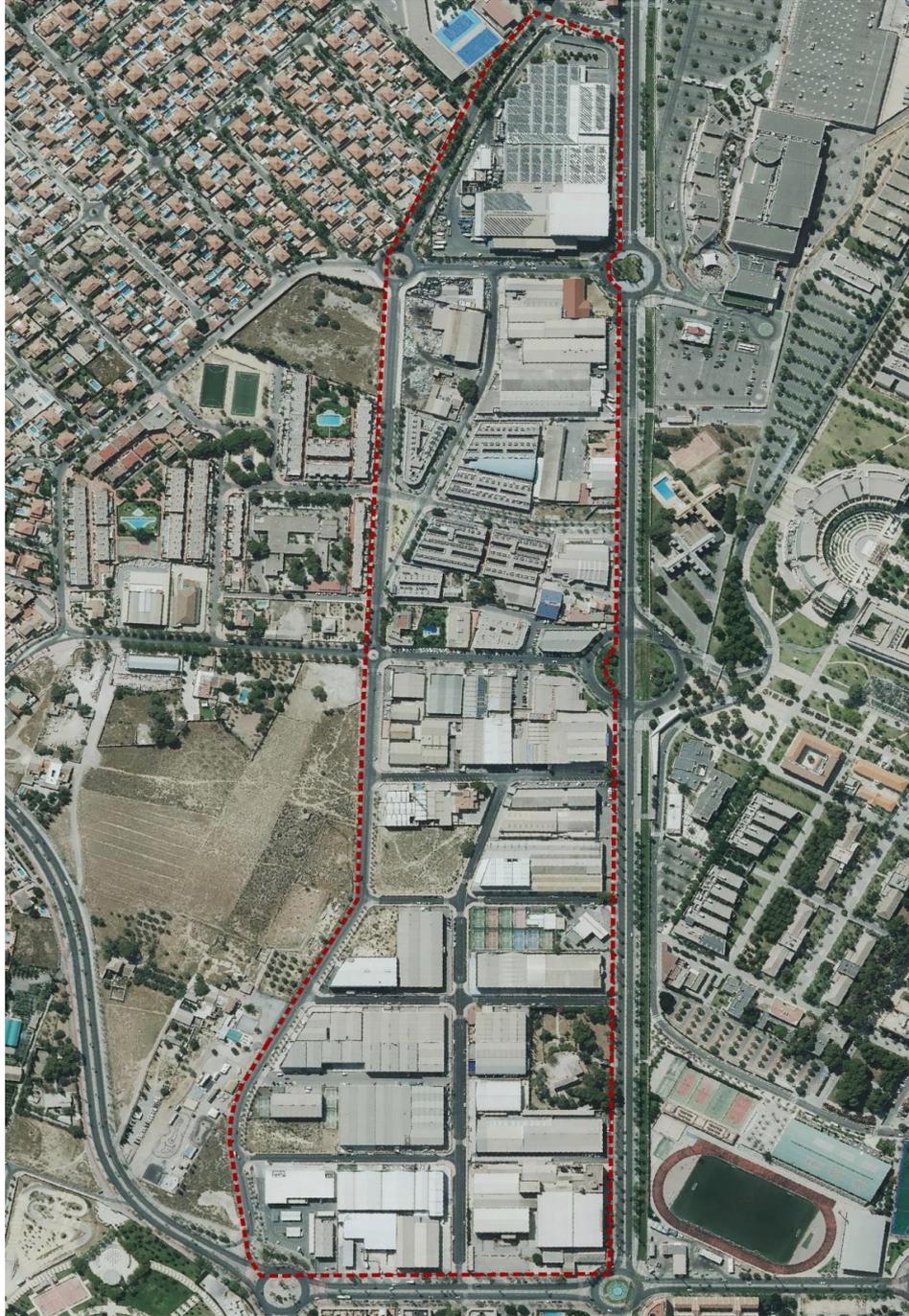


Figura 7. Àmbit de la modificació puntual. Fuente: Ortofoto 2019 del Institut Cartogràfic Valencià





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

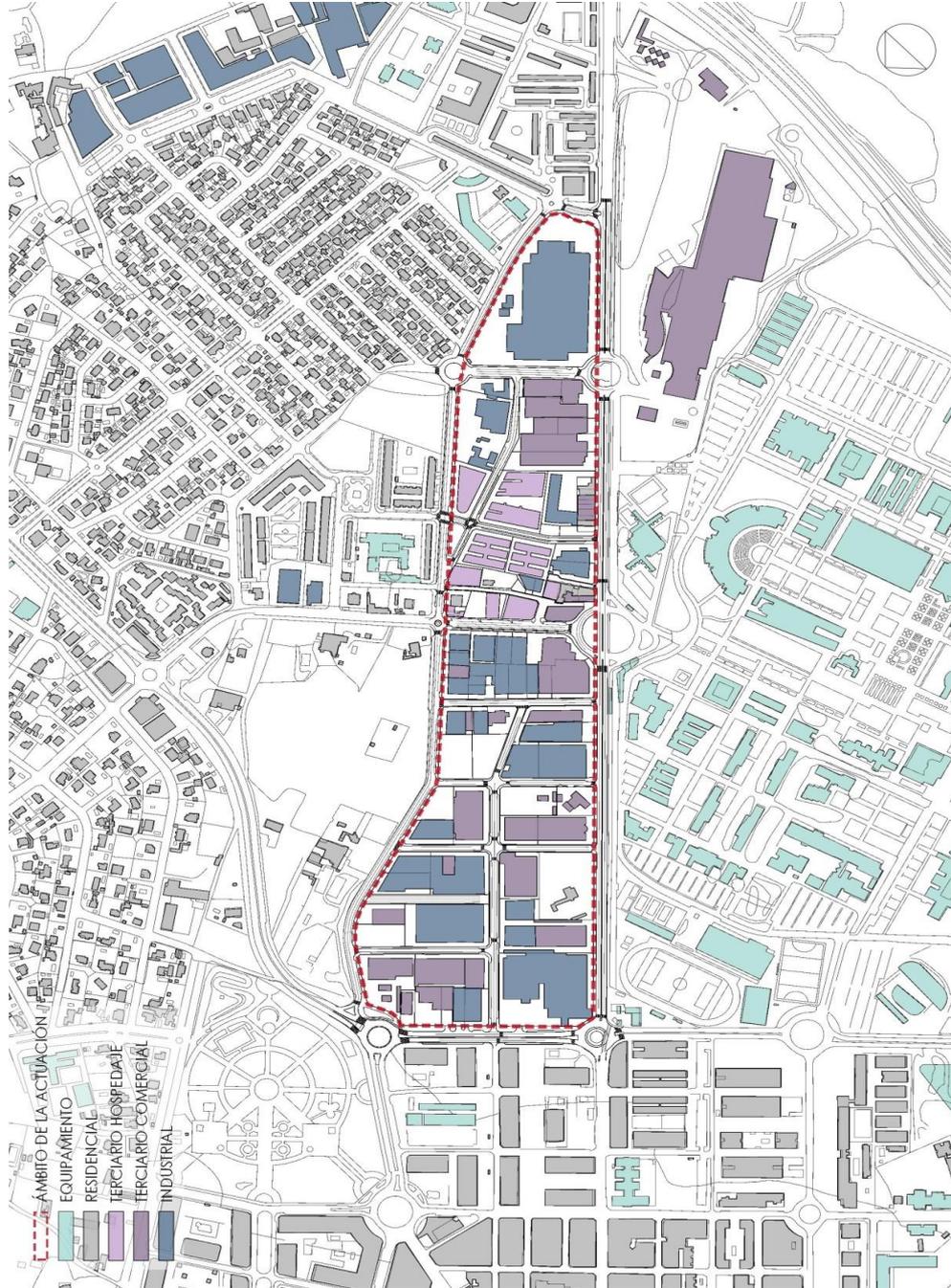


Figura 8. Grado de consolidación y usos de la edificación.

Fuente: Elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía base 5000 ICV.

El grado de consolidación del ámbito y la distribución de los distintos usos de sus edificaciones puede verse en las imágenes siguientes.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Usos industriales



Usos residenciales





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Usos hospedaje (residencias universitarias)



Usos terciarios

Figura 9. Consolidación y usos existentes en el ámbito. Fuente: fotografías propias.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## 2.3 CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

### a. Descripción de la actuación

La actuación que analiza este Estudio de Integración Paisajística es la propuesta de la 37ª modificación puntual del Plan General, Delimitación del Sector de Reforma Interior "Torregroses".

Tal y como se describe en la memoria de la modificación puntual, la razón principal por la que se plantea una modificación del planeamiento vigente establecido por el Plan General para el ámbito de Torregroses es proponer una ordenación urbanística que responda a las necesidades actuales de estos suelos. El uso industrial determinado por el vigente plan general ha quedado obsoleto y resulta inadecuado para este ámbito. Los suelos consolidados residenciales y dotacionales que lo rodean determinan unas necesidades a las que no se puede atender con la vigente calificación del ámbito de Torregroses.

El objeto principal de esta modificación puntual es por lo tanto delimitar y definir, para los suelos industriales de Torregroses, un ámbito de regeneración urbana, conforme a lo establecido en el artículo 74 del TRLOTUP, y fijar las determinaciones de carácter estructural a las que deberá ceñirse su posterior ordenación pormenorizada.

Los objetivos fundamentales de esta modificación puntual son, en consecuencia, los siguientes:

1. Delimitar un sector de regeneración urbana que deberá ordenarse de manera pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior capaz de satisfacer las siguientes necesidades:
  - Integrar el ámbito en su contexto urbano y establecer una mejor articulación con su entorno, tanto en sentido longitudinal con el núcleo urbano central de Sant Vicent del Raspeig y el barrio de Santa Isabel, como en sentido transversal con la Universidad de Alicante y el casco urbano de baja densidad inmediato.
  - Establecer un régimen de usos que permita incrementar la intensidad e intercambio de actividades que den respuesta a las necesidades que genera la Universidad de Alicante como área de nueva centralidad de carácter metropolitano, mediante el cambio global de uso del suelo de industrial a residencial compatible con usos terciarios y dotacionales vinculados al ámbito universitario, de investigación e innovación.
  - Mejorar la calidad urbana del lugar mediante el aumento de su estándar dotacional global a través de actuaciones de dotación, necesarias a su vez para reajustar su proporción a la nueva edificabilidad y los nuevos usos asignados a las parcelas del ámbito de actuación y proporcionar el carácter de referencialidad que la zona va adquiriendo.
  - Establecer una normativa flexible que posibilite el cambio de uso global del suelo de manera progresiva, de tal modo que permita mantener las industrias existentes sin condiciones que puedan resultar lesivas para el desarrollo temporal de su actividad.
  - Establecer como modo preferente de gestión de todo el ámbito el de actuaciones aisladas, estudiando el modo para que las actuaciones de dotación puedan llevarse a cabo de manera uniparcelaria, respetando siempre el principio de justa distribución de beneficios y cargas de todos los propietarios.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

2. Establecer, en el ámbito de este nuevo sector, las determinaciones de carácter estructural que resumidamente son las siguientes:

- Delimitación de la infraestructura verde
- Delimitación de la red primaria de dotaciones públicas
- Delimitación del sector de PRI
- Condiciones básicas de desarrollo del sector
- Criterios para la delimitación del área de reparto y aprovechamiento tipo
- Política pública de suelo y vivienda

Para poder analizar los parámetros básicos de la nueva ordenación y proponer unas determinaciones coherentes con los objetivos perseguidos (en lo relativo a los parámetros de densidad, edificabilidad y dotaciones), la propuesta de modificación puntual realiza un estudio previo de su posible ordenación pormenorizada, que llevará a cabo posteriormente el plan de reforma interior que se redacte, y que constituye la Alternativa propuesta.

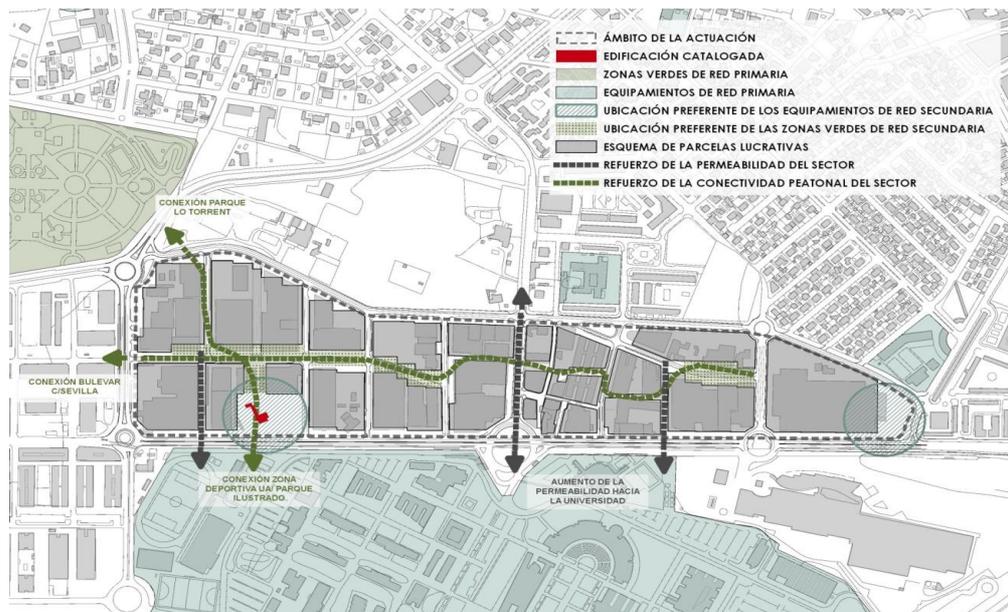


Figura 10. Alternativa 1. Fuente: Modificación puntual nº 37 del plan general

Este estudio previo comprueba la viabilidad de establecer nuevas cesiones capaces de permitir la renovación del espacio urbano. La operación de regeneración urbana se concibe como un conjunto de pequeñas intervenciones a llevar a cabo de manera uniparcelaria de tal modo que, apoyándose en la estructura urbana existente, se consigan nuevos espacios dotacionales, principalmente viarios y zonas verdes, que mejoren la articulación peatonal longitudinal del sector y la calidad urbana de los viarios existentes. Con la cesión aproximada del 20% de las parcelas netas existentes actualmente y con la ubicación estratégica de estas nuevas cesiones, se consigue permeabilizar la trama urbana y dotarla de la dimensión suficiente para intercalar las zonas verdes,





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

espacios libres y viarios peatonales necesarios para la correcta dotación e integración urbanística de todo el ámbito. Estas operaciones de *cirugía urbana* permiten establecer una conexión con el bulevar de la calle Sevilla del centro urbano de Sant Vicent y con el barrio de Santa Isabel, cosiendo de este modo el sector a la ciudad consolidada, y permeabilizar la fachada con la calle Alicante de tal modo que se potencie el lazo con la Universidad de Alicante. La flexibilidad en el régimen de usos que se establezca debe permitir la implantación en el lugar de aquellas actividades y necesidades derivadas de la actividad educativa y de investigación de la Universidad que incrementen la intensidad y diversidad de un tejido urbano verdaderamente consolidado.

