

EXCM. AJUNTAMENT D'ALCOI

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS MANZANAS COMPRENDIDAS
ENTRE LAS CALLES DE L'ALBERRI, DEL
MONDÚVER, DE L'ASSEGADOR Y DEL
MONTCABRER,
EN EL BARRIO DE BATOI**



ALCOI, JULIO DE 2010

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DATOS GENERALES

SITUACIÓN:	Dos Manzanas comprendidas entre las calles de Alberri, del Monduver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batoy.
PROMOTOR:	Ajuntament d'Alcoi
DOMICILIO:	Plaça d'Espanya, 1
ARQUITECTOS:	Antonio José Tortajada Daniel Mullor Sanjosé

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

2.1. Antecedentes

El presente documento se redacta de conformidad con los artículos 79, 80 y 90 de la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat), los artículos 190, 191 y 192 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell y los artículos 20, 21 y 22 de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por resolución del Conseller d'Obras Públiques, Urbanismo y Transportes, el 20 de julio de 1989.

La solares objeto de este estudio están clasificados como suelo urbano y calificados como residencial de acuerdo con el vigente Plan General y conforman una manzana completa, según lo establecido en el artículo 97.1 de la LUV y el artículo 190.1 del ROGTU.

2.2. Objeto

El presente estudio tiene por objeto la ordenación de los volúmenes que el Plan General atribuye a los solares de las manzanas de referencia. El principal objetivo es adecuar un espacio público al final de la C/ del Monduver que permita la conexión de toda esa zona con la antigua explanación del ferrocarril

además se ajustará la alineación existente en la actualidad en la C/ de l'Assegador nº 35 y la C/ del Benicadell nº 27 que es un testero y pasará a ser fachada siendo la prolongación de esta la que remate la manzana inferior.

2.3. Emplazamiento y datos catastrales

Las manzanas en cuestión se encuentran al suroeste de la ciudad, en el Barrio de Batoi, junto al antiguo trazado de la explanación del ferrocarril, hoy convertida en calle. Están afectadas cinco propiedades catastrales, cuyas fichas se adjuntan en el anexo I, que son las siguientes:

<u>SOLAR</u>	<u>SUP.</u> (m ²)	<u>SITUACIÓN</u>	<u>REF. CATASTRAL</u>
NÚM. 1	47,00	C/ Benicadell, 44	8354722YH1885S0001AE
NÚM. 2	96,00	C/ Benicadell, 42	8354721YH1885S0001WE
NÚM. 3	419,00	C/ Benicadell, 27	8353101YH1885S0001IE
NÚM. 4	163,00	C/ Alberri, 43	8354701YH1885S0001FE
NÚM. 5	228,00	C/ Assegador, 35	8353131YH1885S0001DE

2.4. Datos registrales de las propiedades

No se dispone de datos registrales de las propiedades.

2.5. Información urbanística según Plan General

Los solares están situados en la zona calificada como residencial multifamiliar y les es de aplicación la ordenanza de edificación cerrada C3 (barrios periféricos), contenida en los artículos 380 al 386 de la normativa urbanística del Plan General.

Por lo que respecta a los parámetros urbanísticos, el número máximo de plantas permitido sobre rasante es de 3, con una altura de cornisa de 11 metros, medidos en el punto medio de las fachadas recayentes a cada una de las calles. La correspondiente ficha urbanística se recoge en el anexo II.

2.6. Cuadro de superficies según Plan General

La superficie total del ámbito modificado de este estudio es de 667'70 m² y comprende el suelo calificado como residencial (C3) en los planos de ordenación SU-29 y 34 del Plan General. En el cuadro siguiente se indican cada una de las superficies, medidas sobre la cartografía digital:

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS DOS MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE LAS CALLES
DE ALBERRI, DEL MONDUVER, DE L'ASSEGADOR Y DEL MONTCABRER,
EN EL BARRIO DE BATOI

Manzana	C3 (m ² s)	RV (m ² s)	TOTAL (m ² s)
1	3.975'75	--	3.975'75
2	2.062'20	--	2.062'20
TOTAL	6.037'95		6.037'95

2.7. Esquema propuesto

Manzana	C3 (m ² s)	RV (m ² s)	TOTAL (m ² s)
1	3.893'50	82'25	3.975'75
2	1.531'80	530'40	2.062'20
TOTAL	5.425'30		6.037'95

2.8. Justificación de la solución adoptada

La ordenación propuesta pretende ajustar el planeamiento a la realidad existente que permite un desahogo de la zona al abrir el espacio hacia la zona verde urbanizada, permitiendo con esto que se genere un espacio libre que conecte los dos niveles que existen entre la antigua explanación del ferrocarril y la placeta del pontet.

La modificación de la alineación en la manzana 1 pensamos que además de adaptarse a la realidad existente genera una nueva línea que al prolongarla en la manzana 2 crea esa abertura sobre el espacio libre.

Por último destacar que con la nueva ordenación se reduce el aprovechamiento privado aumentando los espacios públicos.

Por lo tanto, la ordenación propuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 190 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana y 20 de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana,

- 1) No perjudica ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes
- 2) No aumenta el aprovechamiento urbanístico del suelo
- 3) No suprime ni reduce los viales previstos por el Plan General

3. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

La superficie total edificable se ve disminuida con la solución propuesta:

ESTUDIO COMPARATIVO SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES					
Manzana	Calificación	PGOU vigente	PGOU E.D.	Diferencia suelo (m²_s)	Diferencia techo (m²_t)
	Edificabilidad				
M1	C3	3.975'75	3.893'50	82.25	
	Edif	11.927'25	11.680'50		246'75
M2	C3	2.062'20	1.531'80	530'40	
	Edif	6.186'60	4.595'40		1591'20
TOTAL				612'65	1.837'95

Por lo tanto con la solución propuesta se generan 612'65 m²_s de red viaria que se reducen de aprovechamiento residencial siendo la diferencia de edificabilidad de 1.837'95 m²_t en el ámbito.

Alcoi, julio de 2010
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES,

Antonio José Tortajada

Daniel Mullor Sanjosé

ANEXO I

ANEXO II



FITXA URBANÍSTICA

AJUNTAMENT D'ALCOI. OFICINA D'ARQUITECTURA

Referència

La informació urbanística sol·licitada, d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana vigent, aprovat per resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports el dia 20 de juliol de 1989, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat Valenciana el 18 d'agost de 1989, és la següent:

EMPLAÇAMENT

VIA	SG	NOM DE LA VIA PÚBLICA	NÚM.
1			
2			
3			
4			

ORDENACIÓ

CLASSIFICACIÓ	Urbà	
QUALIFICACIÓ	Residencial multifamiliar tancada	
ORDENANÇA	1a. Edificació tancada	C3
ZONA	C3. Barris perifèrics	
TIPOLOGIA	Entre mitgeres	

PARÀMETRES URBANÍSTICS

		VIA 1	VIA 2	VIA 3	VIA 4			
ALÇÀRIA MÀXIMA	Nombre de plantes	3	3	3	3	PARCEL·LA MÍNIMA ⁽¹⁾	Superfície (m ²)	90
	Total (m)	-	-	-	-		Front (m)	5,00
	Cornisa (m)	11	11	11	11		Diàmetre inscrit (m)	5,00
SITUACIÓ	Fondària màxima (m)	-	-	-	-	OCUPACIÓ	Sobre rasant (%) ⁽³⁾	100
	Reculada (m)	Front	-	-	-		Sota rasant (%)	100
		Fons	-	-	-	VOLUM	Coeficient d'edificabilitat (m ² /m ²)	-
		Lateral	-	-	-			

USOS

ÚS CARACTERÍSTIC		Habitatge (multifamiliar o unifamiliar)																	
USOS COMPATIBLES ⁽²⁾		SITUACIÓ		GRAU		USOS COMPATIBLES ⁽²⁾		SITUACIÓ		GRAU									
INDÚSTRIA	Artesana, xicoteta o taller, lleugera, magatzems i comerç majorista	B		2	3	4	5	SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL	Garatges i dipòsits vehic.	B	C	D		3	4	5			
			C			2	3			4	5	Tallers de l'automòbil	B	C	D		3	4	5
				D					4	5	DOTACIONAL		Esportiu	A	B	C		2	3
TERCIARI	Oficines			E			5	Educatiu, socio-cultural, religiós, assistencial i administratiu-institucional		D						3	4	5	
		B	C			3	4					5			E				4
									3	4	5	Residencial (hospitals, residències d'ancians...)	B			C		2	3
						E				4	5				E				4
	Artesana																		
	Comerç	B	C	D															
	Turístic-residencial	B	C	D															

Alcoi, 22 de julio de 2010

(1) Només als efectes de reparcel·lació, segregació i agregacions de parcel·la

(2) SITUACIÓ:

A En parcel·la lliure d'edificació, o amb construccions $\leq 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$

B En edifici exclusiu aïllat, en illa completa o entre mitgeres

C En part d'un edifici amb ús diferent al d'habitatge

D En planta baixa d'un edifici col·lectiu d'habitatges i la seua prolongació en patís d'illa o de parcel·la o en annex a habitatge unifamiliar

E En planta de pis, en edificis d'habitatges

GRAU:

1 Sup. $>2.000 \text{ m}^2$ o capacitat >500 persones

2 Sup. $500-2.000 \text{ m}^2$ o capacitat 250-500 persones

3 Sup. $250-500 \text{ m}^2$ o capacitat 50-250 persones

4 Sup. $100-250 \text{ m}^2$ o capacitat 15-50 persones

5 Sup. $<100 \text{ m}^2$ o capacitat <15 persones

(3) En les illes que presenten una alineació interior consolidada en més d'un 50 per cent de la longitud total de l'illa, mesurada sobre la paral·lela a l'esmentada alineació, aquesta alineació s'haurà de mantenir en les noves edificacions

A N E X O F O T O G R Á F I C O

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES
ALBERRI, MONDÚVER I BENICADELL



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES
ALBERRI, MONDÚVER I BENICADELL



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES
ALBERRI, MONDÚVER I BENICADELL



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES
ALBERRI, MONDÚVER I BENICADELL



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES
ALBERRI, MONDÚVER I BENICADELL



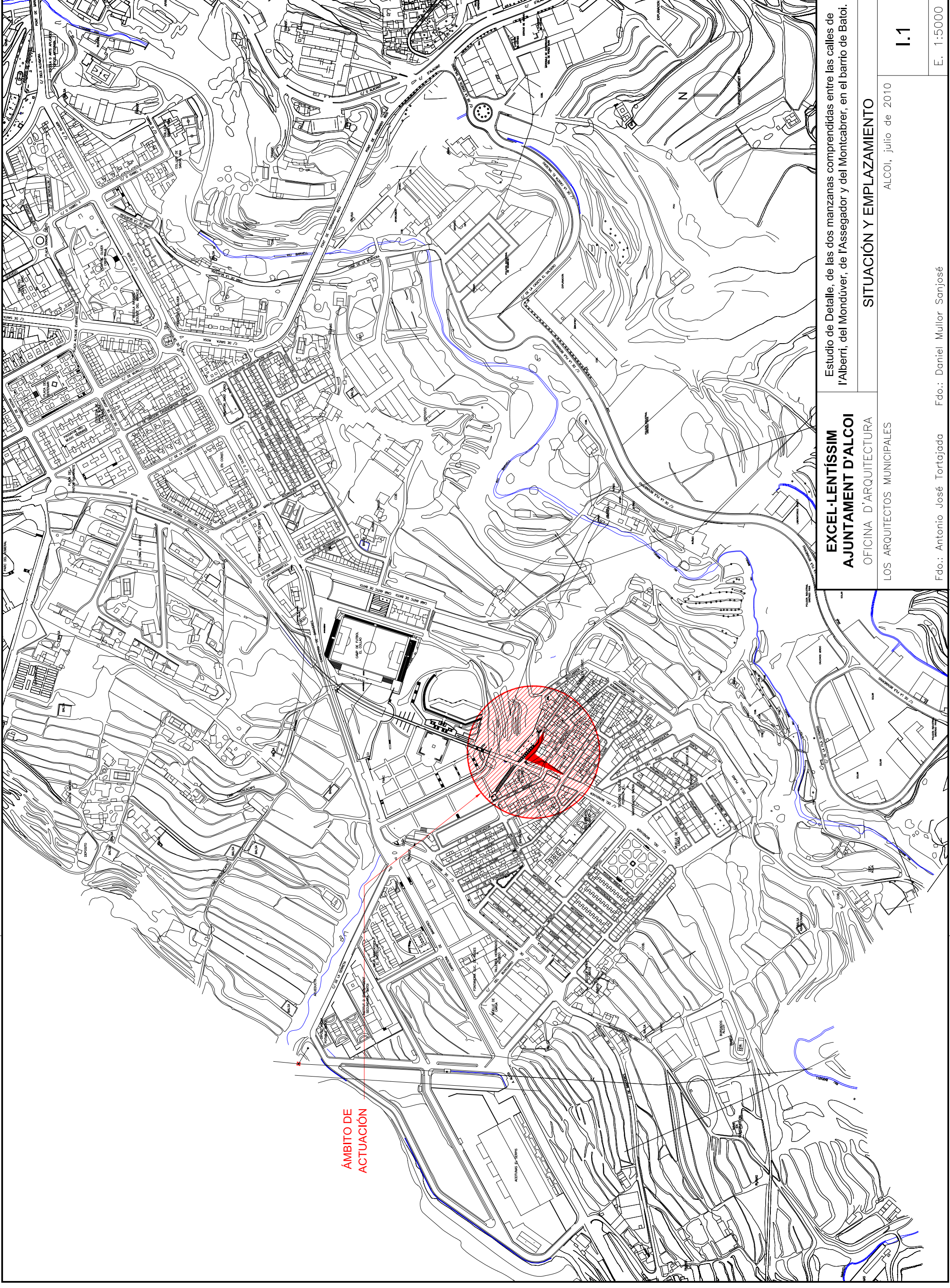
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES
ALBERRI, MONDÚVER I BENICADELL



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES
ALBERRI, MONDÚVER I BENICADELL



PLANOS



ÁMBITO DE ACTUACIÓN

**EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI**

OFICINA D'ARQUITECTURA
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Estudio de Detalle, de las dos manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Mondúver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batoi.

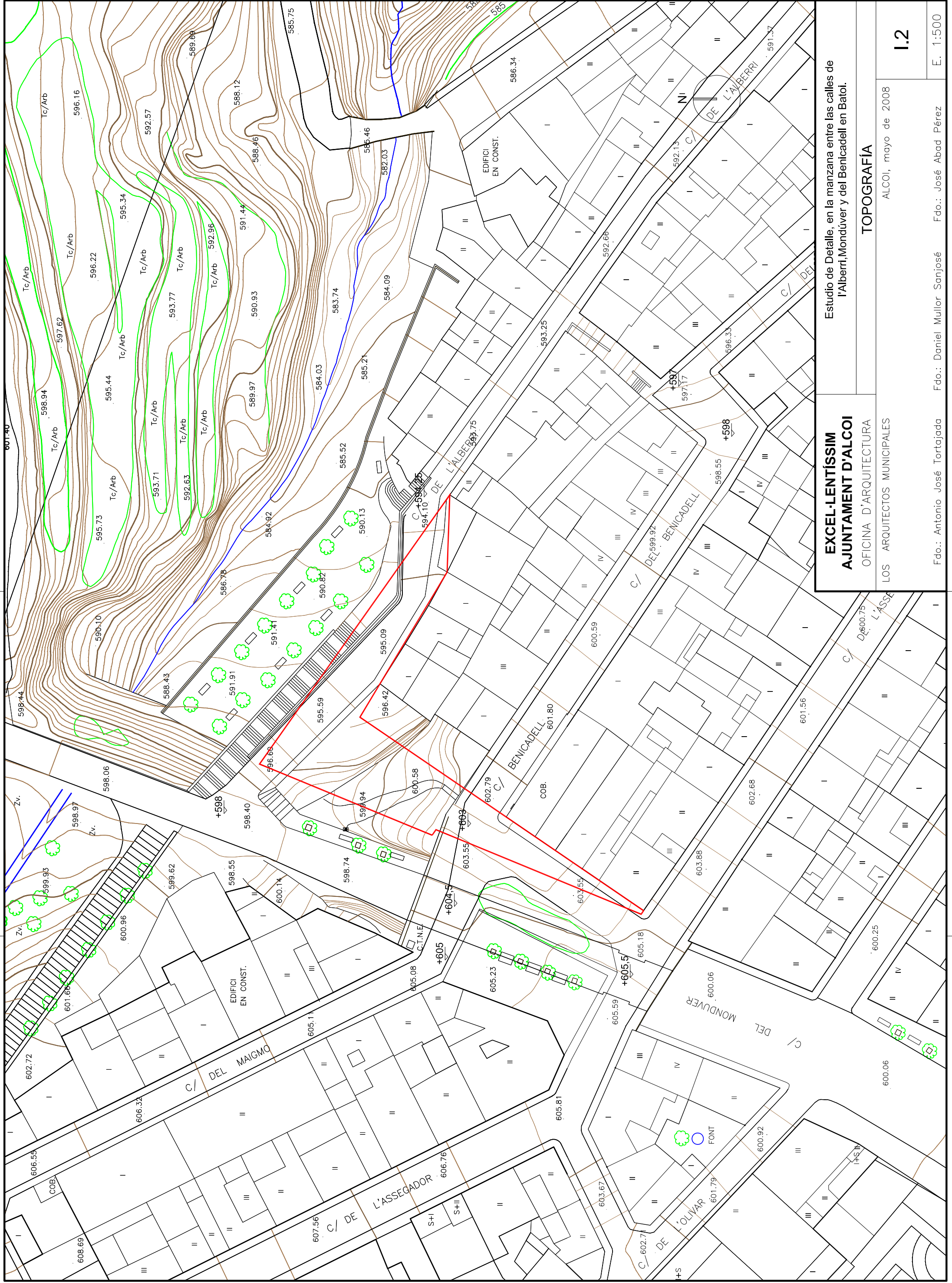
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ALCOI, julio de 2010

I.1

Fdo.: Antonio José Tortajada Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

E. 1:5000



**EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI**

OFICINA D'ARQUITECTURA
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Estudio de Detalle, en la manzana entre las calles de
l'Alberri, Mondúver y del Benicadell en Batoi.