**b. Efectos genéricos de la actuación sobre el paisaje**

Los principales objetivos de la modificación puntual del plan general son integrar el ámbito en su contexto urbano y establecer una mayor vinculación tanto con el núcleo urbano de Sant Vicent del Raspeig como con la Universidad de Alicante, fundamentalmente mediante un cambio en el régimen de usos, proponiendo el cambio global de uso industrial a residencial compatible con usos terciarios, dotacionales e industriales menores que dé respuesta a las necesidades que genera y demanda la propia Universidad. Otro objetivo relevante es la mejora de la calidad urbana del lugar mediante el aumento de su estándar dotacional global a través de actuaciones de dotación necesarias.

Teniendo esto en cuenta, se puede considerar que los efectos previsibles sobre el paisaje de la modificación que ahora se propone, en comparación con los que podrían producirse por aplicación del planeamiento urbanístico vigente, van a ser positivos por la desvinculación de estos tejidos del uso y la imagen industrial tan poco valorada por la ciudadanía. La exposición y visibilidad del sector son tan limitadas que únicamente podría tener impacto apreciable sobre el paisaje lejano la sustitución de la edificación actual por edificación de mayor altura.

Este estudio de integración paisajística analiza a continuación la manera en que el desarrollo de la nueva ordenación puede influir en la percepción y visibilidad del paisaje, siempre considerando que el punto de partida es la situación actual del polígono industrial Torregroses y teniendo en cuenta la alternativa 1 propuesta por la modificación puntual, cuya ordenación pormenorizada desarrollará con posterioridad el correspondiente Plan de Reforma Interior. La ordenación que se toma como base para realizar este estudio de integración paisajística es, por lo tanto, una aproximación a la futura ordenación pormenorizada, que no se conocerá hasta la redacción del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Por ello, no es posible evaluar el posible efecto positivo o negativo sobre el paisaje de la edificación que el Plan de Reforma Interior proponga. Este estudio de integración paisajística únicamente puede introducir recomendaciones o indicaciones previas al respecto.

**2.4 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE**

**a. Contexto general**

Dentro de un contexto general, y tomando como referencia el *Atlas de los Paisajes de España* editado por el Ministerio de Medio Ambiente, el ámbito de actuación puede encuadrarse en el tipo de paisaje denominado "Llanos y glacis litorales y prelitorales". A escala regional, y teniendo en cuenta la caracterización de los paisajes de la Comunidad Valenciana, el ámbito se enmarca dentro del ambiente paisajístico caracterizado como "Glacis y litoral alicantino", en la unidad paisajística "área metropolitana de Alicante".





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

El ámbito de estudio se encuentra en el centro de la espina dorsal central que en la comarca suponen los conjuntos urbanos de Sant Vicent del Raspeig y Alicante, apoyados en el trazado de la A7 que conecta Alicante con el interior de la provincia y Valencia. La consolidación del ámbito ofrece un paisaje urbano completamente urbanizado y antropizado, que apenas conserva algún rasgo de sus características naturales en las pocas parcelas que quedan por ocupar.

Desde el punto de vista de la imagen urbana, predominan las construcciones de características industriales, grandes naves de escasa calidad arquitectónica (algunas de ellas bastante deterioradas por su antigüedad), que se entremezclan puntualmente con edificaciones terciarias y residenciales. La estructura urbana, definida por manzanas de grandes dimensiones y una trama viaria sensiblemente ortogonal a la calle Alicante, es bastante clara y ordenada en los bordes del ámbito, pero algo más desordenada en su parte central, coincidiendo con el trazado viario más antiguo (figura 8). El tamaño de las manzanas dificulta la permeabilidad y conexión de la zona en sentido noreste sureste, generando unos frentes de fachada de gran longitud que impiden la conexión visual de los distintos espacios públicos y la relación del ámbito con su entorno.

La ubicación del lugar, en la entrada sur del municipio, frente a la Universidad de Alicante, con fachada a una de las principales arterias de Sant Vicent, la calle Alicante, y junto a la Autovía A70 de circunvalación metropolitana, dota al ámbito de gran visibilidad y de un gran valor referencial pues se trata, de algún modo, de la "carta de presentación" del municipio cuando accedes a él desde la capital de la provincia y la principal vía de comunicación regional.

En lo relativo a la infraestructura verde, hay que destacar que por la calle Cottolengo discurre la Cañada Real del Camino de Palamó a Peñaroja. Dentro del ámbito de la modificación puntual no existen otros elementos que pudieran ser considerados de interés desde el punto de vista de la infraestructura verde municipal.

En el ámbito de la actuación se localiza la vivienda denominada "El Pilar", incluida en el catálogo de protecciones del municipio con un grado de protección parcial. Se trata de una vivienda unifamiliar del siglo XIX, ubicada en una parcela con importante arbolado compuesto por pinos y palmeras (figura 11).





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 11. Finca catalogada El Pilar. Fotografía propia.

**b. Planes y proyectos en trámite o en ejecución**

No existen en la actualidad planes o proyectos en trámite o en ejecución sobre el ámbito de la actuación. El PAT de las áreas metropolitanas de Alicante y Elche se encuentra en fase de Borrador y no prevé actuaciones sobre el ámbito de la actuación





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

#### d. Evolución del paisaje

La evolución del paisaje que conforma el ámbito de estudio puede verse claramente en las fotografías de las figuras 12 a 17, que muestran su transformación desde la década de los años 40 del pasado siglo hasta la actualidad. En estas imágenes se aprecia el modo en que las actuaciones urbanísticas han modificado el lugar. Las actuaciones que han supuesto un impacto importante para el entorno del sector Torregroses se detallan a continuación.

La primera de ellas es la construcción del aeródromo de Rabasa en la primera década del pasado siglo XX. Esta infraestructura se ubicó en un entorno rural junto al camino de conexión entre Sant Vicent del Raspeig y Alicante, por donde circulaba el tranvía de conexión entre ambas localidades. Este eje, que hoy constituye la CV-828, recibe la denominación de calle Alicante dentro del término municipal de Sant Vicent del Raspeig. Esta intervención supuso la primera transformación importante de un entorno caracterizado por la disposición de casas aisladas y pequeños grupos de edificaciones en torno a los caminos rurales. El principal eje de articulación transversal del ámbito de estudio lo constituía el camino del Palamó a Peñarroja que se articulaba al otro lado de la calle Alicante con el Camino de Santomases.

En la figura 12, correspondiente al vuelo americano de 1956, se observa cómo la disposición de las edificaciones del antiguo aeródromo introduce una geometría y orientación ajena al trazado de los caminos tradicionales sobre los que se habían apoyado las edificaciones tradicionales. Parte de las instalaciones del viejo aeródromo se convirtieron, ya en los años 60, en el Centro de Estudios Universitarios de Alicante, origen del campus de la actual universidad. El trazado de las edificaciones originales del aeródromo marcó la trama de organización del campus actual, que mantiene un orden interno propio ajeno al trazado de los caminos de su alrededor, tal como se observa claramente en las imágenes posteriores.

La segunda modificación importante del ámbito se produce con la construcción en el extremo sur del término municipal de Sant Vicent del Raspeig junto al mismo eje viario de la calle Alicante de la llamada 'Colonia Santa Isabel'<sup>1</sup> a partir de la mitad de la década de los 60 del S.XX. Este barrio define el límite sur del sector de Torregroses y conforma junto con él, un frente de fachada, hoy discontinuo y heterogéneo, tanto en uso como en imagen urbana a la calle Alicante.

De la década de los años 70 es el trazado de la urbanización Haygón que conformó la estructura urbana de todo el ámbito de baja densidad del municipio situado al este del sector de Torregroses, caracterizado por viviendas unifamiliares aisladas con parcelas individuales.

A finales de esa misma década se creó la Universidad de Alicante sobre la estructura del Centro de Estudios Universitarios que comenzó a funcionar una década antes y en sus mismas instalaciones que, necesariamente, han ido creciendo paulatinamente en las décadas posteriores colmatando el ámbito situado entre las autovías A70 y A77 y la calle Alicante.

A finales de la década de los años 80 del S.XX se incorporó un nuevo elemento en el entorno que ha caracterizado el paisaje del ámbito estudiado de forma semejante a otras muchas periferias de ciudades españolas. Se implantó un gran hipermercado de la cadena Pryca frente a la Colonia Santa Isabel, al otro lado de la calle Alicante. Esta infraestructura fue la primera en incorporar en el entorno las

<sup>1</sup> <https://alicantepedia.com/contruyendo-el-nuevo-barrio-de-la-colonia-santa-isabel-1965>





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

grandes playas de aparcamiento que han transformado la imagen de las periferias urbanas desde las últimas décadas del S. XX.

En esa misma década de los años 80 del S. XX se produjo la tercera transformación cualitativa del territorio objeto de estudio al construirse el trazado de la circunvalación de Alicante de la Autopista A70, conformando una nueva gran barrera física y visual entre los municipios de Sant Vicent del Raspeig y Alicante. Frente al patrón de crecimiento longitudinal apoyado en el trazado de la antigua carretera de Alicante se impone una barrera que ha girado los patrones de crecimiento posible en sentido transversal al anterior. Este nuevo patrón se ha materializado en las décadas siguientes con el desarrollo de los sectores apoyados en la CV821, principalmente frente a la propia universidad en el entorno de la Avenida Vicente Savall y frente al sector Torregroses en el entorno de la Avenida Sevilla.

Frente a las actuaciones descritas que introdujeron un orden propio que se superpuso sobre la estructura rural precedente, el sector Torregroses fue creciendo poco a poco apoyándose en el eje de la calle Alicante y el trazado de los caminos precedentes cuyo trazado aún se aprecia en las calles Mercurio, Cottolengo, del Teular y del Aeródromo. Este polígono industrial ha sido, en cierto modo, un vestigio del modo de crecimiento urbano previo a las grandes infraestructuras planificadas que hoy conforman la imagen del paisaje analizado.

El PGMO de 1990 trató de frenar el 'modelo rurossuburbial' que planteaban los planes generales anteriores del municipio con su 'refuerzo objetivamente perverso de la suburbialidad', planteando un modelo urbano vinculado a la recuperación de la ciudad y los valores urbanos mediante la construcción de centralidad en el conjunto edificado de Sant Vicent del Raspeig (PGMO 1990: 20-22)

En este carácter suburbano dependiente del municipio de Alicante, se afirma en la memoria de dicho documento que hay que 'destacar el decisivo papel que en todo este proceso ha jugado la carretera de Alicante, verdadera cremallera funcional que en constante sube y baja permite/provoca la fusión económico-espacial de ambas ciudades. Eje algo maldito que ha jugado históricamente contra la singularidad, contra la especialización, contra la independencia de San Vicente'. (PGMO 1990: 29)

El PGMO cuestiona también, en el ámbito de estudio, el modelo de campus cerrado que propicia 'el hermetismo de la Institución respecto del municipio que la alberga'. Por ello considera la necesidad de: 'una política de promoción urbano-económica de la ciudad obligaría a ir en pos de una terciarización que sirviera, al tiempo, para generar más y más diverso empleo y, para dinamizar procesos internos de mejora y rehabilitación urbana' (...) 'que sólo es posible si se reservan para usos terciarios (oficinas, centros comerciales y serviciales, centros recreativos) compatibles entre sí y con el medio urbano inmediato y se aprovecha la capacidad de dinamización que la apertura de la Universidad hacia el casco urbano podría impulsar (residencias de estudiantes, aparato servicial subsecuente)'. (PGMO 1990: 30.)

Con estos mismos parámetros, cuestiona el modelo de asentamiento industrial anterior en el municipio Sanvicentino y plantea la necesidad de concentrar su ubicación en el eje constituido por la Ctra. de Agost y la zona al Sur del Ferrocarril, tratando de consolidar un crecimiento residencial longitudinal en el eje Ctra. de Alicante-Ctra. de Castilla. El carácter de los asentamientos industriales del sector Torregroses 'que tiende a especializarse en usos terciarios y de servicios, más que





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

industriales propiamente dichos' y su supuesta compatibilidad con el modelo propuesto, ya que 'si se trata de estos últimos (usos industriales) son industrias normalmente limpias', posibilitó el mantenimiento de su calificación como suelo industrial, incentivando su compatibilidad terciaria. Con estos parámetros se produjo su consolidación definitiva a lo largo de la década de los años 90 del S. XX. Las transformaciones ocurridas desde entonces han consistido, principalmente, en la consolidación de los elementos descritos con anterioridad y en la incorporación de nuevas infraestructuras de transporte, sobre todo mediante el trazado de la línea 2 del TRAM que discurre por la calle Alicante junto al límite de la universidad y del centro comercial que ha sido transformado desde el hipermercado original a un modelo de centro comercial y de servicios terciarios y de hostelería vinculados también al campus universitario colindante.