TOPOGRAFIA

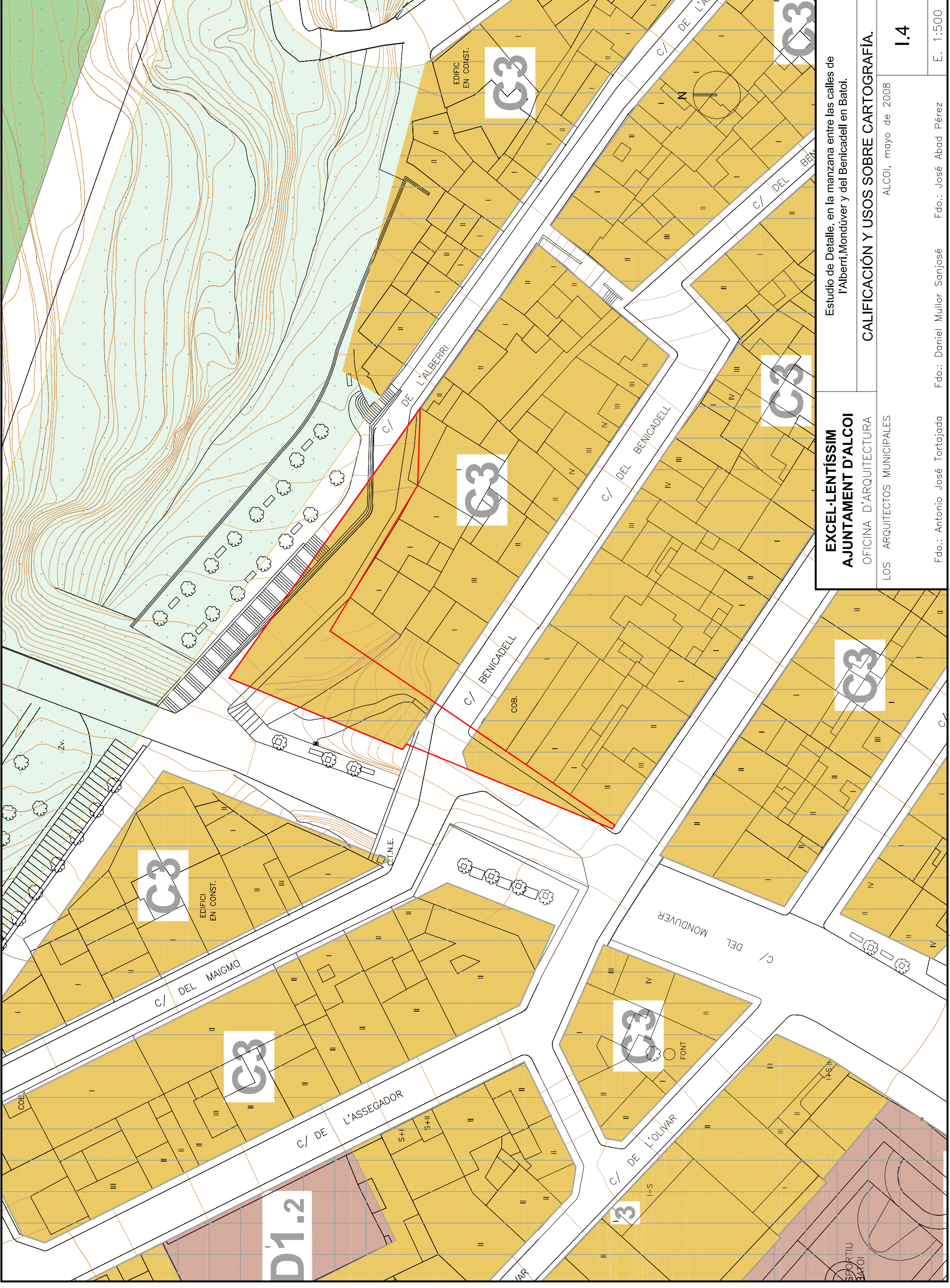
ALCOI, mayo de 2008

E. 1:500

I.2

Fdo.: Antonio José Tortajada Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé Fdo.: José Abad Pérez

E. 1:500



EXCEL·LENTÍSSIM

AJUNTAMENT D'ALCOI

OFICINA D'ARQUITECTURA

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Estudio de Detalle, en la manzana entre las calles de l'Alberri, Mondúver y del Benicadell en Batoi.

CALIFICACIÓN Y USOS SOBRE CARTOGRAFÍA.

ALCOI, mayo de 2008

I.4

Fdo.: Antonio José Tortajada

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

Fdo.: José Abad Pérez

E. 1:500

D1.2

3

C3

C3

C3

C3

C3

C3

C3

C3

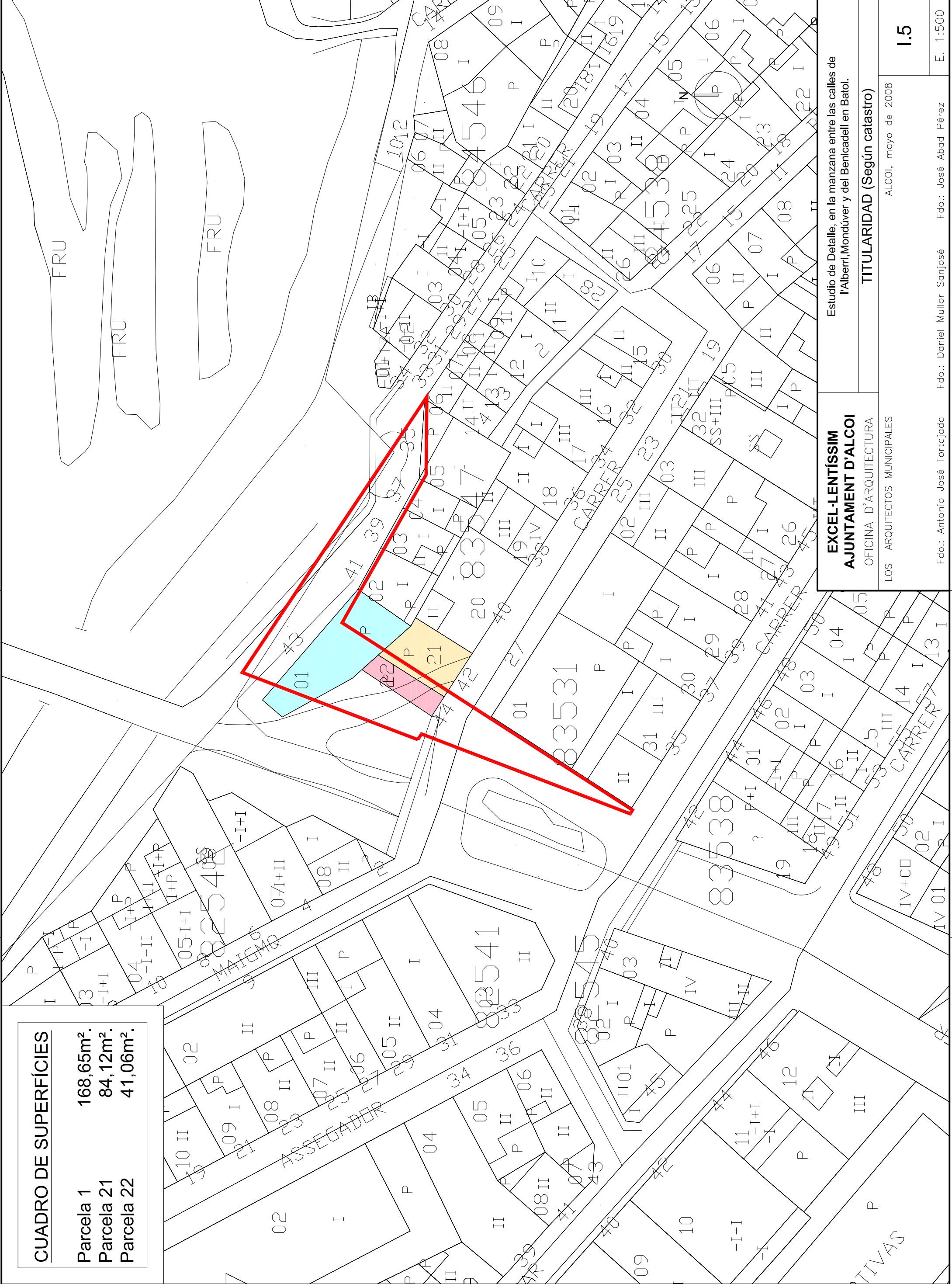
C3

SPORTIU BATOI

0:\Vneta3\ARQUITECTURA\PROJECTOS\m\y 2008\Fauna Detall Cms Benicadell i l'Alberri\Exha Detall Cms Benicadell i l'Alberri.dwg, 1000,1

CUADRO DE SUPERFÍCIES

Parcela 1	168,65m ² .
Parcela 21	84,12m ² .
Parcela 22	41,06m ² .



**EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI**

OFICINA D'ARQUITECTURA
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Estudio de Detalle, en la manzana entre las calles de
l'Alberri, Mondúver y del Benicadell en Batoi.

TITULARIDAD (Según catastro)

ALCOI, mayo de 2008

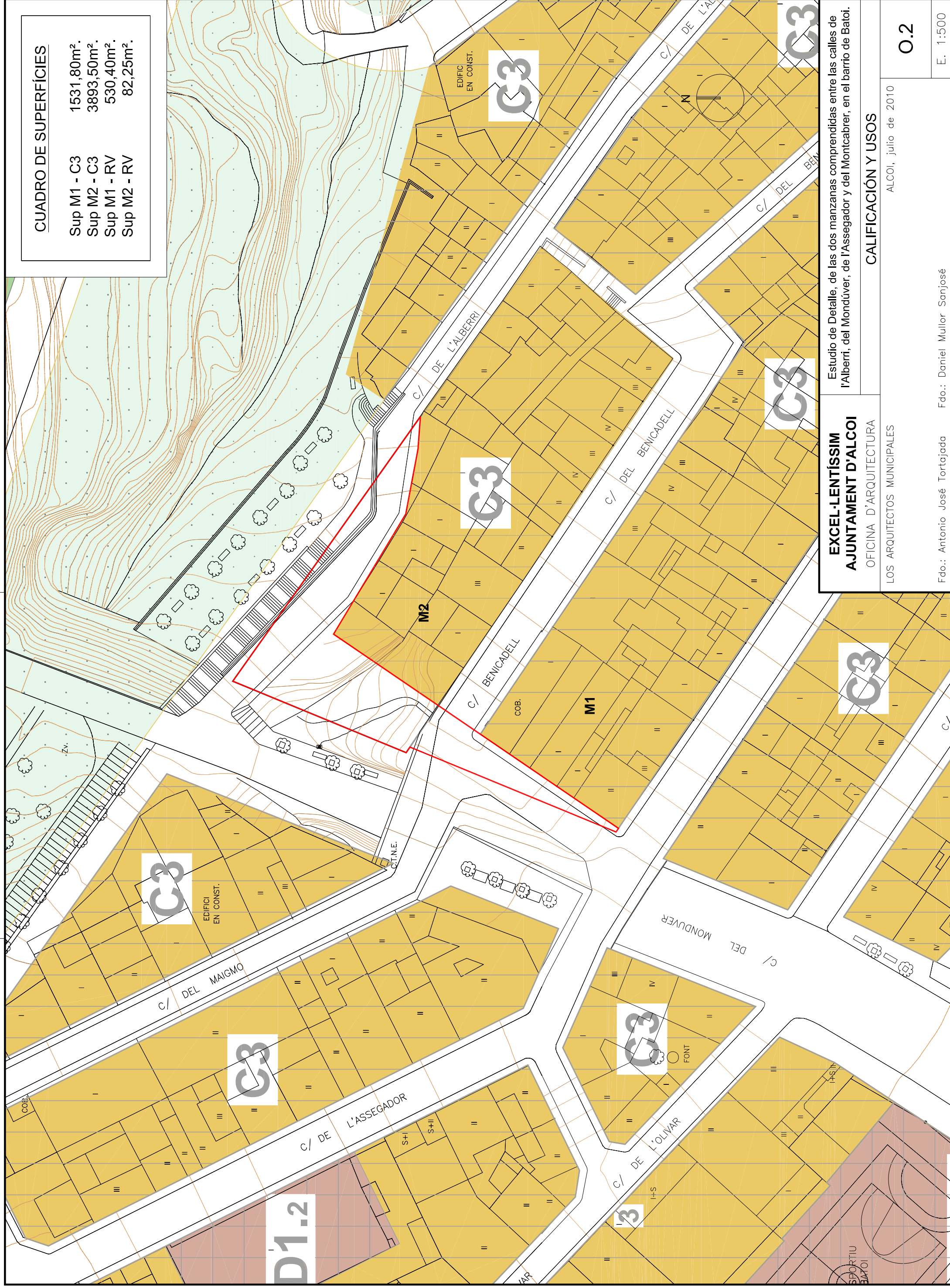
I.5

Fdo.: Antonio José Tortajada Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé Fdo.: José Abad Pérez

E. 1:500

CUADRO DE SUPERFÍCIES

Sup M1 - C3	1531,80m ² .
Sup M2 - C3	3893,50m ² .
Sup M1 - RV	530,40m ² .
Sup M2 - RV	82,25m ² .



EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI
OFICINA D'ARQUITECTURA
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Estudio de Detalle, de las dos manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Mondúver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batolí.

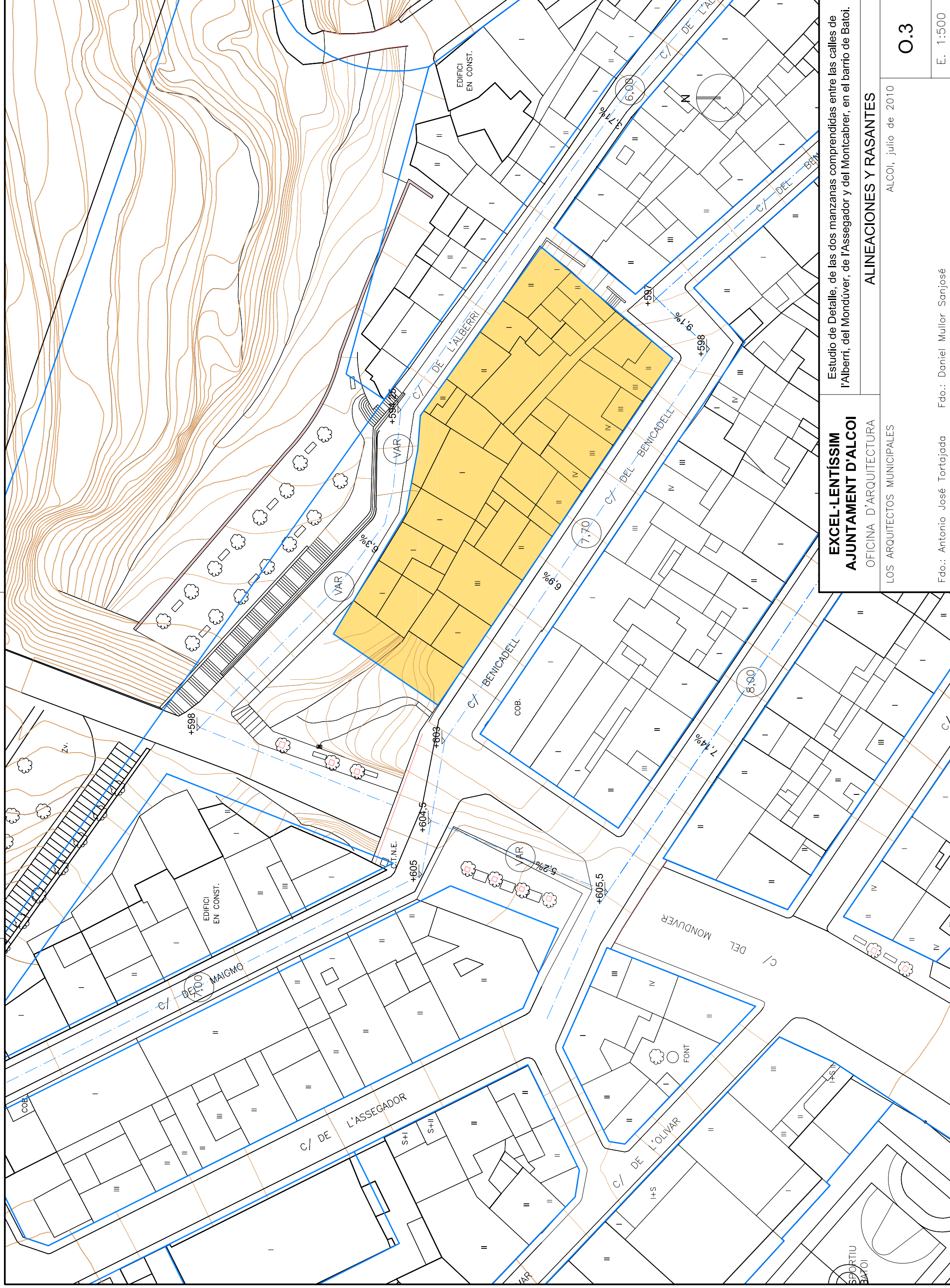
CALIFICACIÓN Y USOS

ALCOI, julio de 2010

Fdo.: Antonio José Tortajada Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

O.2

E. 1:500



**EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI**

Estudio de Detalle, de las dos manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Mondúver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batoi.