En el ámbito del sector Torregroses, la supuesta compatibilidad entre el uso industrial y el terciario no se ha producido realmente y ha propiciado una implantación de edificaciones terciarias y de alojamiento de condiciones ambientales o paisajísticas de baja calidad y de una presencia y referencialidad urbana muy discutibles. La voluntad del planeamiento era cualificar el uso industrial mediante la implantación de usos terciarios y de alojamiento compatibles, y el resultado ha sido la descualificación de los usos terciarios y de alojamiento implantados al asumir un carácter industrial o fabril, más cercano formal y espacialmente a granjas que a residencias colectivas.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 12. Ámbito de la actuación 1956

Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Vuelo AMS-56. Ministerio de Defensa (CEGET)





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 13. Ámbito de la actuación 1977

Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Vuelo Interministerial 1973-86





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 14. Ámbito de la actuación 1985

Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Vuelo Nacional 1980-86.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

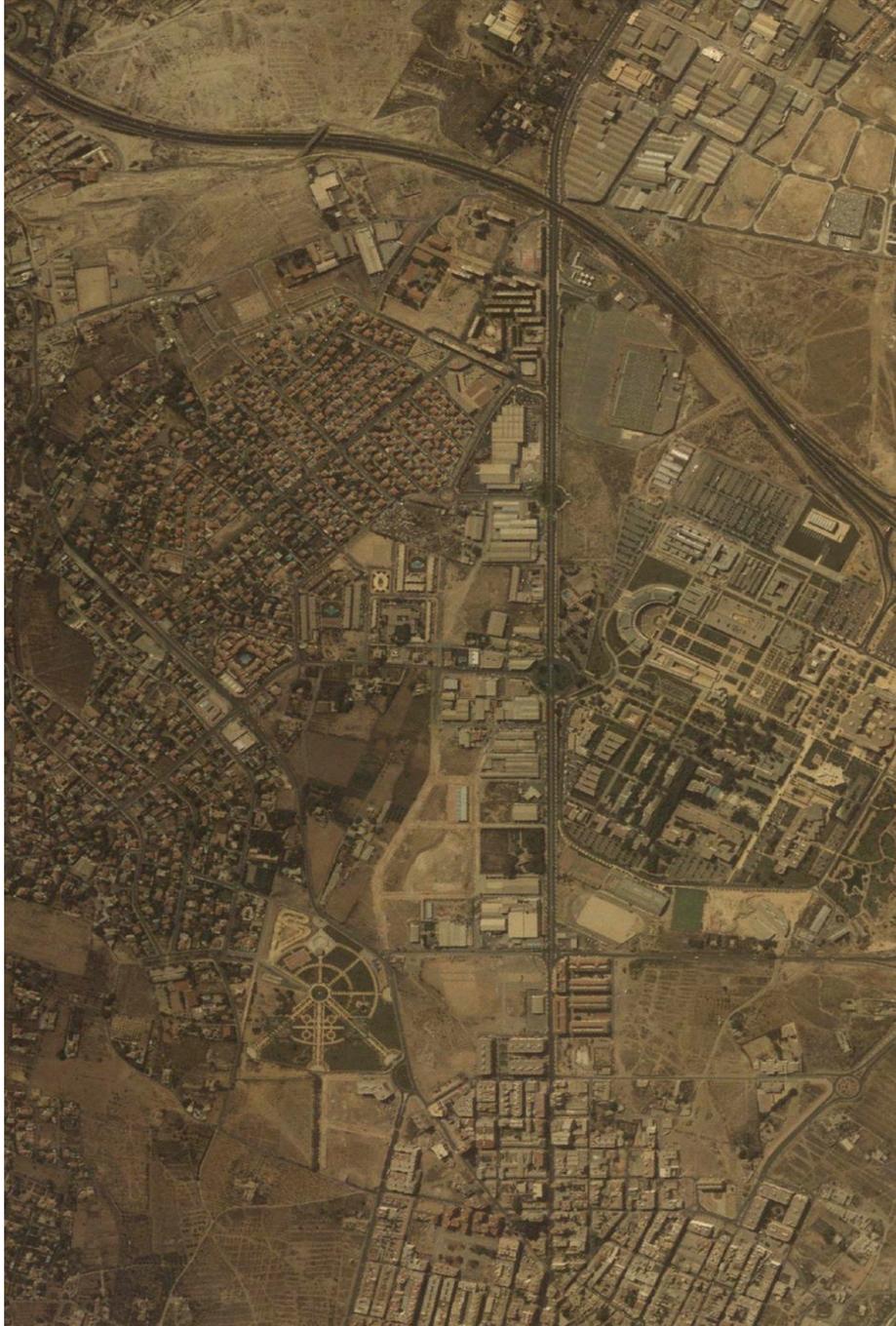


Figura 15. Àmbit de la actuació 1999  
Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Vuelo Quinquenal 1998-03





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 16. Ámbito de la actuación 2005  
Fuente: Instituto Geográfico Nacional. PNOA 2005





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 17. Àmbit de la actuació 2022

Fuente: Institut Cartogràfic Valencià. Vol Digital Comunitat Valenciana 2022

**e. Unidades de Paisaje**

A escala local, las unidades de paisaje se definen como porciones del territorio que poseen cierta homogeneidad desde el punto de vista de la percepción de las





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

características que configuran su paisaje. Tomando como referencia los Estudios de Paisaje realizado por Cota Ambiental S.L.P. para los términos municipales de Sant Vicent del Raspeig y Alicante, en 2010 y 2017 respectivamente, para una cuenca visual amplia, podemos definir las Unidades de Paisaje identificadas en la figura 18. No obstante, al tratarse de un entorno urbano consolidado donde la visibilidad lejana es escasa, se considera adecuado tener en cuenta únicamente las unidades de paisaje de la cuenca de 500m:

- **UP1. Núcleo Urbano:** formada fundamentalmente por los tejidos compactos de alta y media densidad del núcleo urbano del municipio de Sant Vicent del Raspeig. A esta unidad de paisaje pertenece tanto el casco histórico y sus ensanches colindantes (Figura 19) como el barrio de Santa Isabel que se encuentra al sureste del ámbito, entre el sector de Torregroses y el término municipal de Alicante (Figura 19).
- **UP2. Centro Comercial:** formada por el centro comercial situado al otro lado de la calle Alicante junto al campus de la Universidad de Alicante (Figura 20).
- **UP3. Polígono Industrial:** formada por el polígono industrial Torregroses que constituye el ámbito de la modificación puntual del PGMO (Figura 21).
- **UP4. Universidad de Alicante:** formada por la Universidad de Alicante situada al otro lado de la calle Alicante, al suroeste del ámbito de actuación (Figura 22).
- **UP5. Urbanizaciones:** formada por las urbanizaciones de baja densidad de los entornos de Alicante y Sant Vicent del Raspeig, al noreste del ámbito de actuación (Figura 23).

Todo el ámbito de la actuación a la que afecta la modificación del planeamiento que se analiza está incluido en la unidad de paisaje **UP3. POLÍGONO INDUSTRIAL**.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

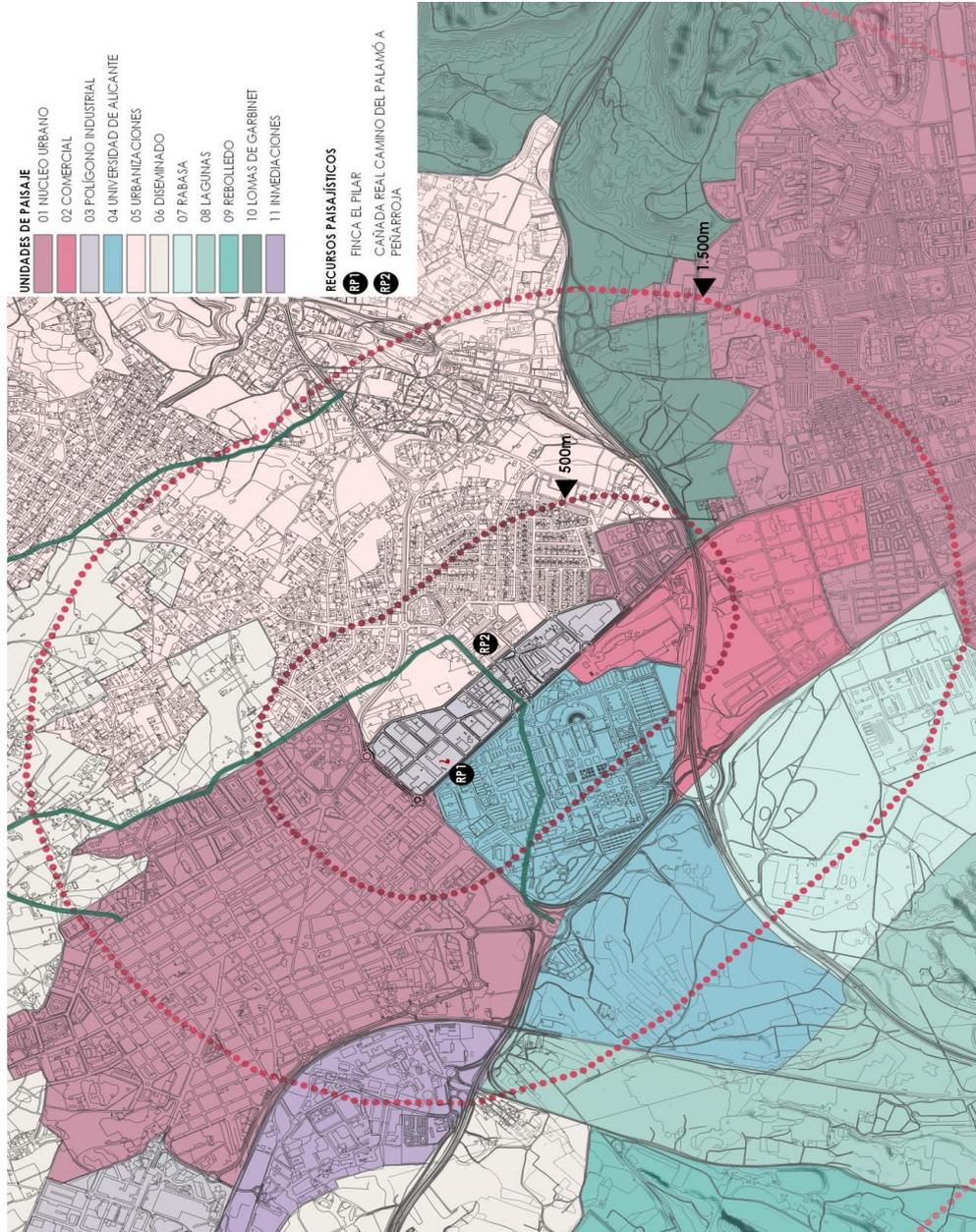


Figura 18. Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos

Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía BCV05 del Institut Cartogràfic Valencià





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 19. UP1.1. Centro urbano de Sant Vicent del Raspeig.  
Fuente: Google Maps





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 20. UP1.2. Barrio de Santa Isabel.  
Fuente: Google Maps





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 21. UP2. Centro Comercial.  
Fuente: Google Maps





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 22. UP3. Polígono Industrial Torregroses. Fuente: Google Maps





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001



Figura 23. UP4. Campus de la Universidad de Alicante. Fuente: Google Maps





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

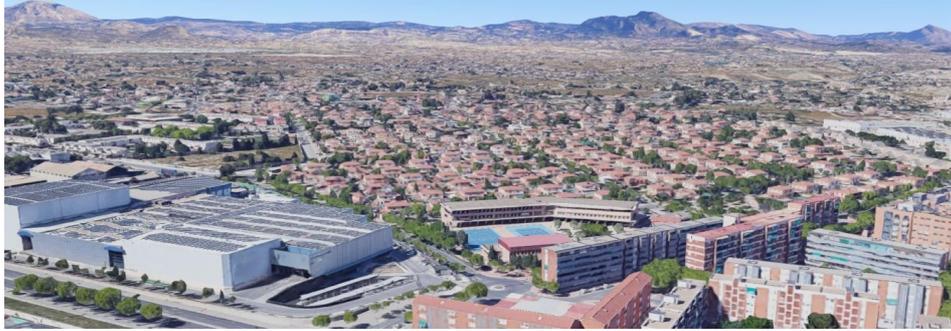


Figura 24. UP5. Urbanizaciones de baja densidad. Fuente: Google Maps





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**f. Calidad paisajística**

La guía metodológica para el estudio del paisaje de la Generalitat Valenciana (Muñoz, 2012: 104) indica que la calidad paisajística del territorio se define a partir de la consideración de los aspectos que determinan en mayor medida el carácter de un paisaje. Estos aspectos son:

- **Interés de su conservación.** Se ha de tener en cuenta la presencia de recursos paisajísticos que se encuentren protegidos o merezcan una especial atención por la necesidad de su preservación.  
Destacan los recursos paisajísticos de la Finca El Pilar, situada en el ámbito, y la Cañada Real del camino de Peñarroja al Palamó cuyo trazado atraviesa el centro del sector.
- **Representatividad.** Es necesario evaluar la capacidad de un paisaje de mostrarse como característico o típico del territorio que se estudia, aquel que contiene las características que lo identifican o diferencian de otras zonas.  
El paisaje representativo de esta parte del área metropolitana de Alicante se caracteriza por la presencia de grandes infraestructuras viarias y urbanizaciones de edificación unifamiliar, industrial o terciaria de baja densidad más o menos diseminada o compacta. Se trata de un paisaje que la mayor parte de los estudios de paisaje califican de baja calidad, con poca identidad para la ciudadanía.
- **Singularidad.** La excepcionalidad dentro de la diversidad paisajística de un territorio también es una cualidad que debe ser estudiada. Aquellos elementos únicos dentro del ámbito de estudio pueden ser singularidades que merecen atención especial.  
En este caso, destaca el campus de la Universidad de Alicante que tanto por su representatividad y referencialidad como por su cualidad ambiental y visual como parque que integra edificaciones constituye un elemento singular de valor paisajístico apreciable.
- **Integridad.** Aquellos paisajes que mantienen con mayor integridad sus cualidades representativas o singulares como patrones nítidos de su entorno deben ser señalados.  
El carácter híbrido y su condición original periférica entre los núcleos urbanos de Sant Vicent del Raspeig y Alicante hacen que sea un lugar de difícil lectura como patrón integral y nítido del paisaje.
- **Función de un paisaje integral.** Hay piezas o elementos territoriales que, por su organización interna, por su evolución o por su posición cobran una especial relevancia dentro del contexto geográfico. Estas relaciones funcionales dentro de un determinado contexto territorial deben ser tenidas en cuenta. En este sentido, resulta de gran relevancia la articulación urbana que el ámbito supone tanto para el propio municipio de Sant Vicent del Raspeig, integrando su casco urbano central con el barrio de Santa Isabel, como para el área metropolitana en su conjunto por su posición en el polígono de centralidad que el campus universitario supone.
- **Calidad de la escena.** Se deben destacar aquellos paisajes que muestren una calidad visual alta, aquellos que presenten una expresión estética singular o que posean recursos visuales relevantes.  
En este caso, por la propia estructura geomorfológica de la comarca del Alacantí, resulta de interés el fondo escénico que las Sierras que enmarcan la





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

comarca por el norte suponen para cualquier intervención con voluntad de referencialidad visual a escala metropolitana.

**g. Recursos Paisajísticos**

Los recursos paisajísticos son los elementos con valor visual, ambiental, cultural o histórico que definen la singularidad de un paisaje. En el ámbito de este estudio se pueden definir los siguientes (Figura 10):

- **RP1. Finca El Pilar:** Vivienda unifamiliar aislada del siglo XIX ubicada en una parcela independiente con importante arbolado compuesto por pinos y palmeras. Se trata de un recurso paisajístico de carácter visual y cultural, con cierto valor ambiental por su vegetación (Figura 25).
- **RP2. Cañada Real del Camino de Palamó a Peñaraja.** Discurre por la calle Cottolengo sin que su presencia se manifieste en modo alguno en la sección de la calle. Se trata de un recurso paisajístico de carácter cultural con relevancia ambiental por su significado y conexiones (Figura 26).
- **RP3. Fondo escénico de las Sierras del Norte.** Se trata de las cadenas montañosas, cordilleras y picos que enmarcan por el norte la comarca del Alacantí desde la Sierra del Maigmó en el término municipal de Tibi, la sierra de la Carrasqueta entre éste municipio y Xixona y el Cabecó d'Or en el término municipal de Busot (Figura 27). Se trata de un recurso de valor meramente visual para el ámbito de estudio.



Figura 25. RP1. Finca catalogada El Pilar. Fuente: fotografía propia





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



Figura 26. RP2. Trazado de la Cañada Real-Camino del Palamó a Peñarroja. Fuente: fotografía propia



Figura 27. RP3. Fondo escénico de la sierras del Norte. Fuente: Google Maps

#### h. Afecciones territoriales

A continuación se recogen las afecciones territoriales que existen en el ámbito de la actuación, si bien, como puede comprobarse, no tienen trascendencia sobre la actuación prevista.