ALINEACIONES Y RASANTES

OFICINA D'ARQUITECTURA

ALCOI, julio de 2010

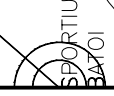
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

0.3

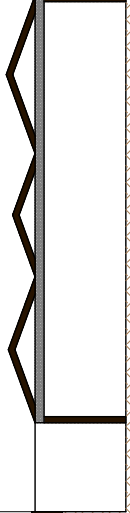
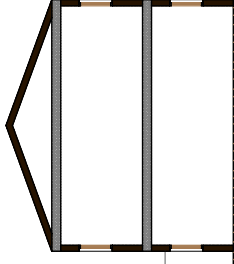
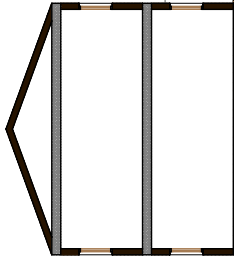
E. 1:500

Fdo.: Antonio José Tortajada

Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

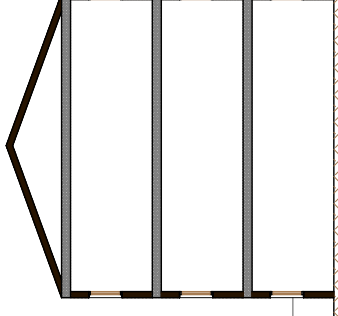


C/ DE L'ASSEGADOR
+603,75

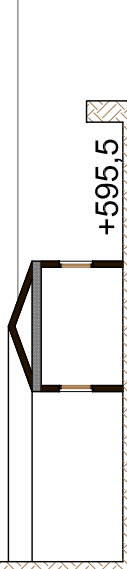


+601,65

C/ DEL BENICADELL



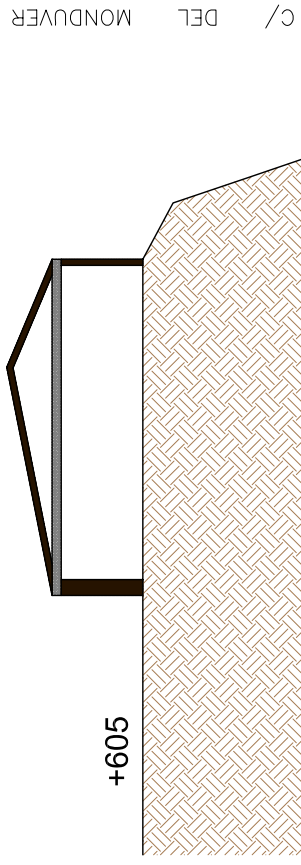
C/ DE L'ALBERRI



+595,5

+590

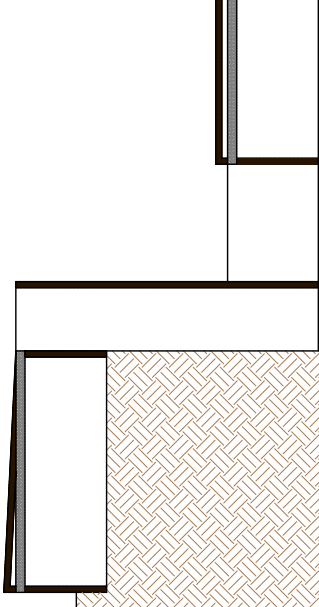
SECCIÓ A-A'



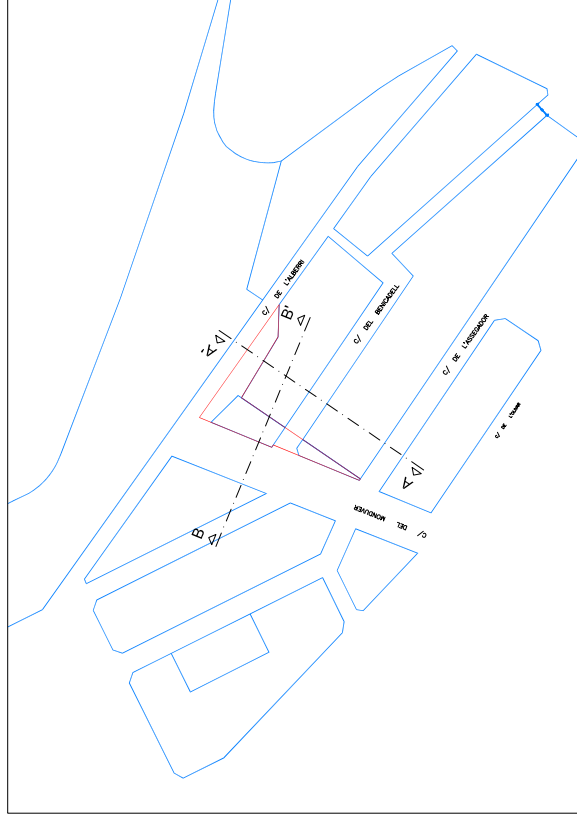
+605

C/ DEL MONDÜVER

+598,5



SECCIÓ B-B'



**EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI**
OFICINA D'ARQUITECTURA
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Estudio de Detalle, de las dos manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Mondúver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batol.

Definición geométrica precisa del volumen resultante y de las superficies edificadas.

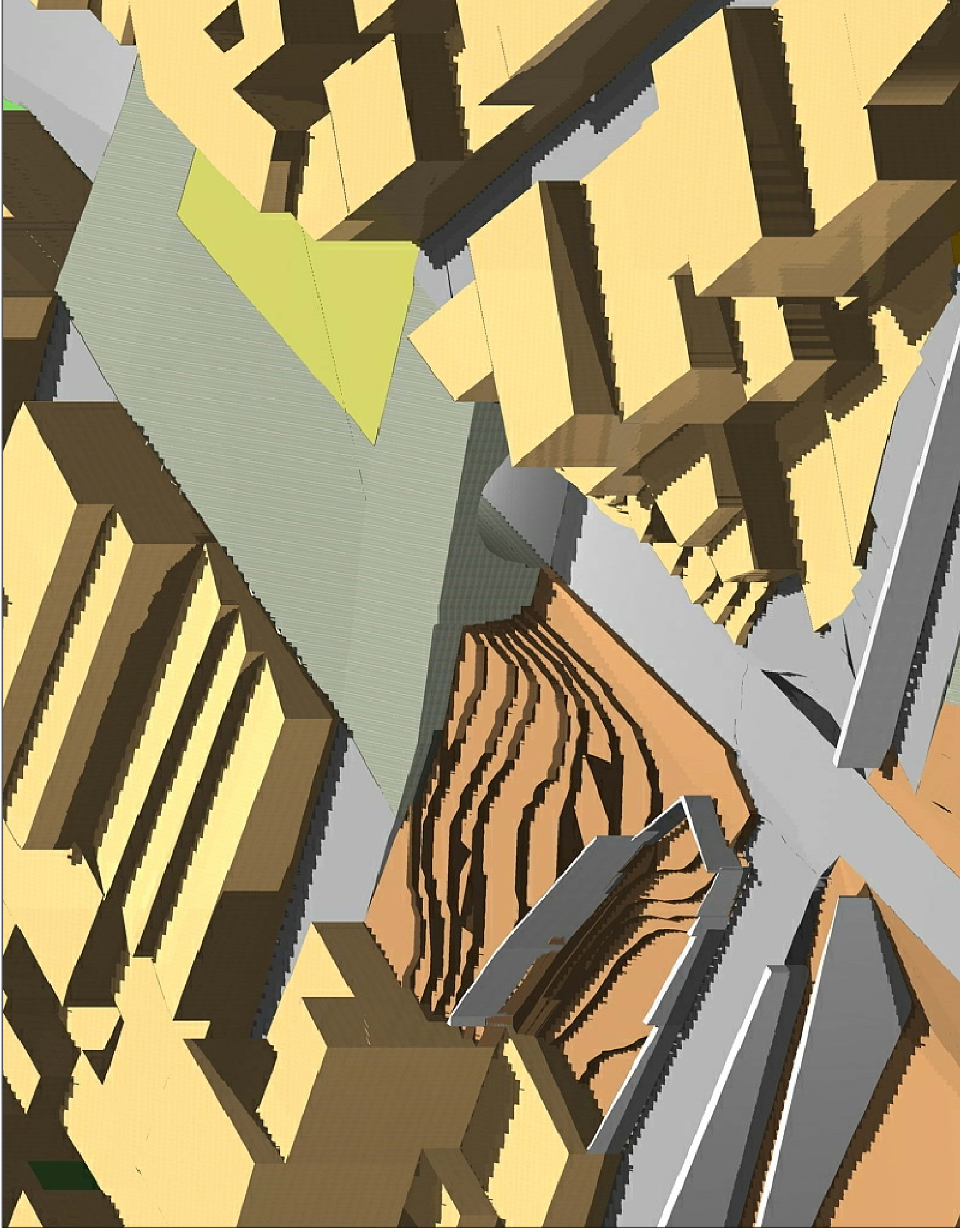
ALCOI, julio de 2010

ALCOI, julio de 2010

0.4

Fdo.: Antonio José Tortajada Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé

E. 1:250



**EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI**

OFICINA D'ARQUITECTURA

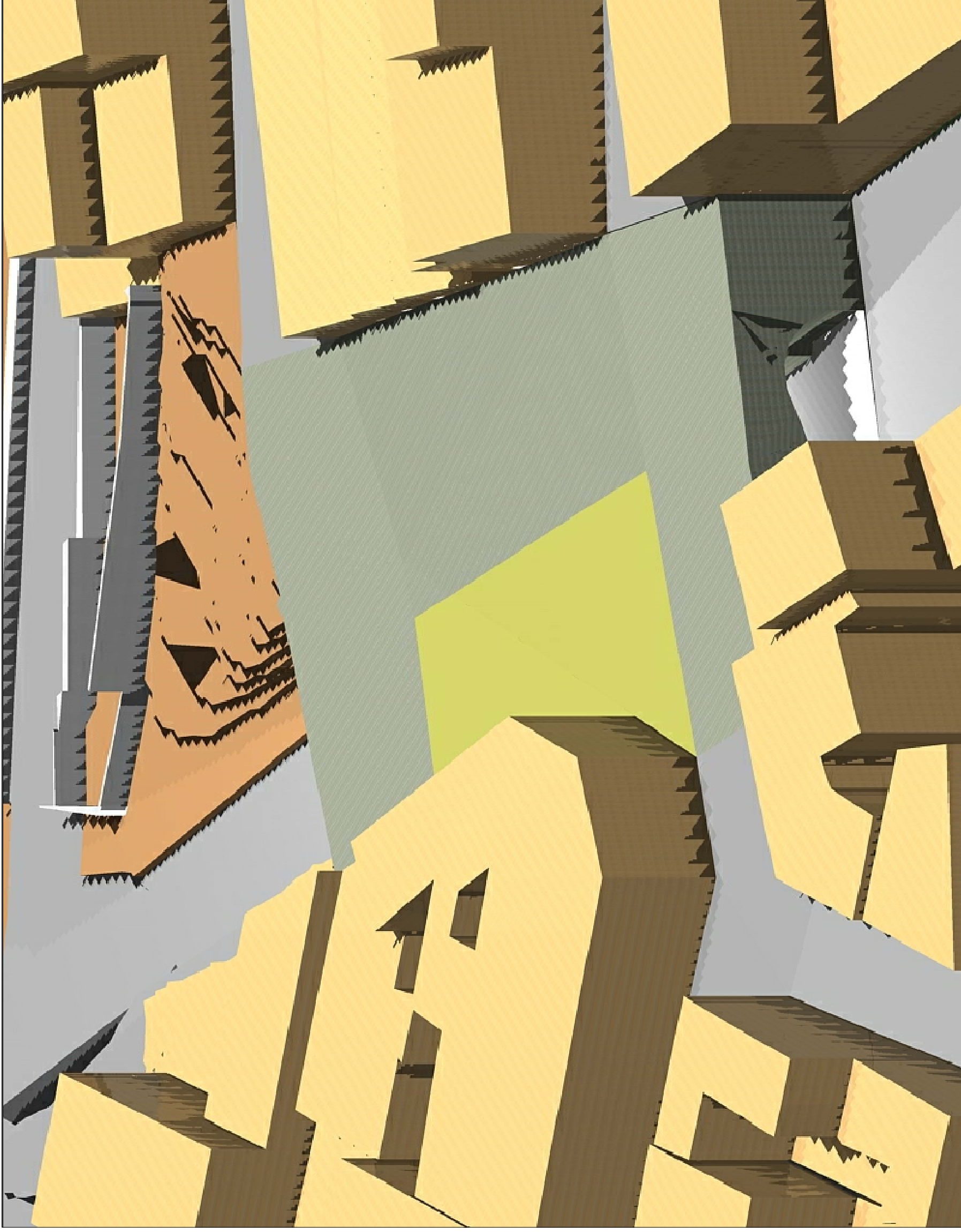
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Estudio de Detalle, de las dos manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Mondúver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batol.

VOLUMETRÍA GENERAL. (Análisis gráfico de los volúmenes)

ALCOI, julio de 2010

0.5



**EXCEL·LENTÍSSIM
AJUNTAMENT D'ALCOI**

OFICINA D'ARQUITECTURA

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Estudio de Detalle, de las dos manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Mondúver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batoi.

VOLUMETRÍA GENERAL. (Análisis gráfico de los volúmenes)

ALCOI, julio de 2010

0.6

EXCM. AJUNTAMENT D'ALCOI

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
DE LAS MANZANAS COMPRENDIDAS
ENTRE LAS CALLES DE L'ALBERRI, DEL
MONDÚVER, DE L'ASSEGADOR Y DEL
MONTCABRER,
EN EL BARRIO DE BATOI**



ALCOI, JULIO DE 2010

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1.1. Datos generales

SITUACIÓN:	Dos Manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Monduver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batoy.
PROMOTOR:	Ajuntament d'Alcoi
DOMICILIO:	Plaça d'Espanya, 1
ARQUITECTOS:	Antonio José Tortajada Daniel Mullor Sanjosé

1.2. Normativa de aplicación

La finalidad del presente documento es dar cumplimiento al artículo 48 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante RPCV), que establece, en su apartado 4 a), que los estudios de detalle deberán ir acompañados de un estudio de integración paisajística.

El presente estudio de integración paisajística constituye, por lo tanto, un documento anejo al estudio de detalle de dos Manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Monduver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batoy. del municipio de Alcoy.

1.3. Descripción de la actuación

El presente estudio tiene por objeto la ordenación de los volúmenes que el Plan General atribuye a los solares de las manzanas de referencia. El principal objetivo es adecuar un espacio público al final de la C/ del Monduver que permita la conexión de toda esa zona con la antigua explanación del ferrocarril además se ajustará la alineación existente en la actualidad en la C/ de l'Assegador nº 35 y la C/ del Benicadell nº 27 que es un testero y pasará a ser fachada siendo la prolongación de esta la que remate la manzana inferior.

1.4. Objeto

De conformidad con el artículo 49 del RPCV, el estudio tiene por objeto predecir y valorar el posible impacto y transformación que pueda tener la actuación prevista en la unidad de paisaje que se definirá en párrafos posteriores.

En nuestro caso, la transformación de la trama urbana no constituye ninguna alteración sustancial del carácter paisajístico ni urbano, ni constituye alteración de la percepción de la trama desde el punto de vista de la propia morfología característica de las tipologías de los barrios periféricos de la ciudad de Alcoi. Se estudiarán las diferentes perspectivas y cuencas visuales que se generan en el proceso de reorganización de los volúmenes.

El estudio de detalle reduce el volumen edificado por lo que mejora la integración de la edificación con el entorno.

1.5. Ámbito del estudio

Según el artículo 51 del RPCV los estudios de integración paisajística abarcarán la unidad o unidades de paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación, tanto en su fase de construcción como de explotación.

Por lo tanto, en primer lugar tendremos que distinguir las diferentes unidades de paisaje, teniendo en cuenta que la unidad de paisaje es un área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo periodo de tiempo.

Las unidades de paisaje se definirán a partir de la consideración de los elementos y factores naturales y/o humanos, que le proporcionan una imagen particular y lo hacen identificable o único.

Se diferencian tres unidades de paisaje:

1. **Zona antropizada.** Comprende el área en la que se desarrolla mayormente la actividad humana. El casco urbano de Alcoi queda englobado en esta unidad de paisaje y concretamente el barrio de Batoi, en el que tiene lugar nuestra actuación.
2. **Rambla.** Esta unidad queda definida por una distancia aproximada de 100 metros a cada lado del eje de un barranco o torrente, es decir, un cauce de caudal temporal u ocasional. El barranco más cercano a la zona es el del Trencacaps, quedando nuestra actuación fuera de su ámbito.

3. **Montaña.** Hace referencia a la zona montañosa de los alrededores del casco urbano. (No se ve afectada ya que la actuación tiene lugar en un punto de la trama urbana).

Por lo visto anteriormente, el presente estudio de detalle abarca una única unidad de paisaje, de manera que esta unidad se ve afectada por una única cuenca visual.

Esta cuenca visual es única y abarca el ámbito mas próximo a la zona de actuación del estudio de detalle, es decir, al entorno próximo de las manzanas. Esto es debido a las características del enclave de las manzanas de barrio periférico, con respecto al ámbito municipal o de ordenación de la ciudad.

Dicha unidad de paisaje estará, por tanto, constituida por la trama urbana de barrio periférico de la ciudad, delimitada por dos manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Monduver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batoy. No existen más visuales que las que se establecen desde estas calles de la ciudad, incluyendo los desniveles desde las mismas. El entorno de las manzanas objeto del estudio de detalle, esta compuesto por una trama urbana bastante irregular, la cual pretendemos regularizar.

Se adjunta plano de delimitación de la unidad de paisaje con las distintas cuencas visuales urbanas.

Debido a la pequeña escala del ámbito del estudio de detalle, sólo será necesaria la realización de estudios de territorio a escala urbana, que es el único punto desde donde se pueden constituir las visuales del ámbito en el que tiene lugar la actuación, el cual queda definido por la unidad de paisaje y las cuencas visuales señaladas, todas ellas en el interior del barrio.

Los recursos paisajísticos que podemos encontrar, entendiendo por registros paisajísticos, los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje y que tiene un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico, son los siguientes:

1.5.1. Recursos paisajísticos ambientales

Fisiografía

El relieve tiene un valor visual escaso, ya que se trata de una actuación en una zona urbana de Alcoi. Como se puede comprobar en las fotografías sólo desde algún punto de vista se observa la montaña. No obstante, la actuación no afecta a este aspecto, ya que en ningún momento se producen apantallamientos de elementos de interés.

Valor ecológico

El ámbito de actuación carece de valor ecológico.

Espacios naturales protegidos

Según el fondo documental de la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana, en el ámbito de estudio no existe ninguna figura natural de protección.

Dominio público hidráulico

La ciudad esta atravesada por los ríos Riquer, Benisaidó y Molinar, afluentes del Serpis, aunque en nuestro caso la actuación se realiza en una zona urbana que no está afectada por ninguno de estos cauces.

1.5.2. Recursos paisajísticos culturales y patrimoniales

Vías Pecuarias

Según el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del Termino Municipal de Alcoi redactado por la Conselleria de Agricultura y Pesca en el año 1991, en la zona de actuación no encontramos ninguna vía pecuaria. La vía pecuaria más cercana a nuestra actuación es la Cañada del Puerto.

Yacimientos arqueológicos

No existen yacimientos arqueológicos en la zona de actuación.

Edificaciones de interés

En las inmediaciones de la manzana objeto de nuestro estudio, no existe ninguna edificación catalogada.

Actuaciones humanas

Como ya se ha comentado, la zona tiene un marcado carácter urbano consolidado, apareciendo prácticamente rodeada de construcciones e infraestructuras.

En el entorno de la manzana estudiada encontramos edificaciones de viviendas y manzanas destinadas al uso industrial.

1.5.3. Recursos paisajísticos visuales

Uso del suelo

El resto de edificaciones consisten en un grupo de manzanas calificadas en el Plan General como residencial multifamiliar, Ordenanza de Edificación Cerrada, C3 (Barrios Periféricos), dando lugar a edificaciones de 3 alturas.

Visibilidad

Otro de los factores a completar para valorar la fragilidad visual de la zona es la accesibilidad potencial al observador o cuenca visual de ésta. Se trata de un potencial reducido debido a su ubicación en el conjunto de la ciudad.

1.6. Normas, planes, estudios y proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental o cualquier otra de carácter sectorial que le sean de aplicación

No hay normativa vigente en materia territorial o ambiental que no sea la de ámbitos legislativos de la Comunidad Valenciana o Estatal.

En la actualidad se está desarrollando el Modelo Territorial, de cuyo análisis no se establece relación o aspectos remarcables que afecten a nuestro ámbito de desarrollo.

La normativa urbanística vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Alcoi, que califica nuestras manzanas de residencial multifamiliar, siéndole de aplicación la Ordenanza de Edificación Cerrada, C3 (Barrios Periféricos) desarrollada en los artículos 380 al 386 de la misma.

1.7. Normas de carácter paisajístico

No hay estudios de paisaje, ni catálogos de paisaje que afecten al ámbito del estudio de integración paisajística.

No existen normas de integración paisajística catalogadas en instrumentos de ordenación y gestión de paisaje de rango superior a este estudio. No obstante será de aplicación lo establecido en los artículos 33 y 35 de la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del paisaje, cuando establece que:

Artículo 33. Normas generales de integración paisajística en la planificación territorial y urbanística

Los instrumentos de ordenación territorial que apruebe el Consell de la Generalitat, de acuerdo con los estudios de paisaje que contengan, establecerán medidas conducentes a una adecuada integración paisajística de los planes y actuaciones comprendidas en sus respectivos ámbitos, procurando incorporar, salvo en casos en que existan acreditadas razones de interés público, los siguientes criterios:

a) Adecuación a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a la topografía del terreno, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

b) *Impedir la construcción sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, bordes de acantilados y cúspide del terreno, salvo las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.*

c) *Incorporación de los elementos topográficos significativos como condicionante de proyecto, tales como laderas y resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales, caminos tradicionales y otros análogos, proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.*

d) *Integración de la vegetación y del arbolado preexistente y, en caso de desaparición, establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la escala de compartimentación original de los terrenos.*

e) *Preservación de los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacios de disfrute escenográfico.*

f) *Mantenimiento del paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas.*

g) *Mantenimiento del paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.*

Artículo 35. Normas en relación con el paisaje urbano

1. *El planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.*

2. *Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario,*

para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

3. Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianerías, retranqueos, vallados, publicidad, toldos, etc.

4. Para la mejor consecución de este fin en relación con la más efectiva y eficaz participación ciudadana, la administración podrá exigir la utilización de técnicas de modelización y previsualización que permitan controlar el resultado de la acción que se proyecta.

2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

2.1. Plan de participación pública

El plan de participación pública se adaptará al Plan que en sí lo motiva y desarrolla, en este caso el estudio de detalle.

Es por ello que los plazos de exposición pública, así como el periodo de alegaciones, se ceñirán al correspondiente de la tramitación y exposición pública del estudio de detalle, del cual es anejo, para que pueda ser conocida por los interesados y, en consecuencia, estos puedan ejercer su derecho de participación.

2.1.1. Objetivos

Los objetivos perseguidos por este Plan son fundamentalmente:

- Propiciar y facilitar la implantación ciudadana en la actuación.
- Garantizar al ciudadano el acceso a la información sobre la actuación prevista para que pueda expresarse libremente.

2.1.2. Ámbito temporal del plan

El Plan de participación pública se iniciará con el trámite de exposición pública del Estudio de Detalle de las manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Monduver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batoy.

2.1.3. Ámbito personal del plan

Podrá participar en el proceso de participación pública todo el público interesado, conforme a la legislación vigente, estando formado éste por:

- Grupos de interés: organismos y agencias públicas, grupos académicos y científicos
- Grupos del lugar: residentes locales, visitantes y grupos locales

2.1.4. Puesta en marcha del plan de participación pública

Mediante anuncio en periódicos locales indicando claramente la forma en la que esta información va estar accesible al público.
Contando con asociaciones piloto vía correo electrónico o telefónicamente en caso de que estas no dispongan de correo. Con ello pretendemos facilitar el inicio del proceso de participación.

2.1.5. Actuaciones

2.1.5.1. Web en proyecto

Se trata de la creación de una *web* participativa, como fórmula ágil de recepción y respuesta de sugerencias. Se accederá a través de la página *web* del Ajuntament d'Alcoi (www.ajualcoi.org)

2.1.5.2. Panel informativo

En las dependencias de la Casa Consistorial se instalarán paneles informativos en cartón pluma formato A2. Junto a estos carteles se colocaran cuestionarios impresos y un buzón cerrado para depositar los cuestionarios una vez cumplimentados.

Asimismo habrá un cartel en el que se indique cómo acceder a la *web* del proyecto, para todo aquel que quiera utilizar esta opción.

2.1.6. Evaluación y resumen de la participación

La participación se evaluará al final de plazo, y el resumen de la misma contendrá:

- 1. Muestra:** número de cuestionarios cumplimentados
- 2. Universo:** relación de las diferentes personas físicas y jurídicas que han participado
- 3. Forma de contacto:** vía *web* o ayuntamiento
- 4. Campo:** indicación de la fecha de inicio y de fin de plazo del trámite de participación pública
- 5. Estadística de la encuesta,** con resumen de comentarios y contestaciones

2.1.7. Cuestionario

Será nominativo, y su tratamiento será conforme con lo previsto en la legislación vigente en materia de protección de datos, y sólo se considerará si se han rellenado adecuadamente los datos identificativos de la persona.

El cuestionario se adjunta como documento anexo.

2.2. Descripción y definición del alcance de la actuación

Se pretende reordenar los volúmenes de las manzanas comprendidas entre las calles de l'Alberri, del Monduver, de l'Assegador y del Montcabrer, en el barrio de Batoy.

La ordenación propuesta pretende ajustar el planeamiento a la realidad existente que permite un desahogo de la zona al abrir el espacio hacia la zona verde urbanizada, permitiendo con esto que se genere un espacio libre que conecte los dos niveles que existen entre la antigua explanación del ferrocarril y la placeta del pontet.

La modificación de la alineación en la manzana 1 pensamos que además de adaptarse a la realidad existente genera una nueva línea que al prolongarla en la manzana 2 crea esa abertura sobre el espacio libre.

Por último destacar que con la nueva ordenación se reduce el aprovechamiento privado aumentando los espacios públicos.

2.3. Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que le sean de aplicación y, en especial, del estudio de paisaje de planeamiento del municipio

No ha lugar, puesto que no existe estudio de paisaje en el planeamiento del Municipio.

2.4. Valoración de la integración paisajística

De acuerdo con el artículo 54 del RPCV, la integración paisajística se valorará finalmente de forma cualitativa mediante la importancia de los impactos paisajísticos, que se define como combinación de la fragilidad del paisaje y la magnitud de impacto, pudiendo resultar **sustancial, moderada, leve o insignificante**.

El impacto en la sensibilidad del paisaje urbano cabría valorarlo como **leve o insignificante**.

2.5. Valoración de la integración visual

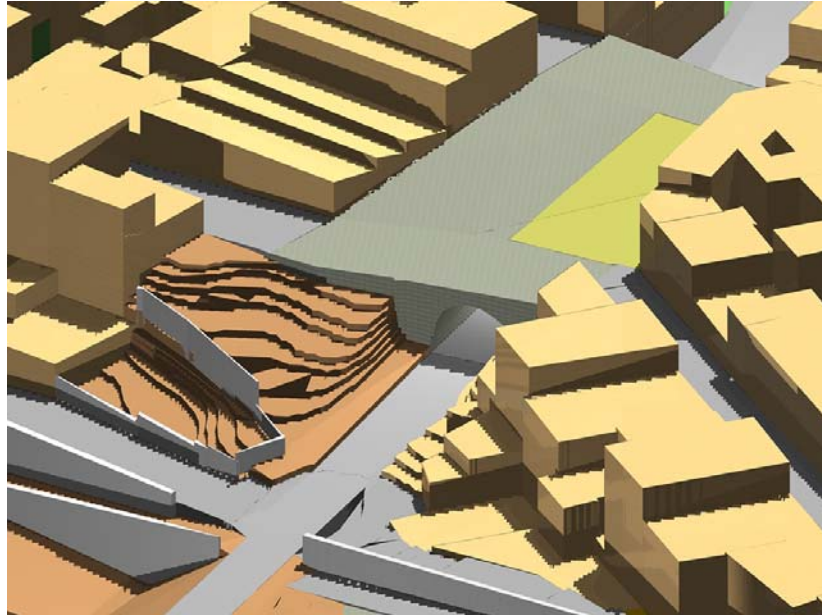
Para la realización de la valoración de la Integración Visual de la Actuación se ha realizado un estudio de las visuales en el ámbito de la Unidad de Paisaje objeto del estudio.