##### h1. Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. Área Funcional Alicante Elx

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV) enmarca a Alicante en el área funcional Alicante-Elx, para la que se propone una gran visión





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

estratégica para el año 2030 que consiste en “transformar el área urbana de Alicante-Elx en el gran nodo de mayor centralidad y dinamismo del sureste peninsular”. Para ello define una serie de actuaciones a las que debe ajustarse la modificación de planeamiento que se pretende llevar a cabo. Las principales determinaciones establecidas por la ETCV para el ámbito de actuación son las siguientes:

**Infraestructura verde**

La principal propuesta que se establece en lo relativo a la definición de la Infraestructura verde del área funcional Alicante-Elx radica en establecer la conexión ambiental y territorial entre los espacios ambientales y propiciar su regeneración paisajística y su puesta en valor (figura 28). Para ello se definen los siguientes objetivos:

- Conectar los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos
- Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor
- Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural del área funcional

**Sistema de asentamientos**

Potenciar la integración de las ciudades de Alicante y Elx y de sus respectivas áreas metropolitanas para convertir toda el área en el gran nodo de mayor centralidad y dinamismo del sureste peninsular es la propuesta que la ETCV formula para este ámbito. Esta integración se basa en el desarrollo de un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población (figura 29). Para ello, define un conjunto de nodos urbanos estratégicos para mejorar el acceso de los ciudadanos a los equipamientos sociales, entre los que incluye la creación de un centro de polaridad metropolitana en Sant Vicent del Raspeig.

La ETCV define también un conjunto de áreas estratégicas para mejorar la calidad del espacio urbano entre las que incluye a Sant Vicent del Raspeig como área de nueva centralidad vinculada a la circunvalación de Alicante.

Por último, propone además un conjunto de ámbitos estratégicos para la implantación de nuevos usos económicos en el territorio, entre los que incluye un polígono de innovación en Sant Vicent del Raspeig





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

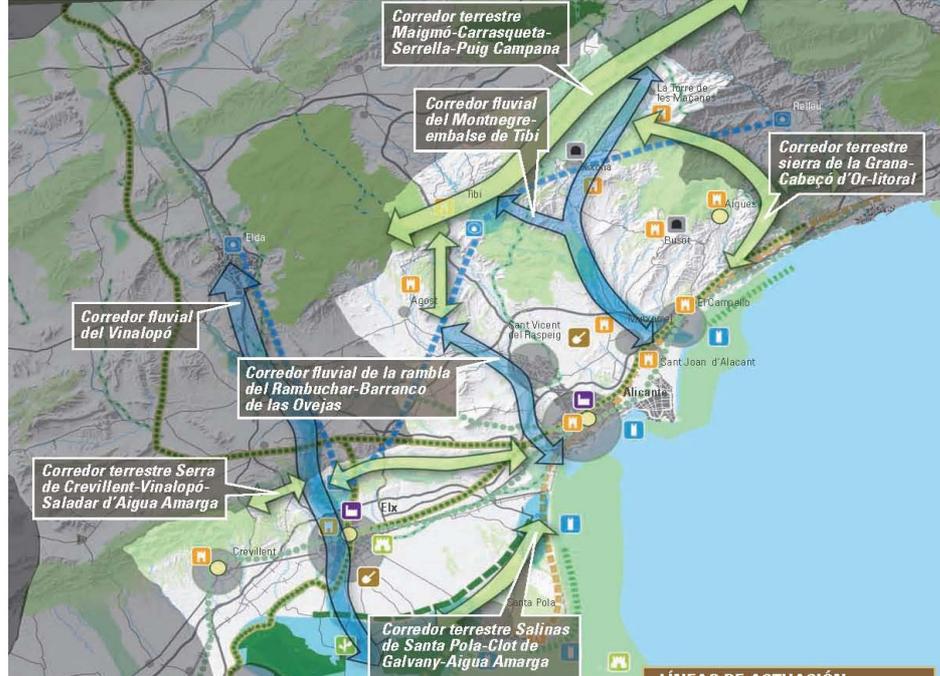


Figura 28. Infraestructura verde área funcional Alicante-Elx. Fuente: ETCV

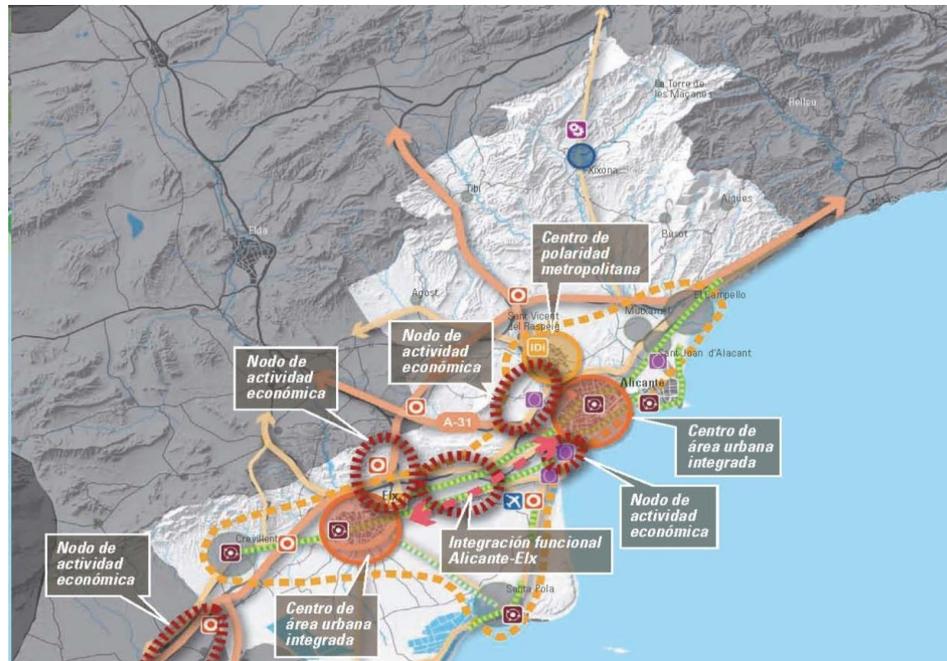


Figura 29. Sistema de asentamientos. Fuente: ETCV





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

#### **Infraestructuras de comunicación, energéticas e hídricas**

Las propuestas de la ETCV en materia de infraestructuras establecen varios objetivos, entre los que se incluye desarrollar actuaciones que permitan mejorar la movilidad sostenible en el área funcional. Una de las actuaciones que propone para la consecución de este objetivo es la extensión del TRAM a Sant Vicent del Raspeig.

#### **Actividad económica e innovación**

Las propuestas de la ETCV en materia actividad económica e innovación para el área funcional Alicante-Elx Propone desarrollar nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación. A pesar de haber definido la conveniencia de un polígono de innovación en Sant Vicent del Raspeig para la implantación de nuevos usos económicos en el territorio, no desarrolla específicamente esa propuesta desde la perspectiva de la actividad económica y la innovación.

#### **h2. Red Natura 2000. PATFOR**

No existe, en el ámbito de actuación, ningún elemento incluido en la red Natura 2000.

El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana clasifica una pequeña porción de suelo, al norte del ámbito, como terreno forestal estratégico. No obstante, el informe emitido por la Dirección General del Servicio Forestal con fecha 1 de agosto de 2018, en el marco de las consultas previas llevadas a cabo por la Conselleria sobre el borrador de plan y documento inicial estratégico de esta modificación de plan parcial, hace constar que, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 1999, los terrenos han de ser considerados como urbanizables y que, en consecuencia, no existe afección alguna a terreno forestal (Figura 30).

#### **h3. PATRICOVA**

El Plan de Acción Territorial de Protección sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana identifica, al este del ámbito, una pequeña porción de suelos con riesgo geomorfológico de inundación (Figura 30).





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

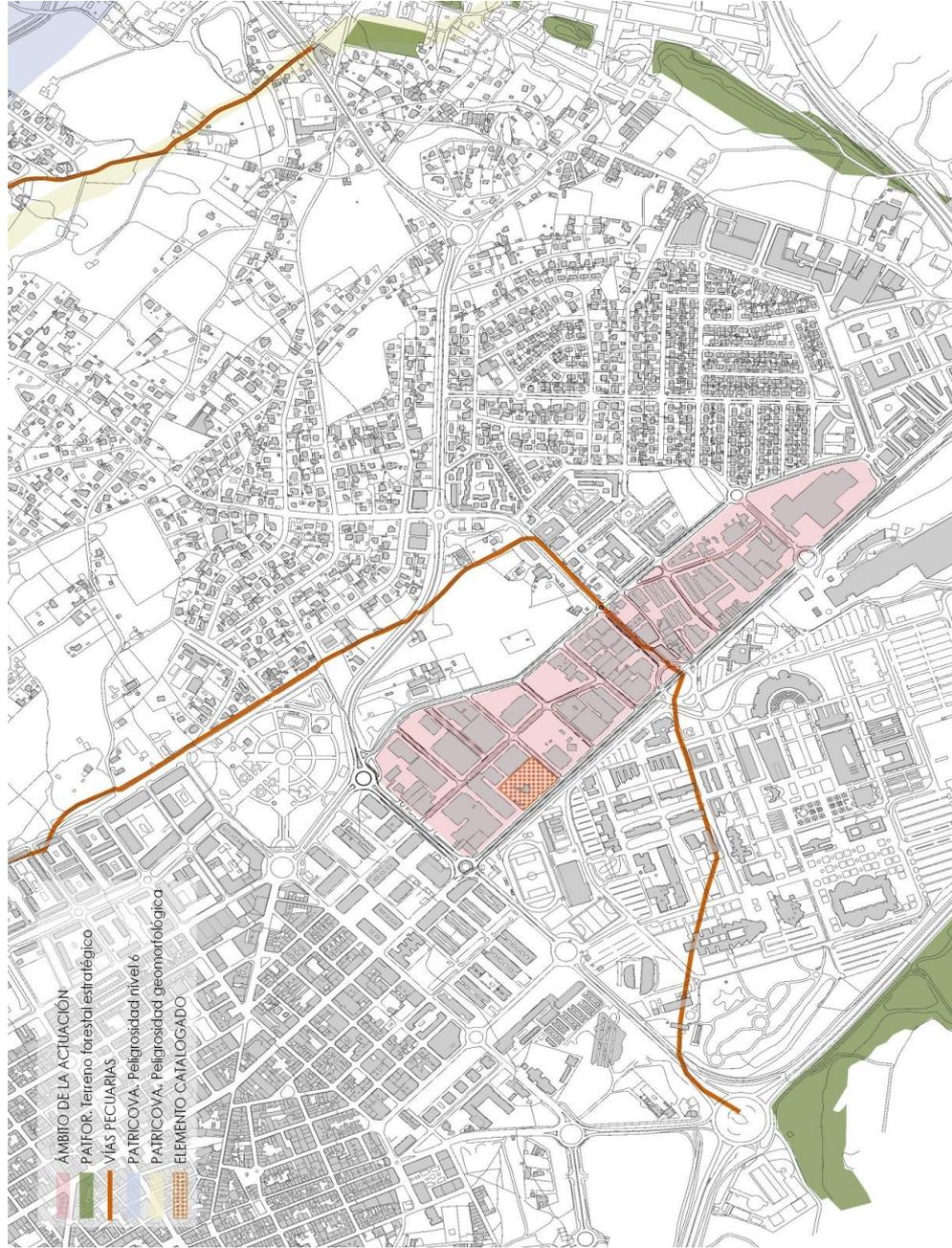


Figura 30. Afecciones territoriales Fuente: elaboración propia sobre cartografía municipal y cartografía ICV





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

### **i. Conflictos paisajísticos**

Como en muchos otros lugares de la Comunitat Valenciana, en los últimos años se han producido tendencias de cambio que modifican el paisaje y generan conflictos paisajísticos. Estos conflictos son, en el ámbito que nos ocupa, debidos principalmente a intervenciones de carácter regional o supramunicipal, como las grandes infraestructuras que fragmentan el territorio y producen una degradación visual del paisaje o la proliferación de modelos urbanísticos de baja calidad implantados sin criterios de diseño paisajístico.

Todas estas tendencias de cambio no son previsibles en un ámbito tan concreto como el sector Torregroses, cuya ubicación e imbricación con el conjunto urbano de Sant Vicent del Raspeig dificulta intervenciones de este tipo que, por otra parte se produjeron ya en los años 80 del siglo XX.

Sí son posibles, sin embargo, otras tendencias con posible impacto en el paisaje como la presencia de elementos artificiales con diseños poco cuidados en relación al paisaje, artefactos impropios del carácter del lugar que pueden generar distorsión escénica.

La voluntad de generar en el ámbito un centro de polaridad metropolitana como área de nueva centralidad vinculada a nuevos usos económicos y de innovación supone la necesidad de reforzar y significar esa nueva centralidad con nuevos hitos de referencia visual que necesariamente tienen un impacto en el paisaje. Este impacto, sin embargo, debe resultar positivo y referencial para el área metropolitana de Alicante por lo que las medidas de integración paisajística resultan de capital importancia en intervenciones de este alcance.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN

El anexo II del TRLOTUP establece, en sus apartados e y f, que el Estudio de Integración Paisajística debe contener la valoración de la integración paisajística y visual de la actuación.

La integración paisajística de la actuación se evalúa a partir de la identificación de sus efectos sobre el paisaje, atendiendo a la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación, sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

La integración visual de la actuación se evalúa a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Para llevar a cabo esta valoración, hay que tener en cuenta, tal y como se ha explicado, que estamos ante la modificación de un planeamiento aprobado en un entorno muy consolidado. Se trata por lo tanto de valorar cómo esta modificación en concreto se integra en el paisaje, siempre tomando como referencia la situación actual de consolidación del ámbito. Por lo tanto, la valoración a realizar se ceñirá a las modificaciones propuestas que, tal y como se ha descrito, consisten en la transformación del uso dominante industrial por un uso dominante residencial y en el incremento de dotaciones, principalmente viarias y de zonas verdes. Este incremento de dotación se consigue mediante cesiones de suelo de cada parcela a cambio de un incremento de aprovechamiento en ellas.

Aunque la distribución pormenorizada de la edificación original y resultante de la modificación se desconoce, porque será el Plan de Reforma Interior el que fije concretamente la posición y las características volumétricas de las distintas edificaciones en las parcelas, se ha realizado un estudio global de esta posible distribución, que permite comparar la incidencia sobre el paisaje de la ordenación propuesta, con el fin de poder valorar la repercusión sobre el paisaje de la modificación que se propone (Figura 10).

#### 3.2 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La valoración de la integración paisajística debe identificar y clasificar la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

La importancia de estos impactos paisajísticos puede concretarse del siguiente modo:

- **Sustancial:** cuando provoca la pérdida total o la alteración máxima del carácter global o de una característica de la unidad o recurso paisajístico.
- **Moderada:** cuando provoca la pérdida parcial o una alteración notoria del carácter global o de una característica de la unidad o recurso paisajístico.
- **Leve:** cuando provoca la pérdida o alteración ligera del carácter global o de una característica de la unidad o recurso paisajístico.
- **Insignificante:** cuando no altera el carácter global o de una característica de la unidad o recurso paisajístico.

##### a. Identificación y magnitud de los impactos paisajísticos

Según la definición que ofrece el Observatori del Paisatge de Catalunya, se entiende por impacto paisajístico toda perturbación en el paisaje provocada por un fenómeno natural o por la actividad humana.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

De manera habitual, la identificación de estos impactos paisajísticos se lleva a cabo diferenciando las etapas por las que pasa la actuación que se valora, generalmente en la fase de construcción, funcionamiento y abandono. Sin embargo, no estamos ante un proyecto de construcción de unas edificaciones concretas sino ante una propuesta de planificación urbana. Por las características de esta actuación concreta se considera que esta distinción por fases carece de sentido, ya que se trata de una modificación de planeamiento que propone un cambio en el uso del suelo y en la tipología edificatoria, con un incremento de edificabilidad, pero con una previsión de gestión urbanística individualizada por parcela, no habiendo en realidad fases claramente definidas en su construcción y su funcionamiento, y no está previsto en ningún caso el abandono a corto o medio plazo de las edificaciones que el planeamiento posibilita. La identificación de los posibles impactos que se establece a continuación se ciñe exclusivamente a la valoración de los cambios propuestos por la modificación del plan general, sin remisión a fases, sino considerando su efecto general sobre el paisaje en el caso de llevarse a cabo.

#### FUENTES POTENCIALES DE IMPACTOS

La única fuente potencial de impacto es el propio desarrollo de la nueva normativa propuesta por la modificación de plan general que supone un cambio de modelo de desarrollo e implica lo siguiente:

- Cambio del uso dominante industrial: modificación de las edificaciones actuales, principalmente naves de carácter industrial, por bloques plurifamiliares en altura.
- Nueva distribución de las edificaciones sobre el ámbito de actuación.
- Conformación de un nuevo eje viario interno al sector que concentre las zonas verdes en forma de bulevar, continuando el existente en la C/ Sevilla del casco urbano.
- Aumento de la edificabilidad total del orden del 150%, lo que conducirá a un incremento previsible de las alturas máximas de la edificación.

Por lo tanto, de manera general, la identificación, caracterización y magnitud de los impactos paisajísticos se ciñe a este cambio del modelo de desarrollo previsto basado en naves industriales compactas, por el modelo que ahora se propone, basado en bloques y torres de edificación abierta de mayor altura.

#### IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS

Por el tipo de actuación que se analiza, podemos identificar los siguientes impactos paisajísticos:

- **Modificación de la estructura parcelaria del territorio:** la ordenación propuesta no introduce necesariamente una nueva parcelación respecto a la prevista originalmente por el PGMO pero sí pretende modificar la relación de éstas con el espacio público y posibilita la agregación parcelaria para una mejor gestión de la actuación.
- **Introducción de nuevas formas artificiales en el paisaje:** con la actuación se van a generar nuevas volumetrías, distintas a las previstas en la actualidad por el plan general, de mayor altura pero ocupando una superficie menor del ámbito de actuación, y conformando una relación diferente entre edificación y espacio público.
- **Incremento en la intensidad y diversidad de uso:** con la actuación se propone un incremento en la edificabilidad con la incorporación del uso residencial que va a incrementar la población del sector y sus dinámicas de interacción con el territorio y el paisaje.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

### **CARACTERIZACIÓN Y MAGNITUD DE LOS IMPACTOS**

La metodología empleada para caracterizar y valorar la magnitud de los impactos identificados es la siguiente:

- **Escala del impacto:**
  - Puntual: cuando el impacto sólo pueda ser percibido desde las inmediaciones de la actuación
  - Zonal: cuando el impacto pueda ser percibido desde fuera de la actuación y hasta una distancia de 1,5 Km a contar desde el perímetro de la misma
  - Regional: cuando el impacto pueda ser visible desde fuera de la actuación y a más de 1,5 Km del perímetro de la misma.
- **Efecto del impacto:**
  - Positivo: Cuando produce un efecto beneficioso sobre el valor del paisaje
  - Negativo: Cuando produce un efecto adverso sobre el valor del paisaje
  - Sin efecto beneficioso o adverso significativo
- **Incidencia:**
  - Directa: cuando tiene repercusión inmediata sobre algún elemento del paisaje
  - Indirecta: cuando tiene repercusión sobre el patrón que define el carácter del lugar
  - Sin incidencia: cuando no tiene repercusión sobre ningún elemento del paisaje
- **Duración:**
  - A corto plazo
  - A medio plazo
  - A largo plazo
- **Permanencia**
  - Reversible. Aquel en el que la alteración que supone puede ser asimilada por el paisaje sin necesidad de intervención humana.
  - Irreversible. Aquel en que la alteración que supone no puede ser asimilada por el paisaje por los procesos naturales presentes en la zona.
- **Individualidad:**
  - Impacto singular: Aquel que se manifiesta sobre un solo componente del paisaje, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia.
  - Impacto acumulativo. Aquel que se prolonga en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismo de eliminación con efectividad





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Paisajismo  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

La valoración atribuida a cada uno de estos factores, basada en metodologías de impacto ambiental contrastadas, es la siguiente:

FACTOR	CARÁCTER	VALOR
<b>Escala</b>	Puntual	1
	Zonal	2
	Regional	3
<b>Efecto</b>	Positivo	+
	Negativo	-
	Sin efecto	/
<b>Incidencia</b>	Indirecta	1
	Directa	3
	Sin incidencia	/
<b>Duración</b>	A corto plazo	1
	A medio plazo	2
	A largo plazo	3
<b>Permanencia</b>	Reversible	1
	Irreversible	3
<b>Individualidad</b>	Singular	1
	Acumulativo	3

Para el cálculo de la magnitud de los impactos, se ha ponderado la importancia del factor escala, pues refleja el grado de influencia del impacto en el paisaje, que resulta un factor de mucha más relevancia que el resto. A este factor se le ha aplicado un coeficiente de 3. De esta forma, se obtendrán valores comprendidos entre 7 y 21. Para una mejor comprensión de los resultados, estos quedarán referidos a una escala relativa de tanto por 1:  $V_{ri} = (V_i - 7) / (21 - 7)$ . Así, en la valoración perceptiva de cada impacto se aplicará la siguiente escala:

MAGNITUD	VALORACIÓN
0-0.25	Insignificante
0.25-0.50	Leve
0.50-0.75	Moderado
0.75-1	Sustancial





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Aplicando esta metodología y los criterios descritos, los impactos paisajísticos identificados pueden caracterizarse y cuantificarse del siguiente modo:

IMPACTO PAISAJÍSTICO	ESCALA	EFEECTO	INCIDENCIA	DURACION	PERMANENCIA	INDIVIDUALIDAD	VALORACIÓN	VALORACIÓN RELATIVA	MAGNITUD DEL IMPACTO POTENCIAL
<b>Modificación de la estructura parcelaria</b>	1x3=3	/	/	3	3	1	10	0,21	<b>INSIGNIFICANTE</b>
<b>Introducción de nuevas formas artificiales en el paisaje</b>	3x3=6	+2	1	3	3	1	14	0,50	<b>MODERADO</b>
<b>Incremento de la intensidad y diversidad de uso</b>	1x3=3	/	1	3	3	1	10	0,21	<b>INSIGNIFICANTE</b>

**b. Análisis del grado de sensibilidad del paisaje**

La alteración del paisaje y la integración paisajística de la actuación va a depender directamente de la sensibilidad del paisaje y de su capacidad de asimilar estos cambios. Esta sensibilidad viene determinada por:

- La singularidad de los elementos que conforman el paisaje
- La capacidad de transformación del paisaje para acomodar cambios sin pérdida de su carácter o sin que éstos supongan una pérdida de su valor paisajístico
- Los objetivos de calidad paisajística de las unidades de paisaje del ámbito de estudio

<sup>2</sup> El efecto de este impacto depende de las características finales de la edificación. Dado su carácter singular en el territorio y como referente visual, tanto de un polígono de innovación vinculado a la universidad como del acceso al conjunto urbano, es previsible que las edificaciones respondan a estos criterios incorporando la calidad paisajística y visual como premisas de diseño.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

La valoración atribuida a cada uno de estos factores, basada en metodologías de impacto ambiental contrastadas, es la siguiente:

FACTOR	CARÁCTER	VALOR
<b>Singularidad</b>	Muy baja	1
	Baja	2
	Media	3
	Elevada	4
<b>Capacidad de transformación</b>	Elevada	1
	Media	2
	Baja	3
	Muy baja	4
<b>Objetivos de calidad</b>	Transformar el paisaje	1
	Mejorar el paisaje	2
	Restaurar el paisaje	3
	Mantener el paisaje	4

De esta forma, se obtendrán valores comprendidos entre 3 y 12. Para una mejor comprensión de los resultados, éstos quedarán referidos a una escala relativa de tanto por 1:  $V_{ri} = (V_i - 3) / (12 - 3)$ . Así, en la valoración perceptiva de la singularidad de cada unidad y recurso paisajístico se aplicará la siguiente escala:

MAGNITUD	VALORACIÓN
0-0.25	Baja
0.25-0.50	Media
0.50-0.75	Alta
0.75-1	Muy alta

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

UNIDAD PAISAJÍSTICA	SINGULARIDAD	CAPACIDAD DE TRANSFORMACIÓN	OBJETIVOS DE CALIDAD	VALORACIÓN	VALORACIÓN RELATIVA	SENSIBILIDAD
<b>UP1.1. Núcleo Urbano (Centro)</b>	1	1	2	4	0,11	<b>BAJA</b>
<b>UP1.2. Núcleo Urbano (Sta. Isabel)</b>	3	3	2	8	0,55	<b>BAJA</b>
<b>UP2. Centro Comercial</b>	1	1	2	4	0,11	<b>BAJA</b>
<b>UP3. Polígono Industrial</b>	1	1	1	3	0,00	<b>BAJA</b>
<b>UP4. Universidad de Alicante</b>	4	3	2	9	0,67	<b>ALTA</b>
<b>UP5. Urbanizaciones</b>	1	2	2	5	0,22	<b>BAJA</b>





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Paisajismo  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

RECURSO PAISAJÍSTICO	SINGULARIDAD	CAPACIDAD DE TRANSFORMACIÓN	OBJETIVOS DE CALIDAD	VALORACIÓN	VALORACIÓN RELATIVA	SENSIBILIDAD
RP1. Finca El Pilar	4	2	3	9	0,67	ALTA
RP2. Cañada Real Camino del Palamó a Peñarroja	4	2	3	9	0,67	ALTA
RP3. Fondo escénico de las Sierras del Norte <sup>3</sup>	1	4	4	9	0,67	ALTA

**c. Clasificación de la importancia de los impactos paisajísticos**

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

		IMPACTO			
		INSIGNIFICANTE	LEVE	MODERADO	SUSTANCIAL
SENSIBILIDAD	BAJA	INSIGNIFICANTE	INSIGNIFICANTE	LEVE	LEVE
	MEDIA	INSIGNIFICANTE	LEVE	LEVE	MODERADA
	ALTA	LEVE	MODERADA	MODERADA	SUSTANCIAL
	MUY ALTA	MODERADA	MODERADA	SUSTANCIAL	SUSTANCIAL

Aplicando la metodología descrita, la clasificación de la importancia de los impactos paisajístico es la siguiente:

<sup>3</sup> La singularidad de los recursos paisajísticos se considera en función de su incidencia sobre el paisaje analizado (no la singularidad del recurso en sí mismo). En el caso de las Sierras del Norte, su lejanía implica una singularidad muy baja respecto del ámbito analizado.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

IMPACTO	MAGNITUD	UP/RP	SENSIBILIDAD	IMPORTANCIA
<b>Modificación de la estructura parcelaria</b>	INSIGNIFICANTE	UP1.1. Núcleo Urbano (centro)	BAJA	INSIGNIFICANTE
	INSIGNIFICANTE	UP1.2. Núcleo Urbano (Sta. Isabel)	BAJA	INSIGNIFICANTE
	INSIGNIFICANTE	UP2. Centro Comercial	BAJA	INSIGNIFICANTE
	INSIGNIFICANTE	UP3. Polígono Industrial	BAJA	INSIGNIFICANTE
	INSIGNIFICANTE	UP4. Universidad de Alicante	ALTA	LEVE
	INSIGNIFICANTE	UP5. Urbanizaciones	BAJA	INSIGNIFICANTE
	INSIGNIFICANTE	RP1. Finca El Pilar	ALTA	LEVE
	INSIGNIFICANTE	RP2. Cañada Real	ALTA	LEVE
	INSIGNIFICANTE	RP3. Sierras del Norte	MUY ALTA	MODERADA
<b>Introducción de nuevas formas artificiales en el paisaje</b>	MODERADO	UP1.1. Núcleo Urbano (centro)	BAJA	LEVE
	MODERADO	UP1.2. Núcleo Urbano (Sta. Isabel)	BAJA	LEVE
	MODERADO	UP2. Centro Comercial	BAJA	LEVE
	MODERADO	UP3. Polígono Industrial	BAJA	LEVE
	MODERADO	UP4. Universidad de Alicante	ALTA	MODERADA
	MODERADO	UP5. Urbanizaciones	BAJA	LEVE
	MODERADO	RP1. Finca El Pilar	ALTA	MODERADA
	MODERADO	RP2. Cañada Real	ALTA	MODERADA
	MODERADO	RP3. Sierras del Norte	ALTA	MODERADA
<b>Incremento de la intensidad y diversidad de uso</b>	INSIGNIFICANTE	UP1.1. Núcleo Urbano (centro)	BAJA	INSIGNIFICANTE
	INSIGNIFICANTE	UP1.2. Núcleo Urbano (Sta. Isabel)	BAJA	INSIGNIFICANTE
	INSIGNIFICANTE	UP2. Centro Comercial	BAJA	INSIGNIFICANTE
	INSIGNIFICANTE	UP3. Polígono Industrial	BAJA	INSIGNIFICANTE
	INSIGNIFICANTE	UP4. Universidad de Alicante	ALTA	LEVE
	INSIGNIFICANTE	UP5. Urbanizaciones	BAJA	INSIGNIFICANTE
	INSIGNIFICANTE	RP1. Finca El Pilar	ALTA	LEVE
	INSIGNIFICANTE	RP2. Cañada Real	ALTA	LEVE
	INSIGNIFICANTE	RP3. Sierras del Norte	MUY ALTA	MODERADA





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

### 3.3 INTEGRACIÓN VISUAL

La valoración de la integración visual determina el posible impacto visual de la actuación sobre el paisaje. Esta visibilidad se analiza mediante el estudio de las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en su composición y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

El esquema metodológico para valorar la integración visual es el siguiente:

- Identificación de los principales puntos de observación de la actuación, distinguiendo los puntos dinámicos y estáticos.
- Análisis y valoración de la sensibilidad de los puntos de observación, en función de la frecuencia con que las personas los visitan, su visibilidad y su nitidez hacia la actuación.
- Identificación y valoración de los principales impactos visuales que podrá ocasionar la actuación.
- Valoración y clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.

#### a. Puntos de observación

Los puntos de observación desde los que se ha de valorar la integración visual de cualquier actuación son los puntos del territorio desde donde se percibe parcialmente el paisaje:

- Principales vías de comunicación
- Núcleos de población
- Áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva principales
- Puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje

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

FACTORES	DESCRIPCIÓN	CATEGORÍAS
<b>Tipo de punto de observación</b>	El tipo de punto de observación determina la duración estimada de observación hacia la actuación	Dinámico
		Estático
<b>Observadores potenciales</b>	Los observadores potenciales son aquellos que pueden transitar por dicho punto de observación. En el caso de puntos de observación dinámicos están determinados por el tráfico que soporta la vía y en el caso de los estáticos por la afluencia de observadores al punto correspondiente	Muy Alto
		Alto
		Medio
		Bajo
		Muy Bajo





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

<b>Duración de la observación</b>	Se determina el tiempo que el observador percibe el paisaje desde el punto de observación. En los puntos de tipo dinámico la duración de la observación está condicionada a la velocidad por la que se transita por la vía de comunicación. En los estáticos la duración no está condicionada.	No condicionada	No condicionada a la velocidad
		Muy corta	Velocidad muy Alta
		Corta	Velocidad Alta
		Media	Velocidad Media
		Alta	Velocidad Baja
<b>Distancia a la actuación</b>	Determina la nitidez de la visión de la actuación	Corta	<500 m
		Media	500-1500 m
		Larga	>1500 m
<b>Visibilidad de la actuación</b>	La visibilidad hace referencia a la superficie de que es visible desde el punto de observación correspondiente	Total	Se percibe toda la actuación
		Amplia	Se percibe la mayor parte de ella
		Media	Se percibe menos de la mitad de la actuación
		Reducida	Se percibe una pequeña superficie de la actuación

Como ya se ha descrito en los apartados anteriores de este estudio, el ámbito paisajístico del sector Torregroses engloba los espacios, edificaciones y elementos del paisaje que afectan de forma fundamental a su percepción o constituyen puntos clave para su visualización externa. La ubicación del sector, en el conjunto urbanizado que se articula entre las ciudades de Alicante y Sant Vicent del Raspeig en torno al eje que forman la Avenida de Novelda y la calle Alicante condiciona de manera considerable la visibilidad del sector. El hecho de estar entre la Universidad de Alicante, al suroeste, y las urbanizaciones de baja densidad del municipio de Sant Vicent del Raspeig situadas entre éste y el núcleo de Villafranqueza, al noreste, pueden sugerir una cierta exposición en las cuencas visuales amplias.

Su visibilidad, sin embargo, queda restringida a puntos de observación elevados en un ámbito relativamente cercano, principalmente en las Autopistas A-70 y A-77 y en entornos sin urbanizar que permiten perspectivas amplias, aunque sin poder distinguir claramente las edificaciones dentro del propio sector de aquellas ubicadas en los sectores colindantes.

En las imágenes de las figuras 18 a 24, en la que se definía la cuenca visual, se puede comprobar este aspecto.

Considerando los espacios desde donde se puede percibir el paisaje sobre el que se va a intervenir, se definen los siguientes puntos de observación:

- PO.01: Percepción del paisaje desde la carretera CV821 Ronda Sant Vicent del Raspeig-Sant Joan d'Alacant (Figura 31)
- PO.02: Percepción del paisaje desde la Autovía A70 (Figura 32)
- PO.03: Percepción del paisaje desde la Avenida de la Universidad (Figura 33)

Las características de estos puntos de observación son las siguientes:





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

PUNTOS DE OBSERVACIÓN	Tipo de punto de observación	Observadores potenciales	Duración de la observación	Distancia a la actuación	Visibilidad de la actuación
PO.01	DINÁMICO	ALTO	MEDIA	CORTA LARGA <sup>4</sup>	MEDIA AMPLIA <sup>5</sup>
PO.02	DINÁMICO	MUY ALTO	CORTA	MEDIA LARGA	REDUCIDA AMPLIA
PO.03	DINÁMICO	MUY ALTO	ALTA	MEDIA	REDUCIDA AMPLIA

#### b. Análisis del grado de sensibilidad de los puntos de observación

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

Como puede verse en las fotografías y análisis visuales anteriores, el ámbito de actuación va a ser percibido fundamentalmente desde las carreteras que circundan el ámbito o desde puntos elevados del territorio que permitan amplias visuales.

Desde cada uno de los puntos de observación definidos, puede hacerse el siguiente análisis:

##### PO.01: Carretera CV821

Se trata de un punto de observación con un alto de potenciales observadores por ser una carretera de articulación metropolitana pero desde el que la visibilidad actual de la actuación es prácticamente nula hasta llegar a un punto muy cercano de la misma entre la calle Cottolengo y el Parque Lo Torrent. La visibilidad en este punto de observación está condicionada a la existencia de un sector de suelo por desarrollar entre la carretera y el ámbito de actuación. Cuando ese sector se desarrolle la visibilidad se reducirá considerablemente. Es relevante también que las visuales desde la carretera hacia el ámbito de actuación se producen en sentido Noreste-Suroeste y, por tanto, no están condicionadas por el fondo de perspectiva de las sierras y picos que enmarcan l' Alacantí. Teniendo en cuenta esta situación, se considera por lo tanto que el grado de sensibilidad de este punto de observación es bajo.

<sup>4</sup> La distancia a la actuación en puntos de vista dinámicos depende de su trazado. En el ámbito del sector Torregroses, tanto la Autovía A70 como la Ronda Sant Vicent-Sant Joan tienen puntos de observación desde distancias largas, medias y cortas.

<sup>5</sup> La visibilidad de la actuación depende principalmente de la altura de la edificación debido a su grado de exposición. Así, en su estado actual o con una edificación de baja altura, la actuación tiene una visibilidad reducida, pero al incrementar las alturas ésta se convierte en alta.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001



Figura 31. Visibilidad del ámbito de actuación desde el PO.01. CV-821 Ronda Sant Vicent del Raspeig-Sant Joan d'Alacant.Fuente: Google Maps



Figura 32. Visibilidad del ámbito de actuación desde el PO.02. Autovía A-70. Fuente: Google Maps



Figura 33. Visibilidad del ámbito de actuación desde el PO.03. Avenida de la Universidad  
Fuente: Google Maps

**PO.02: Autovía A70**

Se trata de un punto de observación con un nivel muy elevado de potenciales observadores por tratarse de un eje viario articulador de carácter regional e, incluso, internacional con una enorme cantidad de observadores potenciales, tanto locales como foráneos. La visibilidad actual de la actuación es bastante reducida, limitándose a puntos de observación puntuales en canales visuales donde hay terrenos sin desarrollar. La modificación que se plantea propone un incremento de edificabilidad y altura en este ámbito, por lo que las condiciones de visibilidad cambian sustancialmente y la actuación resulta visible desde buena parte del trazado de la Autovía dentro de la cuenca de los 3.000m de distancia. El sentido de las visuales varía desde Sureste-Noroeste a Suroeste-Noreste teniendo, por tanto, una gran presencia el fondo de perspectiva montañoso. Teniendo en cuenta esta situación, se considera por lo tanto que el grado de sensibilidad de este punto de observación es alto.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**PO.03: Avenida de la Universidad**

Se trata de un punto de observación con un nivel muy elevado de potenciales observadores por tratarse de un eje viario de salida de la ciudad de Alicante hacia el interior de la provincia y con conexión hacia Valencia, y principal vía de acceso rodado al campus de la universidad de Alicante. La visibilidad actual de la actuación es bastante reducida por tratarse de una vía que discurre junto a suelos urbanos consolidados que limitan las posibles visuales. Por ello, ésta se limita al tramo situado entre la calle Játiva y la rotonda de la Universidad. La modificación que se plantea propone un incremento de edificabilidad y altura en este ámbito, por lo que las condiciones de visibilidad cambian y el ámbito de actuación que tenía una visibilidad reducida en las condiciones actuales transforma su visibilidad a alta dentro de la cuenca de los 1.500m de distancia. El sentido de las visuales es Sureste-Noroeste por lo que tiene una gran presencia el fondo de perspectiva montañoso. Teniendo en cuenta esta situación, se considera por lo tanto que el grado de sensibilidad de este punto de observación es alto.

**c. Identificación y magnitud de los impactos visuales**

La valoración de la integración visual debe identificar el posible impacto visual de la actuación en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación. La valoración de la integración visual conlleva la clasificación de la importancia del impacto como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.

Para ello se analiza por una parte la visibilidad del paisaje y por otra la magnitud del impacto visual, producido como consecuencia de la actuación prevista.

La valoración de los impactos visuales se concreta según la aplicación de la siguiente escala:

- **Sustancial:** Pérdida total o alteración máxima del carácter de la vista o de la percepción de recursos paisajísticos.
- **Moderado:** Pérdida parcial o alteración notoria del carácter de la vista o de la percepción de recursos paisajísticos.
- **Leve:** Pérdida parcial o alteración ligera del carácter de la vista o de la percepción de recursos paisajísticos.
- **Insignificante:** No perceptible, escasamente apreciable o a gran distancia; sin alteraciones.

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

- **Compatibilidad visual:** Las modificaciones de textura, colorido, volúmenes y formas del paisaje, se analizan conforme a la compatibilidad visual generada, clasificándola del modo siguiente:
  - Alta: Cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación
  - Media: Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar pero se integra en una zona altamente antropizada por la presencia de vías de comunicación, industrias en suelo no urbanizable, viviendas dispersas, etc.
  - Baja: Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar, con bajo grado de antropización o en entornos de alto valor ambiental.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

- **Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos:** El impacto derivado del ocultamiento de recursos paisajísticos se evalúa bajo los siguientes criterios:
  - Importante: Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos, perfiles y siluetas singulares desde zonas muy frecuentadas por las personas.
  - Reducido: Cuando la actuación impide la visión parcialmente de recursos paisajísticos desde zonas muy frecuentadas por las personas o bien la impide totalmente desde zonas frecuentadas.
  - Inexistente: La actuación no impide la visión de recursos paisajísticos.
  
- **Mejora de la calidad paisajística generada**
  - Beneficiosa: Cuando la actuación mejora la calidad del paisaje.
  - Indiferente: Cuando la actuación, ni mejora ni perjudica la calidad paisajística del conjunto.
  - Adversa: Cuando la actuación introduce nuevos elementos en la unidad que no mejoran por sí la calidad de la unidad.

Siguiendo estos criterios, se valoran a continuación los impactos visuales de la modificación propuesta, siempre tomando como referencia el cambio que existe entre las determinaciones propuestas en la modificación puntual y las condiciones que en la actualidad plantea el plan general vigente.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**COMPATIBILIDAD VISUAL DE LA ACTUACIÓN**

Las modificaciones que se establecen van encaminadas a proponer un modelo urbano que adquiere una centralidad urbana, tanto desde el punto de vista funcional como de referencialidad visual. Para ello, se propone un cambio de uso dominante del industrial actual al residencial, con un incremento de cesión de suelo para dotaciones públicas y un aumento de la edificabilidad. Ello conduce, paulatinamente, a una mayor intensidad de uso y a una nueva distribución y disposición de las edificaciones sobre el ámbito de actuación que posibilite mayor espacio libre y edificaciones de mayor calidad con tratamiento de fachada en todos sus cerramientos. La tipología edificatoria prevista pretende sustituir edificaciones de baja calidad, principalmente naves industriales (viejas y obsoletas en buena parte del ámbito) por edificaciones en bloque abierto acordes con las existentes en el otro frente urbano del casco de Sant Vicent del Raspeig frente a la Universidad de Alicante, aunque permitiendo mayor altura para reforzar la centralidad perseguida. Las tipologías de edificación que se proponen en la alternativa de planeamiento estudiada (aún por concretar en el futuro Plan de Reforma Interior) combinan bloques lineales de altura moderada con torres de gran altura.

Se considera que las modificaciones propuestas mejoran las determinaciones previstas actualmente por el plan general, ya que sin afectar a los elementos paisajísticos relevantes del entorno inmediato permiten incrementar la centralidad y referencialidad visual de la actuación como un nuevo lugar de crecimiento e innovación vinculado a la Universidad de Alicante. En este sentido, la compatibilidad visual de la actuación propuesta es alta para todos los puntos de observación, aunque se recomienda establecer criterios que garanticen esa compatibilidad.

**BLOQUEO DE VISTAS**

Los recursos paisajísticos RP1. Finca El Pilar y RP2. Cañada Real del camino del Palamó a Peñarroja no se ven alterados ni sus vistas bloqueadas por la intervención que se pretende llevar a cabo. Más bien al contrario, la modificación propuesta posibilita el esponjamiento en el entorno de la finca El Pilar y el ensanchamiento de la calle Cottolengo, por la que discurre la cañada real. No ocurre lo mismo con el recurso paisajístico RP3. Fondo escénico de las Sierras del Norte cuyas vistas desde los puntos de observación estudiados se van a ver alteradas por la presencia de las nuevas edificaciones de mayor altura. No se produce un bloqueo de vistas en sentido estricto tanto por la lejanía del recurso como porque se trata de puntos de observación dinámicos en los que el propio movimiento genera cambios en el punto de vista y, por tanto, en ningún momento se produce una ocultación del recurso paisajístico.

Podríamos hablar mejor de la aparición de elementos en el paisaje urbano que conviven de un modo nuevo con los fondos de perspectiva lejanos. En cualquier caso, para evitar, en la medida de lo posible, impactos negativos, se proponen medidas de integración paisajística que se incorporarán a las ordenanzas del Plan de Reforma Interior. Dichas medidas se centran en la distribución de la edificación en el sector de modo que se propicie una lectura clara del mismo y se potencie su reconocimiento como punto de nueva centralidad metropolitana. Para ello, se incentiva el crecimiento en altura con menor ocupación de planta en el frente de la calle Alicante y se establecen distancias mínimas entre las diversas edificaciones, así como mínimos en la proporción de estas y el espacio vacío entre ellas.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

Las medidas adoptadas se detallan en el apartado 4 de este estudio de integración paisajística. Se considera por lo tanto que el bloqueo de vistas hacia los recursos paisajísticos es inexistente para el punto de observación PO1 CV821 Ronda Sant Vicent-Sant Joan y reducida para los puntos de observación PO2 Autovía A70 y PO3 Avenida de la Universidad.

#### **MEJORA DE LA CALIDAD VISUAL**

El planeamiento original propiciaba una intensidad de uso del suelo que generaba espacios intersticiales desconectados entre sí y de formalización de baja calidad por su escasa visibilidad y carácter secundario. Además incentivaba una edificación de fachada única en el frente principal de la misma en términos formales y compositivos generando edificaciones de fachadas laterales y traseras de muy baja calidad.

La modificación del plan general que se propone posibilita una mayor proporción de espacio libre en la ordenación, tanto público como privado, y la construcción de edificaciones más adecuadas al uso residencial y de alojamiento que se está imponiendo en el ámbito, por la presencia y atractivo de la Universidad de Alicante. Ambas circunstancias no sólo permiten conservar los valores ambientales y paisajísticos del lugar en el que se interviene, sino que posibilitan una mejora en las condiciones espaciales y visuales al incrementarse el espacio libre e incorporar nuevos ejes ajardinados, tanto a la infraestructura verde municipal como a la organización interna del sector. El incremento de altura que propicia el aumento de la edificabilidad se considera, además una mejora de la calidad visual porque propicia edificaciones de mayor calidad y visibilidad, y porque introduce una lectura del territorio más acorde a los valores de centralidad y referencialidad metropolitana que se pretende implantar en el ámbito, de acuerdo con la ETCV y el nuevo planeamiento general del municipio. Se considera, por tanto, que la intervención propuesta mejora la calidad visual del entorno, siendo en este sentido, beneficiosa.

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





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

FACTOR	CARÁCTER	VALOR
Compatibilidad visual	Alta	1
	Media	2
	Baja	3
Bloqueo de vistas	Inexistente	1
	Reducido	2
	Importante	3
Mejora de la calidad visual	Beneficiosa	1
	Indiferente	2
	Adversa	3

De esta forma, se obtendrán valores comprendidos entre 3 y 9. Para una mejor comprensión de los resultados, estos quedaran referidos a una escala relativa de tanto por 1:  $V_{ri} = (V_i - 3) / (9 - 3)$ . Así, en la valoración perceptiva de la singularidad de cada unidad y recurso paisajístico se aplicará la siguiente escala:

MAGNITUD	VALORACIÓN
0-0.25	Insignificante
0.25-0.50	Leve
0.50-0.75	Moderado
0.75-1	Sustancial

Aplicando esta metodología y los criterios descritos, los impactos visuales identificados pueden caracterizarse y cuantificarse del siguiente modo:

	COMPATIBILIDAD VISUAL	BLOQUEO DE VISTAS	MEJORA DE LA CALIDAD VISUAL	VALORACIÓN	ALORACIÓN RELATIVA	MAGNITUD DEL IMPACTO POTENCIAL
<b>PO.01: CV821 Ronda Sant Vicent-Sant Joan</b>	1	1	1	3	0	INSIGNIFICANTE
<b>PO.02: Autovía A70</b>	1	2	1	4	0,17	INSIGNIFICANTE
<b>PO.03: Avenida de la Universidad</b>	1	2	1	4	0,17	INSIGNIFICANTE





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

**d. Clasificación de la importancia de los impactos visuales**

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

		IMPACTO			
		INSIGNIFICANTE	LEVE	MODERADO	SUSTANCIAL
SENSIBILIDAD	BAJA	INSIGNIFICANTE	INSIGNIFICANTE	LEVE	LEVE
	MEDIA	INSIGNIFICANTE	LEVE	LEVE	MODERADA
	ALTA	LEVE	MODERADA	MODERADA	SUSTANCIAL
	MUY ALTA	MODERADA	MODERADA	SUSTANCIAL	SUSTANCIAL

Aplicando la metodología descrita, la clasificación de la importancia de los impactos visuales es la siguiente:

PTO. OBSERV.	IMPACTO	SENSIBILIDAD	IMPORTANCIA
<b>PO.01: CV821 Ronda Sant Vicent-Sant Joan</b>	INSIGNIFICANTE	BAJA	INSIGNIFICANTE
<b>PO.02: Autovía A70</b>	INSIGNIFICANTE	ALTA	LEVE
<b>PO.03: Avenida de la Universidad</b>	INSIGNIFICANTE	ALTA	LEVE

**3.4 CONCLUSIONES**

El análisis de la integración paisajística llevado a cabo ha evaluado la coherencia con que la actuación prevista por la modificación puntual N° 37 del Plan General Municipal de Ordenación de San Vicent del Raspeig, delimitación del sector de Plan de Reforma Interior Torregroses como ámbito para actuación de renovación urbana, se inserta en el ámbito geográfico donde se va a desarrollar.

Desde el punto de vista paisajístico, se han definido y cuantificado los posibles impactos paisajísticos y se ha valorado la manera en que pueden alterar los principales componentes del paisaje.

Desde el punto de vista visual, se ha valorado la repercusión de las distintas actuaciones sobre la visibilidad del paisaje, su compatibilidad con éste y la posible ocultación de los recursos paisajísticos cercanos al ámbito de actuación o que tienen importancia en él.

Del análisis y la valoración realizados se puede concluir lo siguiente:

- Las modificaciones propuestas, que afectan al modelo de desarrollo, al uso dominante y a la posición y volumen construido de las edificaciones, mejoran las condiciones ambientales y espaciales de la ordenación al incrementar la proporción de espacio libre, tanto público como privado y la construcción de edificaciones más adecuadas al uso residencial y de alojamiento que se está imponiendo en el ámbito, por la presencia y atractivo de la Universidad de Alicante. Ambas circunstancias no sólo permiten conservar los valores ambientales y paisajísticos del lugar en el que se interviene, sino que posibilitan una mejora en la calidad visual del lugar al incrementarse el espacio libre e incorporar nuevos ejes ajardinados, tanto a la infraestructura verde municipal como a la organización interna del sector. Y todo ello sin afectar a la visibilidad de los recursos paisajísticos incluidos en el ámbito, que se ven desafectados por la ocupación de los edificios





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

- La modificación del plan general incrementa la edificabilidad en el ámbito de la actuación y propicia un aumento de las alturas de la edificación, este incremento se considera una mejora de la calidad visual porque propicia edificaciones de mayor calidad y visibilidad, y porque introduce una lectura del territorio más acorde a los valores de centralidad y referencialidad metropolitana que se pretende implantar en el ámbito, de acuerdo con la ETCV y el nuevo planeamiento general del municipio.
- Los impactos paisajísticos que se generan son insignificantes, leves o moderados.
- Los impactos visuales son así mismo insignificantes o leves. No se produce el bloqueo visual del recurso paisajístico del fondo escénico de las Sierras del Norte por la distancia a ellas desde el sector y el carácter dinámico de los puntos de observación. No obstante, para minimizar este impacto, se incorporan medidas de integración paisajística de las edificaciones del sector.

Tras la elaboración de este Estudio de Integración Paisajística se puede concluir que las actuaciones previstas por la modificación puntual N° 37 del Plan General Municipal de Ordenación de Sant Vicent del Raspeig, delimitación del sector de Plan de Reforma Interior Torregroses como ámbito para actuación de renovación urbana, no afectan negativamente a la composición o las características del paisaje en el que se integran ni reducen su valor visual.

Se proponen a continuación medidas de integración paisajísticas que corrigen o minimizan los impactos identificados.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

#### **4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

##### **4.1 OBJETIVOS DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Según lo dispuesto en el apartado g del anexo II del TRLOTUP, las medidas de integración paisajística han de servir para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas.

Una actuación se considera integrada en el paisaje si no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos. Se proponen a continuación una serie de medidas, encaminadas a controlar la integración paisajística de las nuevas actuaciones en el ámbito, que la modificación puntual deberá integrar en su ficha de gestión y el futuro plan de reforma interior que desarrolle la ordenación pormenorizada del ámbito deberá recoger en su ordenanza particular de la edificación y usos del suelo.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

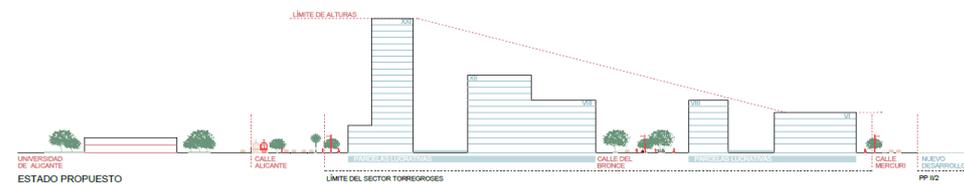
NIF: P03122001

## 4.2 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### 1. Condiciones de la edificación

La altura de las edificaciones se regirá por las siguientes limitaciones, en función de su localización aproximada:

1. En la **subzona A** (parcelas recayentes a la calle Alicante) se permitirán edificaciones de mayor altura con el objetivo de generar ciertos hitos y de ensalzar la calle Alicante como eje de acceso a Sant Vicent del Raspeig. Esta distinción en altura busca además fomentar la implantación de actividades económicas basadas en la investigación y la cooperación con la Universidad de Alicante ya que la localización del sector presenta unas condiciones idóneas para ello en concordancia con los objetivos de la ETCV. Además, se favorecerá la creación de un frente heterogéneo con edificaciones de diferentes alturas y no se sobrepasarán las 21 plantas en ningún caso.
2. En la **subzona B** (parcelas interiores del sector) la altura de la edificación no sobrepasará la línea de cornisa generada de unir los límites de altura entre las subzona A y C. De esta forma la edificación se dispondrá de forma escalonada para evitar un gran impacto visual desde el exterior del sector.
3. En la **subzona C** (parcelas recayentes a calle Mercuri, calle de la Plata, calle de les Magnolies y calle Rayo) la edificación no sobrepasará las 6 plantas de altura con el objetivo de generar la mayor integración posible con los tejidos colindantes.



El plan de reforma interior concretará, en sus planos de ordenación pormenorizada y sus ordenanzas, la dimensión exacta de estas subzonas.

### 2. Condiciones de parcelación y urbanización





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

1. La cesión de las parcelas se producirá preferentemente sobre los **ejes A, B, C y D** coincidentes con los principales ejes peatonales definidos por el sector, así como la vía pecuaria "Cañada Real del Camino de Palamó a Peñarroja".
2. La cesión de las parcelas recayentes a la calle Alicante garantizará el aumento de la sección viaria en al menos 10 metros destinados a espacio peatonal.
3. En las parcelas lucrativas, al menos el 50% del suelo no ocupado por la edificación (tanto sobre rasante como bajo rasante) será permeable para evitar posibles inundaciones y garantizar la filtración del agua de lluvia.



### 3. Integración de la vía pecuaria "Cañada Real del Camino de Palamó a Peñarroja"

1. La cesión de las parcelas recayentes a la calle Cottolengo garantizarán el aumento de sección de la vía pecuaria "Cañada Real del Camino de Palamó a Peñarroja" con el objetivo de dotar a este viario de un ancho de 30 metros, siempre que sea posible.
2. El nuevo espacio público generado de esta cesión recibirá un tratamiento diferenciado con el objetivo de visibilizar y devolver el espacio perdido de la vía pecuaria resignificando su importancia ambiental y cultural.



### 4. Garantizar la conectividad entre infraestructura verde y equipamientos

1. La creación de un eje peatonal verde a lo largo de todo el sector conectando la calle Bronce y la calle el Teular garantizará la conectividad interna del sector a nivel peatonal. Este eje además se conectará con espacio público ajardinado de la calle Sevilla y con el barrio de Santa Isabel de forma que tenga continuidad hacia otros ámbitos de la ciudad.





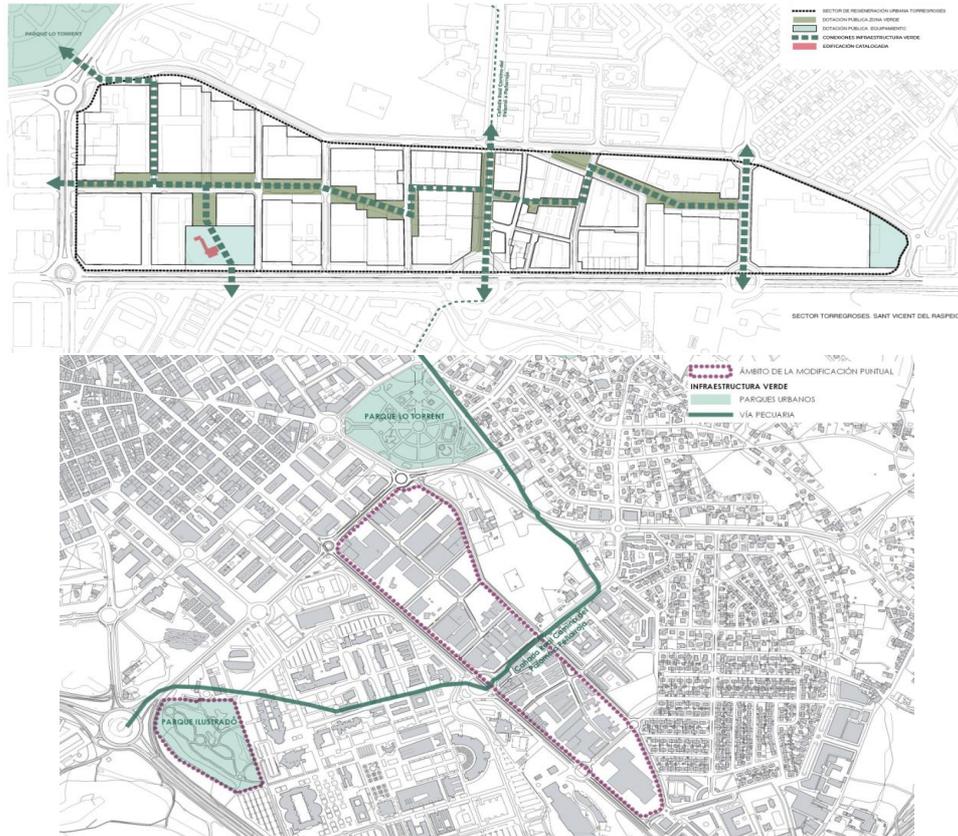
FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001

2. Se garantizará la conexión de este eje peatonal con los principales elementos de la infraestructura verde, así como con los equipamientos municipales, prestando especial atención a las conexiones con el Parque Lo Torrent, el equipamiento "la finca de El Pilar" y el Parque Ilustrado.
3. El nuevo desarrollo garantizará una mejora en la movilidad sostenible dentro del sector. Para ello se propone reducir el impacto del vehículo privado en las calles internas del sector a través de una propuesta de jerarquización viaria tipo "supermanzanas" o similar.
4. El criterio general para intervenir en el espacio público será la utilización de pavimentos permeables, sistemas urbanos de drenaje sostenible SUDS y vegetación autóctona adaptada a las características biogeográficas del ámbito.



#### 4.3 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

El objetivo del programa de implementación es definir un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas de integración paisajística contenidas en el presente estudio.

Las medidas de integración propuestas se incluirán en la ficha de gestión de la modificación puntual nº 37 y en la ordenanza particular de la edificación y usos del suelo del futuro Plan de Reforma Interior que defina la ordenación pormenorizada del sector Torregroses. Estas medidas se incorporarán en los proyectos que se





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

## Arquitectura Planeamiento

Expediente 573960R

redacten y se sometan a licencia municipal, para la ejecución de las obras de edificación de las distintas construcciones previstas en el ámbito, y en los proyectos de urbanización que se desarrollen para el espacio público.





FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001

**Arquitectura Planeamiento**

Expediente 573960R

## 5. PLANOS

01. EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
02. CUENCAS VISUALES
03. UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS
04. VISIBILIDAD ACUMULADA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF XPXN MUXR RYDU

**Estudio Integración Paisajística\_37 MP Torregroses - SEFYCU 4268242**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

Pág. 77 de 81



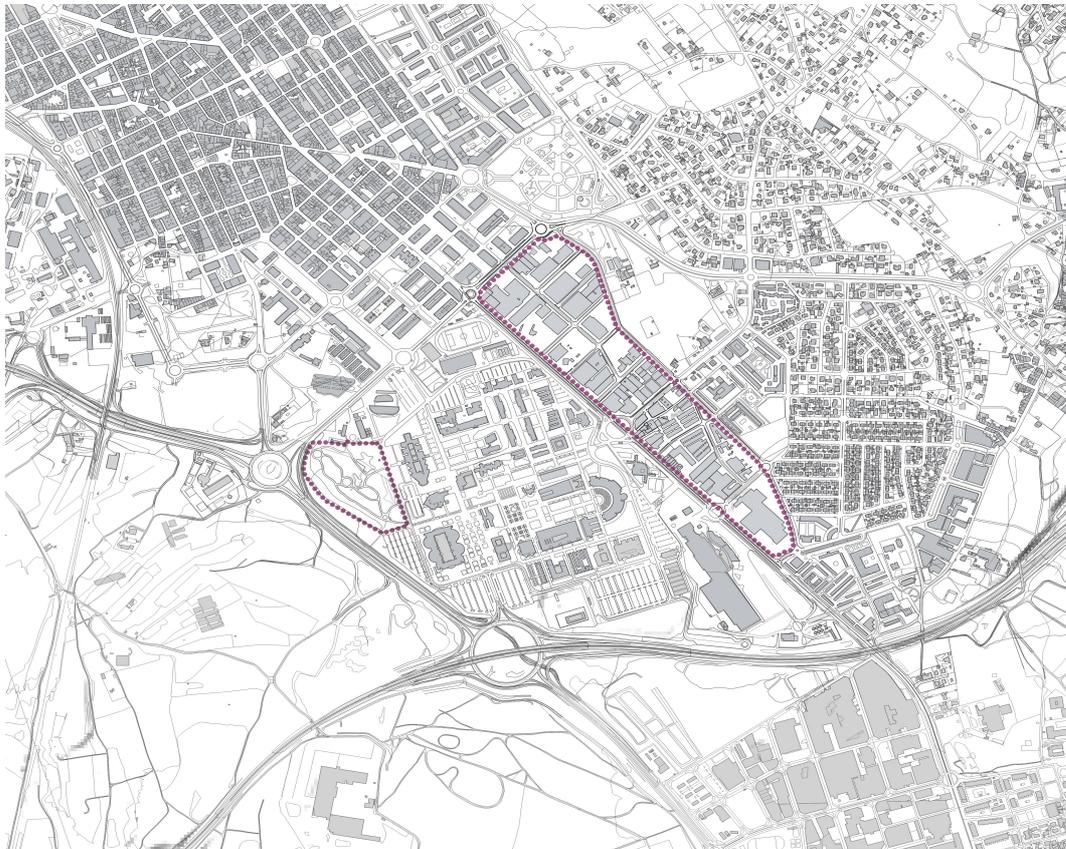
FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Céspedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



**Propuesta de 37ª  
Modificación Puntual del  
PGMO 1990**

Delimitación del sector Torregroses  
como ámbito de renovación urbana

**Sant Vicent del Raspeig**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



**SITUACIÓN**

escala 1/10.000- 1/40.000

Promotor

Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig

**01**

Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento  
E95869 L2M las 32M Proyección horizontal de Mercator  
Fuente: elaboración propia sobre cartografía base ICV



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF XPXN MUXR RYDU

**Estudio Integración Paisajística\_37 MP Torregroses - SEFYCU 4268242**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



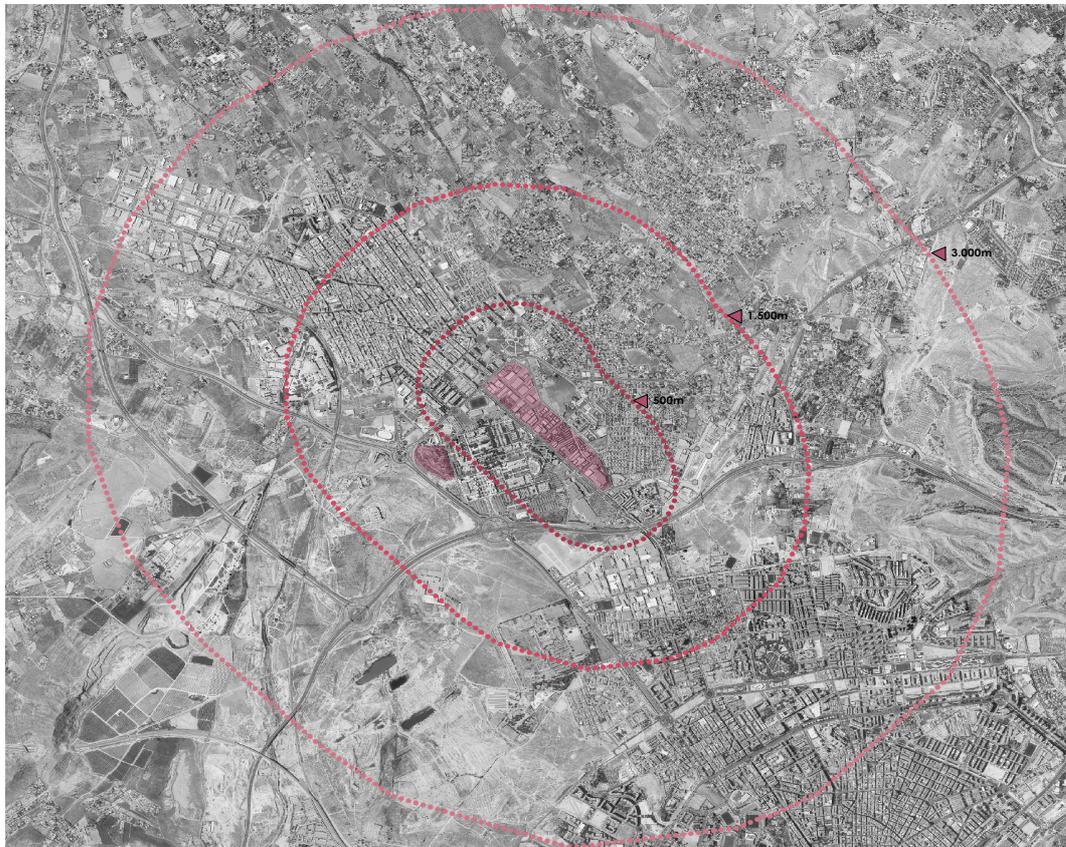
FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



**Propuesta de 37ª  
Modificación Puntual del  
PGMO 1990**

Delimitación del sector Torregroses  
como ámbito de renovación urbana

**Sant Vicent del Raspeig**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



**CUENCA VISUAL**

escala 1/15.000

Promotor

Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig

**02**

abril 2023

Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento  
P03089 UTM (las 32x) Proyección horizontal de Mercator  
Fuente: elaboración propia sobre cartografía base ICV



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF XPXN MUXR RYDU

**Estudio Integración Paisajística\_37 MP Torregroses - SEFYCU 4268242**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>

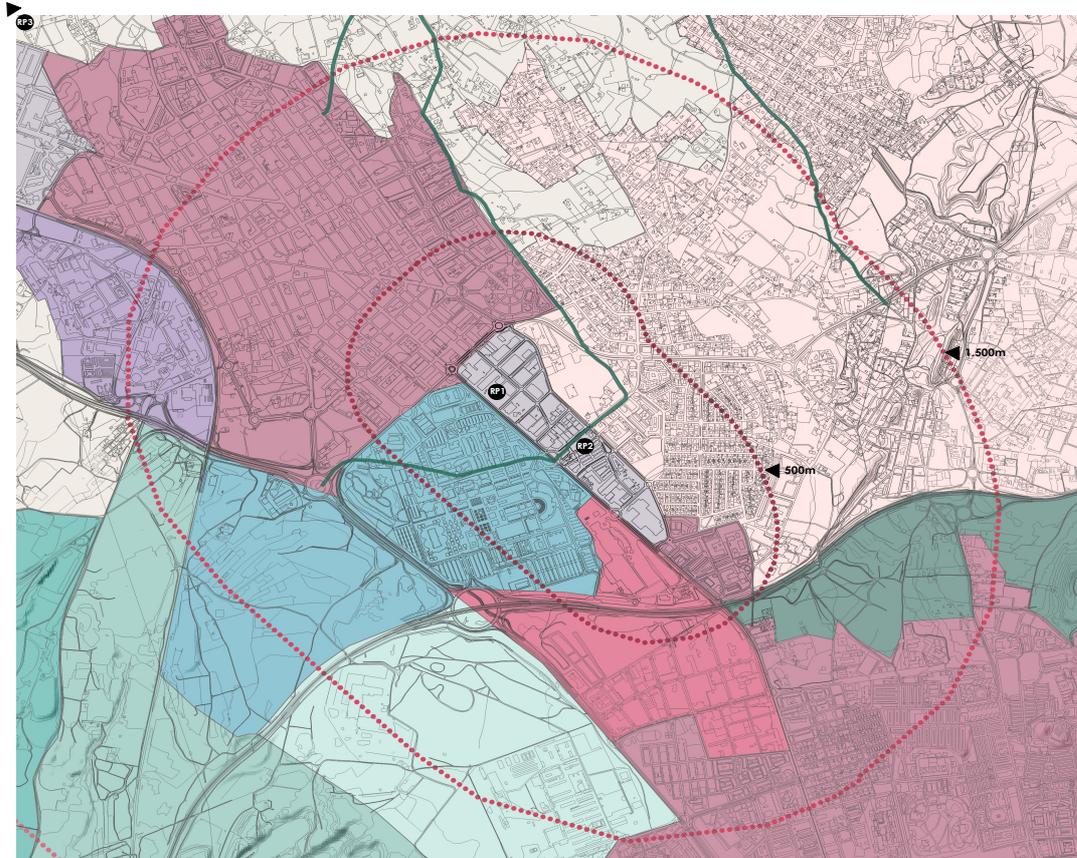


FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**  
NIF: P03122001



**Propuesta de 37ª  
Modificación Puntual del  
PGMO 1990**

**Delimitación del sector Torregroses  
como ámbito de renovación urbana**

**Sant Vicent del Raspeig**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

- UNIDADES DE PAISAJE**
- 01 NUCLEO URBANO
  - 02 COMERCIAL
  - 03 POLIGONO INDUSTRIAL
  - 04 UNIVERSIDAD DE ALICANTE
  - 05 URBANIZACIONES
  - 06 DISMINUADO
  - 07 RABASA
  - 08 LAGUNAS
  - 09 REBOLLEDO
  - 10 LOMAS DE GARBINET
  - 11 INMEDIACIONES

**RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

- RP1 FINCA EL PILAR
- RP2 CAÑADA REAL CAMINO DEL PALAMÓ A PEÑARROJA
- RP3 FONDO ESCÉNICO SIERRAS DEL NORTE

**UNIDADES DE PAISAJE Y  
RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

escala 1/15.000 abril 2023

Promotor  
Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig

Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento  
E95891 UNR las 32N Proyección horizontal de Mercator  
Fuente: elaboración propia sobre cartografía base ICV

03



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNX XPXN MUXR RYDU

**Estudio Integración Paisajística\_37 MP Torregroses - SEFYCU 4268242**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>



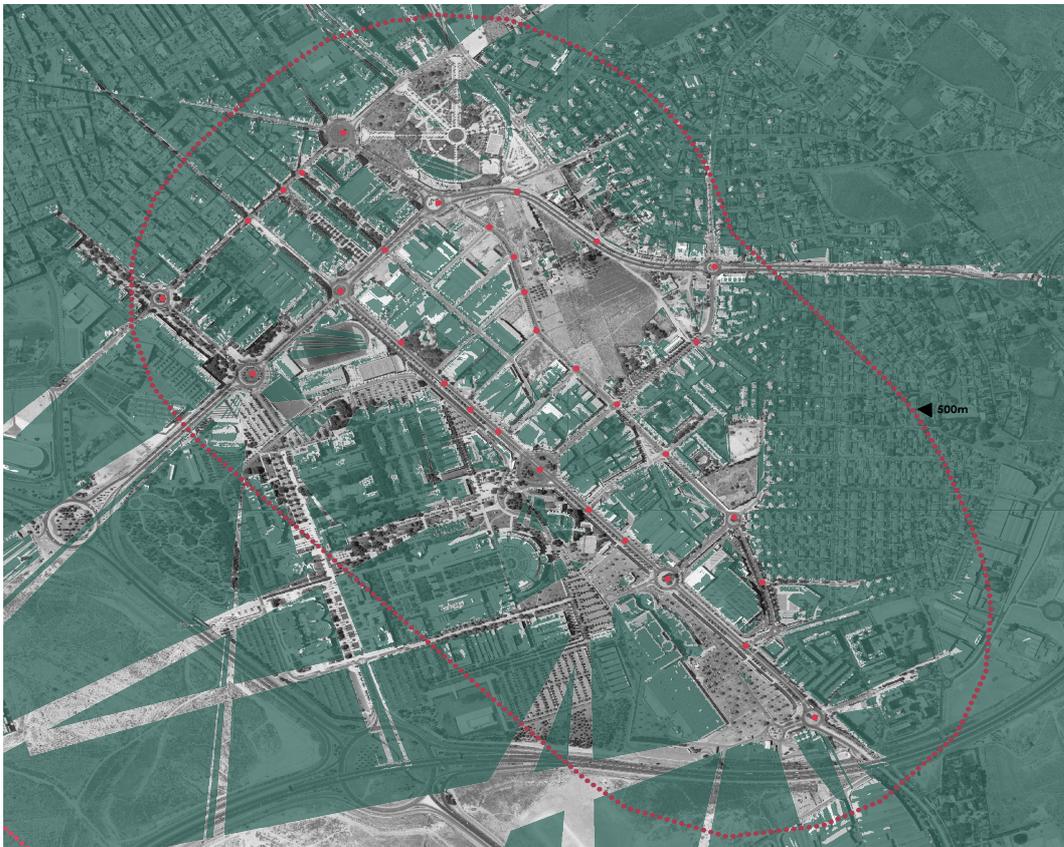
FIRMADO POR

El Responsable de Arquitectura Planeamiento  
Ruth Cespedes de Pablo  
19/04/2023



Ajuntament de  
**Sant Vicent  
del Raspeig**

NIF: P03122001



**Propuesta de 37ª  
Modificación Puntual del  
PGMO 1990**

Delimitación del sector Torregroses  
como ámbito de renovación urbana

**Sant Vicent del Raspeig**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



● PUNTOS DE OBSERVACIÓN  
■ ZONAS NO VISIBLES

**VISIBILIDAD ACUMULADA**

escala 1/15.000  
Promotor  
Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig

04

abril 2023

Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento  
EPISER UTM (lat 30): Proyección horizontal de Mercator  
Fuente: elaboración propia sobre cartografía base ICV



SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG

Código Seguro de Verificación: HDAC AVNF XPXN MUXR RYDU

**Estudio Integración Paisajística\_37 MP Torregroses - SEFYCU 4268242**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://raspeig.sedipualba.es/>