Para ello se aporta la documentación gráfica siguiente:

- Se adjuntan los planos de situación, referidos al PGOU de Alcoi.
- El observador se sitúa en una posición elevada para favorecer la comprensión de la actuación.

Además se realiza un reportaje fotográfico de vistas.

VOLUMÉTRICAS DE VISUALES



Visual 1A. Estado actual

Vistas



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS DOS MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE LAS CALLES DE L'ALBERRI, DEL MONDUVER, DE L'ASSEGADOR Y DEL MONTCABRER, EN EL BARRIO DE BATOI



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS DOS MANZANAS COMPRENDIDAS ENTRE LAS CALLES DE L'ALBERRI, DEL MONDUVER, DE L'ASSEGADOR Y DEL MONTCABRER, EN EL BARRIO DE BATOI



2.6. Resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual

Los resultados y conclusiones de la valoración se realizan conforme a la documentación gráfica adjunta, analizando la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

Valoración de Integración Paisajística

Depende la **fragilidad del paisaje** y de las **fuentes potenciales de impacto**.

Se valora la fragilidad del paisaje considerando aspectos como:

- La singularidad o escasez de elementos del paisaje considerados a escala local o regional.
- La capacidad de transformación de las unidades de paisaje para acomodar los cambios.
- Los objetivos de calidad paisajística de las unidades de paisaje del ámbito de estudio. (conservación, restauración, mejora o creación de nuevo paisaje)

Por tanto la fragilidad, dependerá del valor de dicho paisaje, siendo los componentes que se tienen en cuenta para la valoración paisajística, el grado de presencia de recursos paisajísticos como el Dominio Público Hidráulico, la cercanía de Patrimonio Histórico y Cultural, la Topografía y Morfología existente en la zona, la Vegetación y los Usos del Suelo. Esta valoración se realizará para cada unidad de paisaje y para cada punto de observación, que en nuestro caso se reduce a una única unidad de paisaje y 5 puntos de observación definidos en el reportaje fotográfico.

Teniendo en cuenta la visibilidad de la propuesta que realiza el Estudio de Detalle y el Valor Paisajístico de la Unidad de Paisaje llegamos a la conclusión de que la **fragilidad** de la misma es **MUY BAJA**, por tratarse de un entorno urbano y realizarse una actuación de edificación en el mismo.

En cuanto a la valoración del impacto paisajístico, que se tiene en cuenta tanto en la fase de construcción, como de funcionamiento y analizados los siguientes aspectos:

- Introducción de nuevas formas en el terreno.
- Introducción de nuevas formas artificiales.
- Cambios de uso de suelo.
- Modificación de la vegetación.

Extraemos la conclusión de que se trata de una actuación Puntual, con un efecto Positivo, con una incidencia Indirecta, de duración Permanente, con carácter de impacto Irreversible, resultando la **magnitud e importancia del impacto INSIGNIFICANTE**.

Además se valorará positivamente la transformación de la trama urbana, con la ampliación de la C/ del Monduver, que creará un nuevo espacio visual, aportando una mayor calidad paisajística.

No se establecerán medidas correctoras en la actuación, puesto que no existen parámetros que precisen de medidas que deban ser objeto de corrección, ni en el presente, ni en el futuro de la actuación.

Valoración de Integración Visual

Analizamos y valoramos los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la actuación. La importancia de los impactos visuales se lleva a cabo como combinación de la **magnitud de impacto** y de la **sensibilidad de los receptores**.

Identificados los impactos visuales que podrá ocasionar la actuación y los puntos de observación hacia la misma, se valora la sensibilidad de dichos puntos hacia la actuación en función de la frecuencia de personas que visitan el punto, la distancia al área de actuación y si se trata de un punto de observación dinámico o estático.

Para concluir y dadas las características de la propuesta, en donde la sensibilidad del receptor es muy baja debido a la escasa afluencia de personal y a que la actuación solo se observa desde una sola unidad de paisaje. Dado que la magnitud de los impactos identificados por la sensibilidad del receptor es escasa, podemos afirmar que la valoración de la **importancia de los impactos visuales** es **INSIGNIFICANTE**.

2.7. Técnicas gráficas de representación y simulación visual

Las técnicas de representación se han realizado, teniendo en cuenta la situación existente y la situación del estado reformado, siempre comparativamente; tanto de la documentación fotográfica, como de las volumétricas de las visuales.

3. DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO

3.1. Medidas de integración propuestas y programa de implementación

El presente estudio de integración paisajística, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del RPCV, no establece medidas correctoras sobre la Unidad de Paisaje, ni propone medidas de integración, puesto que el estudio de detalle ha tenido en cuenta la integración en el paisaje urbano de las edificaciones resultantes, tanto en alturas, como en los volúmenes y la reorganización de las nuevas implantaciones en la trama urbana.

Es por ello que no existe Programa de Implementación, debido a las características del ámbito estudiado, su tipología y morfología urbana, que no requieren ningún programa, ni medidas que afecten a las edificaciones.

4. TRAMITACIÓN

Al igual que el Plan de participación Pública, se adaptará al Plan que en si lo motiva o desarrolla, en este caso el estudio de detalle.

Es por ello que la tramitación del Estudio de Integración Paisajística cumplirá con los métodos de Tramitación del Estudio de Detalle del cual es anejo.

Alcoi, julio de 2010
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES,

Antonio José Tortajada

Daniel Mullor Sanjosé

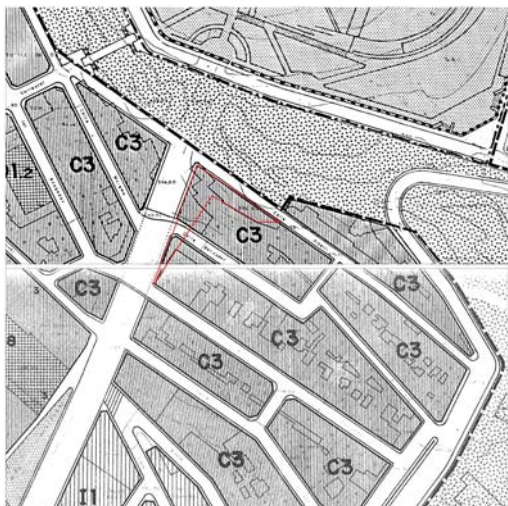
5. ANEXO

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

del ESTUDIO DE DETALLE de la manzana sita entre las calles Banyeres, Castellar, Serrella y Sotarroni, en el Barrio de Batoi, de Alcoy

INFORMACIÓN PREVIA

Manzana en el PGOU de Alcoy



La manzanas previstas en el PGOU, se representada en este plan como una manzana calificada como residencial multifamiliar, siéndole de aplicación la Ordenanza de Edificación Cerrada, C3 (Barrios Periféricos).

Permitiendo edificar en toda su superficie 3 plantas, con una altura de cornisa de 11 metros. Siguiendo el eje de la antigua explanación del ferrocarril

Cartografía y ordenación del PGOU de Alcoy



Manzana propuesta en el ED



En el Estudio de Detalle se propone reorganizar la volumetría de las manzanas con la finalidad de eliminar edificación y permitir una apertura sobre la zona verde de toda la zona.

Cartografía y ordenación propuesta en el ED



CUESTIONARIO

DATOS

PERSONA FÍSICA

NOMBRE:

APELLIDOS:

DNI:

FECHA DE NACIMIENTO:

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

E-MAIL:

PERTENECE A ALGUNA ASOCIACIÓN:

NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN:

PERSONA JURÍDICA

NOMBRE DE LA ENTIDAD:

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

E-MAIL:

PERSONA DE CONTACTO:

ENCUESTA

1. ¿Considera que la ordenación de las manzanas propuestas en el Estudio de Detalle, con la reducción de edificación, puede favorecer el futuro desarrollo del Barrio de Batoi?

- Sí, mucho.....
- Sí, algo.....
- Poco.....
- Nada.....

2. ¿Cómo calificaría el valor paisajístico del entorno donde está prevista la actuación?

- Valor muy bajo.....
- Valor bajo.....
- Valor medio.....
- Valor alto.....
- Valor muy alto.....

3. ¿Qué incidencia tienen las manzanas propuesta en el paisaje?

- Incide desfavorablemente en grado alto.....
- Incide desfavorablemente en grado medio.....
- Incide desfavorablemente en grado bajo.....
- Incide favorablemente.....

4. ¿Cree que la nueva ordenación de volúmenes afecta a las vistas?

- No afecta a las vistas de la ordenación existente.....
- Afecta sensiblemente a las vistas de la ordenación existente.....
- Sí, afecta considerablemente a las vistas de la ordenación existente.....
- Sí, empeora las vistas de la ordenación existente.....

5. Otras consideraciones: