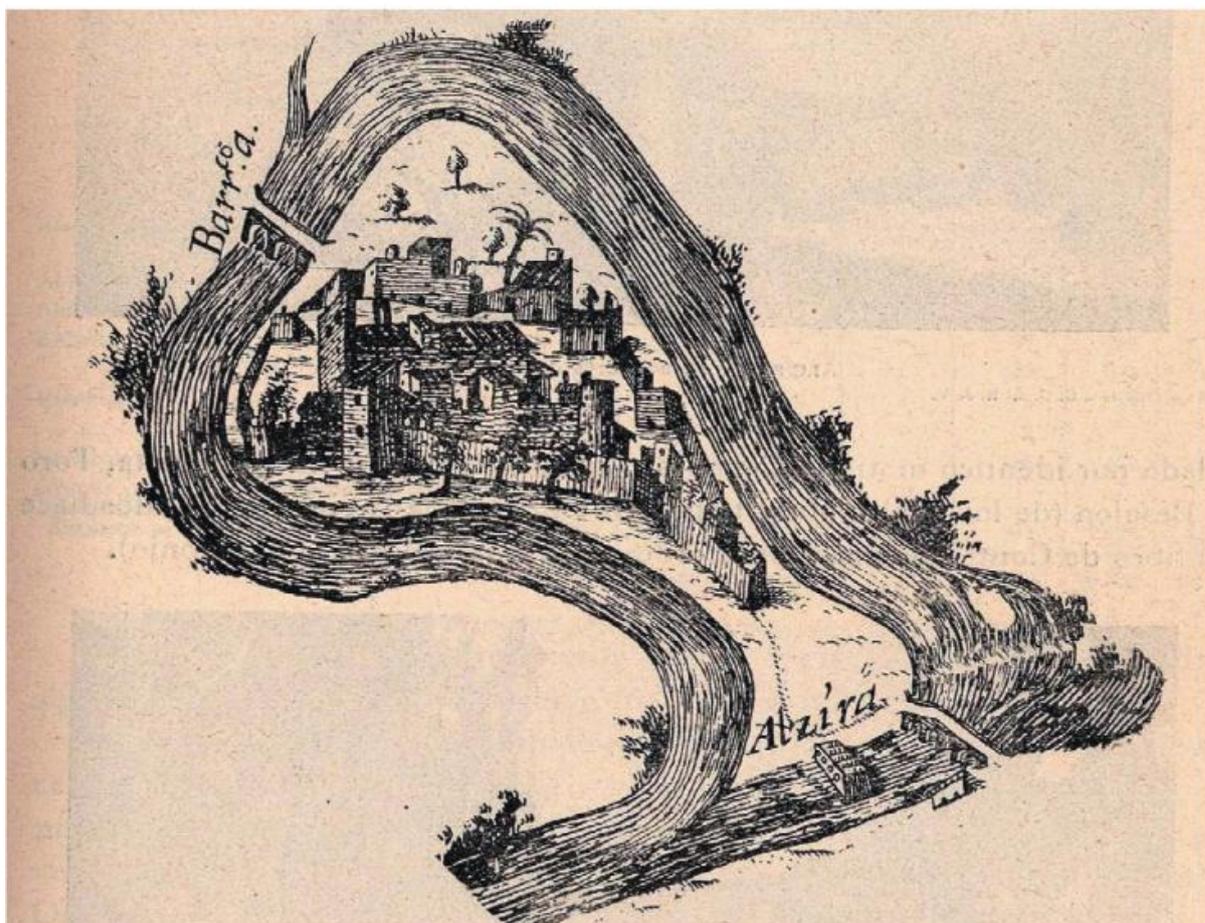


ANEXOS



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA

**a r q u i t e c t e s**

FRANCISCO TABERNER PASTOR  
MARÍA DOMINGUEZ CALABUIG  
INÉS ESTEVE SEBASTIÀ

**REFUNDIDO 2017**

**equip col·laborador**

Ignacio Taberner Gómez-Ferrer  
a r q u i t e c t e  
José Juan Oliva Martí  
Robert Palazón Sáez  
estudiants d'arquitectura



**Ajuntament d'Alzira**

## **INDICE DOCUMENTOS**

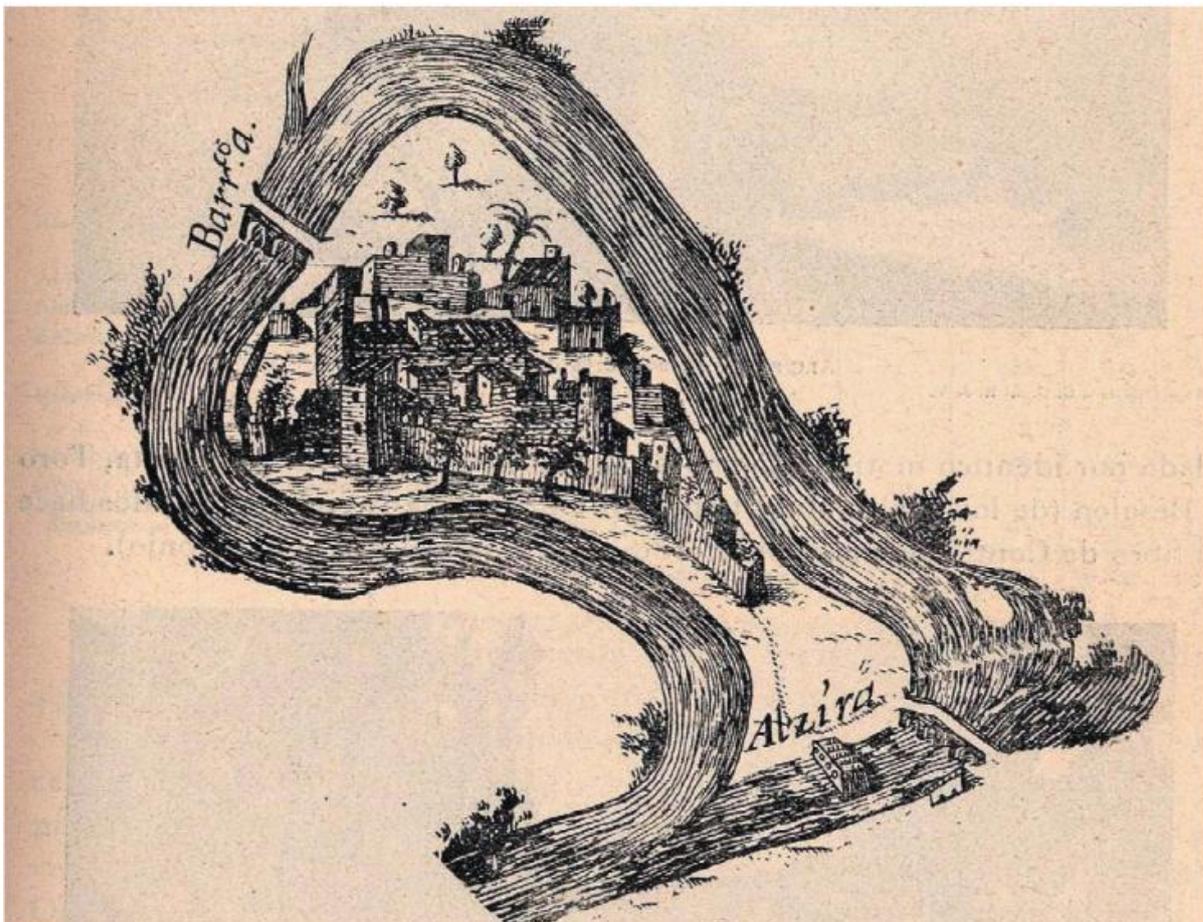
### **PLAN ESPECIAL**

- DOCUMENTO Nº 1:           1-1 MEMORIA INFORMATIVA  
                                  1-2 PLANOS DE INFORMACIÓN
- DOCUMENTO Nº 2:           2-1 MEMORIA JUSTIFICATIVA  
                                  2-2 NORMAS URBANISTICAS  
                                  2-3 PLANOS DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO Nº 3:           3-1 CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS  
                                  PROTEGIDOS:  
                                      MEMORIA  
                                      NORMATIVA URBAN. DEL CATALOGO  
                                      LISTADO BIENES  
                                      FICHAS PORMENORIZADAS DE BIENES  
                                  3-2 PLANOS

#### **ANEXOS:**

- ANEXO 1: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DEL P.E.P. LA VILA**
- ANEXO 1.1.: DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA**
- ANEXO 2: ANALISIS DEL RIESGO DE INUNDABILIDAD**
- ANEXO 3: MEMORIA JUSTIFICATIVA**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA DEL P.E.P. LA VILA  
01.- MEMORIA



## PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA

### arquitectes

FRANCISCO TABERNER PASTOR  
MARÍA DOMINGUEZ CALABUIG  
INÉS ESTEVE SEBASTIÀ

**REFUNDIDO 2017**

### equip col·laborador

Ignacio Taberner Gómez-Ferrer  
arquitecte  
José Juan Oliva Martí  
Robert Palazón Sáez  
estudiants d'arquitectura



**Ajuntament d'Alzira**

## **ÍNDICE**

- 1. Antecedentes**
- 2. Objetivos**
- 3. Normativa de aplicación, planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el ámbito de estudio**
- 4. Descripción de la actuación**
- 5. Metodología**
  - 5.1 El término Paisaje**
  - 5.2 El análisis del Paisaje**
  - 5.3 Descripción del método de evaluación**
- 6. Ámbito de estudio**
  - 6.1 Descripción y clasificación del paisaje**
  - 6.2 Determinación de la cuenca visual**
  - 6.3 Determinación de los puntos de observación**
- 7. Delimitación e Identificación de Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos**
  - 7.1 Caracterización e Identificación de Unidades de Paisaje**
  - 7.2 Caracterización e Identificación de Recursos Paisajísticos**
- 8. Valoración de Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos**
  - 8.1 Valoración de Unidades de Paisaje**
  - 8.2 Valoración de Recursos Paisajísticos**
- 9. Resultados de las encuestas a la población de el Plan de Participación Pública**
- 10. Valoración de la Integración Paisajística**
  - 10.1 Valoración de la Integración Paisajística. Análisis de Fragilidad**
    - 10.1.1 Descripción del método**
    - 10.1.2 Análisis de fragilidad**
  - 10.2 Valoración de la Integración Visual**
- 11. Estudio y valoración de posibles impactos paisajísticos y visuales.**
- 12. Medidas y Normas de Integración Paisajística**
- 13. Resultados y conclusiones**
- 14. Planos**

## **1. ANTECEDENTES.**

En la Exposición de Motivos del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana se indica que:

*El artículo 11.3 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje se refiere a estudios sobre la incidencia de la actuación en el paisaje, que atañen a dos actuaciones en particular: los planes que prevean los crecimientos urbanos y los planes y proyectos de infraestructuras. Con el ánimo de simplificar la expresión, el presente reglamento los ha denominado Estudios de Integración Paisajística.*

*Tienen por objeto analizar la incidencia de determinadas actuaciones en el paisaje y proponer las medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el proyecto. Contrastan la actuación propuesta con las Normas de Integración Paisajística y las restantes conclusiones resultantes del correspondiente Estudio de Paisaje y deben proponer medidas de integración o compensación cuando se produzca un impacto asumible o el rechazo de la actuación en determinadas circunstancias.*

*De conformidad con lo establecido en la citada ley deben acompañar a los planes que prevean los crecimientos urbanos y a los planes y proyectos de infraestructuras. Ese objeto, es asimismo válido para efectuar, de forma estructurada y coherente la justificación del cumplimiento de integración en el paisaje abierto o urbano, que se deriva de otros textos legislativos, tales como las actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental, las Declaraciones de Interés Comunitario en Suelo No Urbanizable, o las actuaciones en áreas o perímetros especialmente sensibles tales como las llevadas a cabo dentro de los conjuntos históricos –incluidos sus entornos– declarados bien de interés cultural o las llevadas a cabo en espacios naturales protegidos.*

Según lo expuesto anteriormente, con motivo de la redacción del Plan Especial de Protección de La Vila de Alzira, y según se indica en el art. 48.4 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, se realiza el presente Estudio de Integración Paisajística por encargo del Ayuntamiento de Alzira.

## **2. OBJETIVOS.**

El presente Estudio tiene por objetivo predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que el Plan Especial de Protección de La Vila d'Alzira pueda llegar a producir en el carácter del entorno y en su caso, si fuera necesario, determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

Para la valoración de los efectos de la aplicación del P.E.P. se han utilizado técnicas de modelización, creando imágenes y fotomontajes, que facilitan la visualización y el entendimiento del resultado.

Cabe indicar que en el área de estudio, no existe Estudio o Catálogo de Paisaje municipal o supramunicipal aprobado, por lo que no se pueden incorporar especificaciones previas de las Unidades de Paisaje afectadas por la actuación.

### **3. NORMATIVA DE APLICACIÓN, PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL MISMO ÁMBITO.**

Para el desarrollo del presente Estudio, se ha tenido en cuenta la siguiente normativa:

- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- Ley 10/2004, de 9 diciembre, del Suelo No Urbanizable.
- Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Presidencia de la Generalitat Valenciana, por la que se modifica la Ley 10/2004 (LSNU) y la Ley 4/2004 (LOTPP).
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Ley 14/2007, de 26 de diciembre, de la Presidencia de la Generalitat Valenciana, por la que se modifica la Ley 16/2005 (LUV) y la Ley 4/2004 (LOTPP).
- Decreto 36/2007, de 13 de abril, de Consellería de Territorio y Vivienda, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Decreto 46/2008, de 11 de abril, de Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, de Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por el que se modifica la Ley 16/2005 (LUV) y el Decreto 67/2006 (ROGTU).
- Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de la Presidencia de la Generalitat Valenciana, por la que se modifica la Ley 10/2004 (LSNU) y la Ley 16/2005 (LUV).

- Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y financiera, y de Organización de la Generalitat. Capítulo XIII, de la Modificación de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- Decreto Ley 2/2010, de 28 de mayo, del Consell, de medidas urgentes para agilizar el desarrollo de actividades productivas y la creación de empleo, por el cual se modifica: la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana; la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de suelo No Urbanizable; la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Actualmente no existe ningún plan en el ámbito de estudio en trámite o ejecución.

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

La actuación sobre la que se basa el presente Estudio de Integración Paisajística es el Plan Especial de Protección del B.I.C. Conjunto Histórico de La Vila de Alzira.

El Plan sirve para establecer medidas que contribuyen a mejorar el paisaje del ámbito de actuación creando espacios de calidad, que están encaminadas a la conservación del patrimonio histórico y al disfrute del espacio público mejorando así el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos. Su objetivo es regenerar la morfología urbana tradicional y conseguir una mejor integración urbanística o social en el conjunto del municipio, reforzando el valor cultural del mismo.

Con respecto a aspectos de integración paisajística, se estima que el Plan produce un impacto positivo sobre el paisaje por los siguientes motivos entre otros:

- Se limita la volumetría de las intervenciones en el ámbito de actuación con respecto a: altura de cornisa y número de alturas permitidas para conseguir una mejor integración paisajística en el conjunto histórico de futuras edificaciones.
- Se determinan los tipos de materiales a emplear en fachadas y cubiertas a fin de mejorar la integración conjunto histórico y evitar soluciones no coherentes con su carácter tradicional.
- Se regulan los usos de las plantas bajas, priorizando los usos comerciales frente a los de uso de garaje, fomentando así el tránsito peatonal de los ciudadanos en detrimento del tráfico rodado.
- Se regulan las intervenciones en las edificaciones que rodean el ámbito del Plan de manera que se disminuyan los posibles impactos paisajísticos que éstas pudieran generar.

## 5. METODOLOGÍA.

### 5.1 El término *Paisaje*.

En el presente Estudio de Integración Paisajística se van a determinar unos parámetros de calidad paisajística en base a un plan de análisis del paisaje, a fin de determinar la integración de la actuación proyectada en el entorno donde se ubica, y a plantear las medidas de integración paisajística. El análisis se va a realizar mediante una aproximación al ámbito de estudio desde diversas escalas de trabajo: general, municipal y local, delimitando y caracterizando los elementos determinantes de cada ámbito. Posteriormente, se evaluará su calidad paisajística y visual así como el grado de interacción con la actuación objeto del estudio.

*De conformidad con lo establecido en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje, "paisaje es cualquier parte del territorio, tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones. En consecuencia la concepción del paisaje debe integrar las siguientes dimensiones:*

- a) Perceptiva, considerando no sólo la percepción visual sino la del conjunto de los sentidos.*
- b) Natural, considerando que factores tales como suelo, agua, vegetación, fauna, aire, en todas sus manifestaciones, estado y valor son constitutivos del paisaje.*
- c) Humana, considerando que el hombre, sus relaciones sociales, su actividad económica, su acervo cultural son parte constitutiva y causa de nuestros paisajes.*
- d) Temporal, entendiendo que las dimensiones perceptiva, natural y humana no tienen carácter estático, sino que evolucionan a corto, medio y largo plazo."*

El término paisaje ha sido empleado a lo largo de la historia con muy diversos significados. Generalmente por paisaje se entiende naturaleza, territorio, área geográfica, medio ambiente, sistema de sistemas, recurso natural, hábitat, escenario, ambiente cotidiano, entorno de un punto, pero ante todo y en todos los casos, el paisaje es manifestación externa, imagen, indicador o clave de los procesos que tienen lugar en el territorio, ya correspondan al ámbito natural o humano. Y como fuente de información, el paisaje se hace objeto de interpretación: el hombre establece su relación con el paisaje como receptor de información y lo analiza científicamente o lo experimenta emocionalmente.<sup>1</sup>

El paisaje, aunque idéntico en el fondo, es diferente en la forma de interpretarlo. Parece lógico pensar que dar una definición de paisaje no es sencillo, como lo demuestran el abundante número de definiciones con que se le asocia; tantas como puntos de vista desde donde se realicen. La Generación del 98 expresó bellamente esta idea: "Quiero decir que no

---

<sup>1</sup> "Guía para la elaboración de estudios del medio físico". Ministerio de Medio Ambiente.

es solo cómo alimento de estómago, y por su gea y clima y fauna y flora, como nuestra tierra nos moldea y hiere el ama, sino como visión, entrándonos por los sentidos. Si varios hombres persisten viendo mucho tiempo la misma vista, acabarán por acordar y aunar mucho de su ideación, escribiéndola en el espectáculo de aquél. Ante un mismo árbol, toman a la postre un mismo cauce las figuraciones de los que lo contemplan” (UNAMUNO, Andanzas y visiones españolas).

En cualquier caso, los estudios de paisaje y el tratamiento del concepto que han planteado, no se han mantenido al margen de este aspecto consustancial del problema, y así se ha apuntado a la dualidad básica que diferencia el objeto observado y la apreciación que de él hace el observador. De esta forma, y según diversos manuales se plantean los tres elementos básicos de la problemática de la apreciación paisajística:

- El paisaje puramente estético, que hace alusión a la armoniosa combinación de las formas y colores del territorio, e incluso a la representación artística de él.
- El paisaje como término ecológico o geográfico, cuando se alude a los sistemas naturales que lo configuran “Complejo de interrelaciones derivadas de la interacción de rocas, agua, aire, plantas y animales” (DUNN, 1974).
- El paisaje como estado cultural, siendo el paisaje “El escenario de la actividad humana” (LAURIE, 1970). El hombre como agente modelador del paisaje que le rodea: “Un medio natural fuertemente condicionado por las actividades socioeconómicas, aparece como paisaje a los ojos del hombre, transformado por los factores socioculturales” (PERELMAN, 1977).

En una línea integradora de estas definiciones cabe citar el concepto acuñado por GONZALEZ BERNALDEZ (1978) al definir los componentes perceptibles de un sistema natural como fenosistema, “paisaje”, que se complementa con el criptosistema o componentes del sistema no perceptibles de difícil observación.<sup>2</sup>

En resumen y de una forma general, puede decirse que los paisajes resultan de la combinación de geomorfología, clima, plantas y animales, agua y de la incidencia de las alteraciones de tipo natural y las modificaciones antrópicas.

No hay que pensar sin embargo que el paisaje actual es el punto y final de una historia de procesos geomorfológicos, climáticos, bióticos y antrópicos. Las variables que intervienen en su formación continúan activas y evolucionan modificándose en el tiempo, constituyendo un conjunto dinámico.

## 5.2 El análisis del Paisaje<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> “El Paisaje”. M<sup>a</sup>. Del Milagro Escribano, Mercedes de Frutos, Elena Iglesias, Carmen Matais, Isabel Torrecilla. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Centro de Publicaciones, 1987.

<sup>3</sup> “Guía para la elaboración de estudios del medio físico”. Ministerio de Medio Ambiente.

En las distintas acepciones del término paisaje subyace un sustrato común formado por una realidad espacial, el territorio, que se percibe bajo un cierto prisma. Aun reconociendo la componente subjetiva que entraña toda percepción, es posible abordar la descripción del paisaje en términos objetivos si se entiende éste como la expresión espacial y visual del medio.

La ausencia de un concepto claro de paisaje y las dificultades que entraña su tratamiento, así como la amplia gama de aspectos que abarca, ha llevado a la multiplicidad en los enfoques de estudio, muchos de ellos complementarios. De todos ellos se extraen dos aspectos fundamentales a la hora de abordar el estudio del paisaje:

- **El Paisaje ecológico.** Es la visión ecológica del territorio como sistema integral, la consideración conjunta de los componentes y procesos que tienen lugar en el paisaje. La geomorfología, los suelos, el agua, la vegetación, el hombre, no se contemplan como partes diferenciadas sino en su conjunto y de forma interrelacionada.
- **El Paisaje visual.** La apreciación e interpretación del territorio desde un enfoque puramente estético o de la percepción a través de los sentidos.

En el análisis del *paisaje ecológico*, las componentes del paisaje se agrupan en tres grandes bloques:

- **Físicos:** formas del terreno, superficie del suelo, rocas, cursos o láminas de agua, nieve, etc...
- **Bióticos:** vegetación, tanto espontánea como cultivada y fauna, incluidos animales domésticos, en tanto en cuanto sean apreciables visualmente.
- **Antrópicos:** actuaciones humanas, diversos tipos de estructuras realizadas por el hombre, ya sean puntuales, extensivas o lineales.

A estos tres grandes bloques podría añadirse las condiciones atmosféricas y estado del cielo, que en algunos casos puede condicionar notablemente la percepción de los demás componentes del paisaje.

En el análisis del *paisaje visual* se realiza a través de los siguientes elementos visuales: forma, línea, color y textura, a los que pueden añadirse escala y espacio. Algunos de ellos describen fundamentalmente los rasgos de los componentes del paisaje y otras tienen un carácter más complejo, siendo aplicables al conjunto del paisaje y no tanto a sus partes componentes (carácter espacial).

Las relaciones entre las características visuales de los distintos componentes pueden describirse en términos de: contraste visual, dominancia visual e importancia relativa de las características visuales. A su vez, existen factores que modifican la percepción visual de un paisaje y que tienen que ver con las condiciones en que se realice la observación, como por ejemplo: la distancia, la posición del observador y la iluminación. Otros factores que

intervienen en la relación observador-paisaje son el movimiento del observador a través del paisaje y el tiempo que dure la observación.

Uno o varios de los componentes del paisaje pueden tener en ocasiones gran peso específico en el conjunto de la escena, sobre todo cuando intervienen condiciones especiales de singularidad (escasez, gran valor estético, interés histórico, etc...) o cuando dominan totalmente en ella. Sin embargo existen infinidad de evidencias de que normalmente la mera suma de los componentes no explica de manera adecuada el conjunto que forman, de que “el todo es algo más que adición de las partes”. Los componentes se pueden combinar de distintas formas para dar lugar a diversos todos y las relaciones e interacciones entre ellos generan, en definitiva, las composiciones que provocan emociones estéticas.

Entre los objetivos del análisis del paisaje esta el incluir el paisaje en el proceso de planeamiento al contemplarlo como un recurso y tratarlo como tal en la toma de decisiones. Se trata en definitiva, de hacer que el paisaje perceptible sea algo preciso y dirigido, mediante el estudio de los factores territoriales, plásticos, emocionales que conducen a la valoración de un paisaje.

El procedimiento de evaluación empleado generalmente se caracteriza por la utilización de términos cualitativos para su descripción y clasificación, así como la ponderación de las características del paisaje.

### **5.3 Descripción del método de evaluación.**

La metodología de aproximación y tratamiento del paisaje para su análisis y posterior valoración que se ha empleado en el presente estudio se puede resumir en los siguientes pasos:

1. División del territorio en unidades, lo cual permite obtener mayor información sobre sus características y facilita su tratamiento. Se trata de lograr unidades de paisaje cuya percepción visual sea homogénea tanto en sus componentes paisajísticos como en su respuesta visual ante posibles actuaciones.
2. Delimitar la cuenca visual, es decir, delimitar la superficie desde la que un punto o conjunto de puntos es visible, o recíprocamente la zona visible desde un punto o conjunto de puntos.
3. Selección y ubicación de puntos de observación, así como recorridos visuales, evaluando su grado de importancia según factores relacionados con la frecuencia de visibilidad, número de observadores potenciales, etc.
4. Determinación de la calidad visual, tratando de objetivizar lo que se ve con objeto de marcar los aspectos que permitan comparar situaciones distintas.

5. Estudio de la fragilidad visual, es decir, la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él, o también la expresión del grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones.

A la hora de valorar un paisaje podemos decir que la percepción de la belleza de un paisaje es un acto creativo de interpretación por parte del observador (POLAKOWSKI, 1975). Las cualidades intrínsecas del territorio son percibidas por el observador a través de sus mecanismos fisiológicos y psicológicos. Por ello, la belleza se aprecia de forma distinta y en mayor o menor grado según los observadores. Además del problema perceptivo de la belleza, surge una nueva complicación que es la adjudicación posterior de un valor. Ya que si se pide a una serie de personas que adjudique un valor a una serie de paisajes será muy difícil evitar que los que los conocen los valoren de forma distinta a los que no los han visto nunca, proporcionando así respuestas en principio no comparables.

Esta triple problemática, calidad intrínseca del paisaje, respuesta estética y adjudicación de valor ha sido abordada de muy diversas formas por los profesionales encargados de la evaluación del paisaje y ha dado lugar a múltiples métodos de evaluación. Dicha diversidad de enfoques en el estudio del paisaje se puede resumir en dos tendencias: una primera considera la subjetividad como factor inherente a toda valoración personal del paisaje, la segunda es un planteamiento más sistemático, que se apoya en el empleo de ciertas técnicas para los procesos de tipificación y valoración. Aquellas alternativas que combinan ambas tratan de lograr un acercamiento más eficaz a la realidad del paisaje.

Existen varios sistemas de clasificación de estas metodologías pero podemos resumirlos en los siguientes:

- **Métodos directos:** La valoración se realiza a partir de la contemplación de la totalidad del paisaje o de su sustituto. Surge aquí la problemática de la subjetividad de tales valoraciones.
- **Métodos indirectos:** La valoración se realiza a través del análisis de los componentes del paisaje y determinando categorías estéticas mediante la agregación con o sin ponderación y métodos estadísticos de clasificación.
- **Métodos mixtos:** Combinan las ventajas inherentes a los dos métodos anteriores. Casi todos los métodos modernos de valoración entran en esta categoría y generalmente están dotados de un mayor rigor y de una estructura más adecuada a los anteriores. Se basan en la idea de que la valoración sólo se puede realizar de forma directa, pero utilizan la desagregación en componentes, bien para refrendar o contrastar la valoración directa, bien como instrumento para facilitar o simplificar dicha valoración.<sup>4</sup>

En el presente estudio de integración paisajística, se ha considerado que la metodología más apropiada para tipo de paisaje a analizar es la metodología descrita por ESCRIBANO,

---

<sup>4</sup> "Guía para la elaboración de estudios del medio físico". Ministerio de Medio Ambiente.

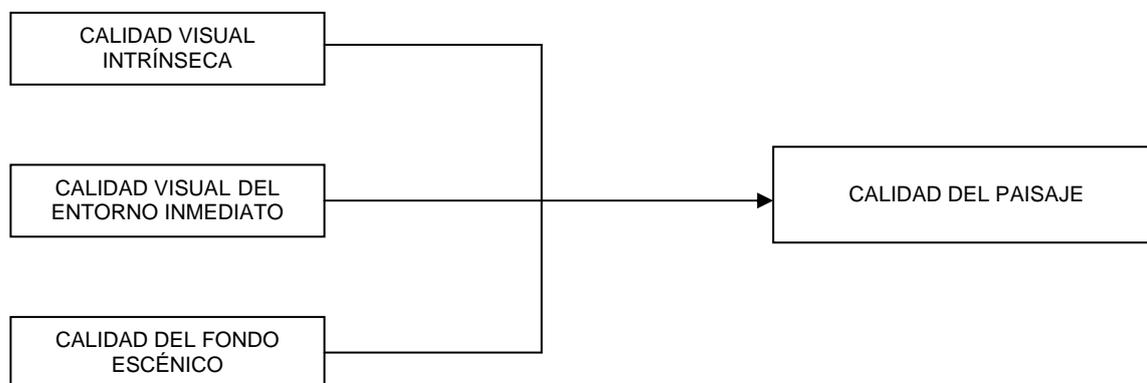
el cual podríamos decir que se incluye dentro del grupo de métodos indirectos de análisis de componentes. Dicho método comprende desde la mera descripción a una tipificación o clasificación en unidades homogéneas, y desde el estudio de la percepción visual a la determinación de la calidad o la fragilidad visual del mismo, con una gran carga en los métodos de ponderación o análisis.

Para la determinación de la calidad visual del paisaje se considera que en el proceso de visualización del mismo se perciben tres elementos:

1. Las características intrínsecas del punto donde se encuentra el observador.
2. Las vistas directas del entorno inmediato
3. El horizonte visual o fondo escénico.

Cada uno de estos elementos proporciona matices diferentes y puede verse afectado o modificado de distinta manera por una actuación.

El siguiente esquema resume la clasificación para la valoración de la calidad visual del paisaje:



### **1. Calidad visual intrínseca**

Con este elemento se quiere significar el atractivo visual que se deriva de las características propias de cada punto del territorio. Los valores intrínsecos visuales positivos se definen en función de la morfología, vegetación, presencia de agua, etc...

### **2. Calidad visual del entorno inmediato**

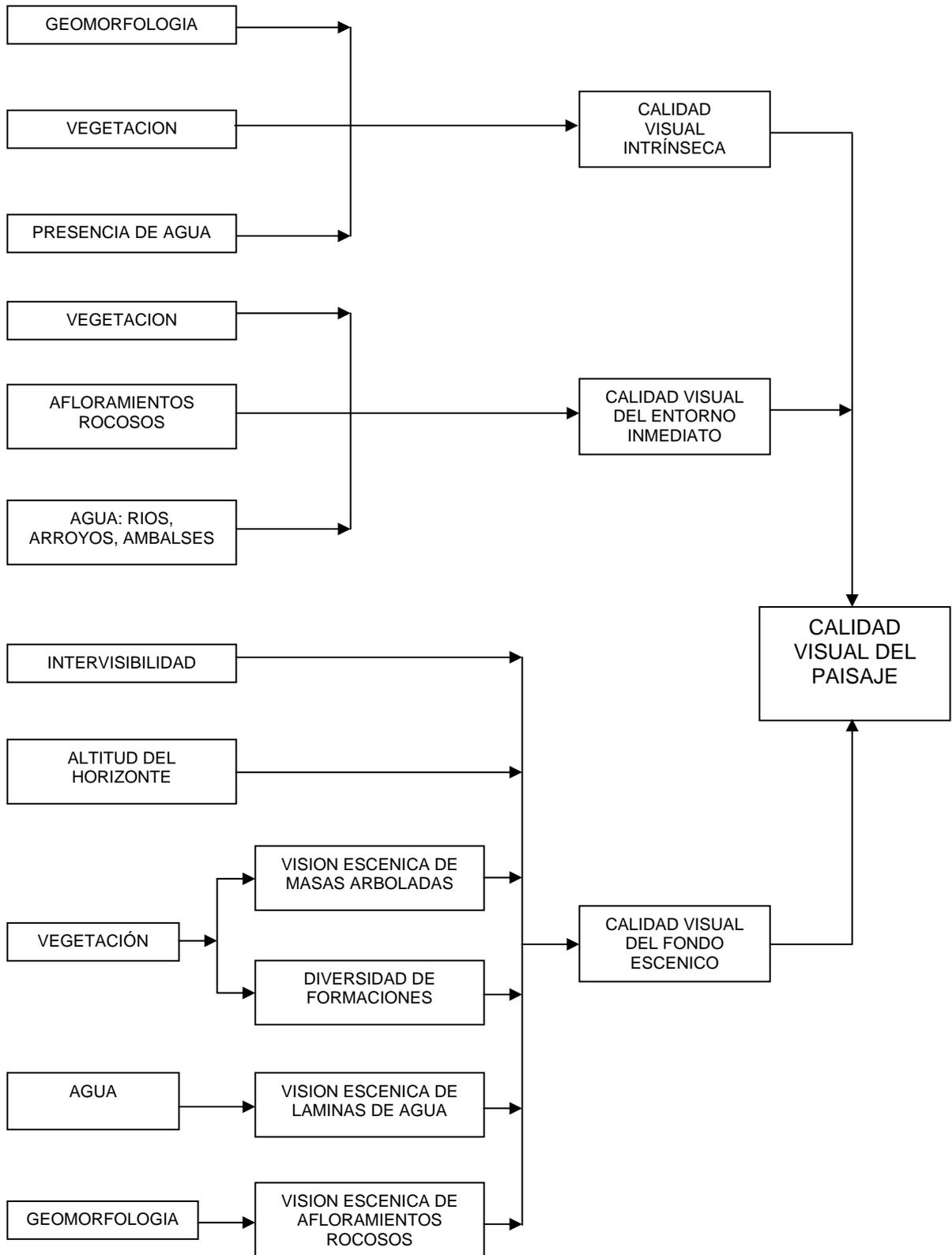
El paisaje externo inmediato a cada punto del territorio se define, en términos cuantitativos, por un círculo de radio entre 500 y 700 metros que tiene por centro aquel punto. La importancia del entorno inmediato se justifica por la posibilidad de observación de elementos visuales atractivos. Se trata en definitiva de averiguar y luego valorar lo que se ve a una distancia inferior o igual a 700 metros.

### **3. Calidad del fondo escénico**

Por fondo escénico o vistas escénicas se entiende el conjunto que constituye el fondo visual de cada punto del territorio. Los elementos básicos del territorio para evaluar la calidad de las vistas escénicas son: intervisibilidad, altitud, vegetación, agua y singularidades geológicas. La intervisibilidad valora la existencia de panorámicas amplias en el horizonte visual de cada punto del territorio. Cuanto mayor sea la cuenca visual de un punto, mayor serán sus vistas escénicas. Otros aspectos influyentes en las vistas escénicas son la visualización de masas arboladas, de afloramientos rocosos o láminas de agua.

El objetivo inmediato es proveer información para construir un sistema de ponderación que indique los pesos a atribuir a cada factor para "simular" las valoraciones de calidad efectuadas subjetivamente.

Esquema resumen de calidad visual de paisaje:



## 6. ÁMBITO DE ESTUDIO

La aproximación al ámbito de estudio para el análisis del paisaje del Plan Especial de Protección, se realiza teniendo en cuenta varias escalas de trabajo: una primera más general para el estudio del paisaje de la zona independiente de los límites administrativos, una segunda a nivel municipal dentro de su término municipal y una última a nivel próximo del entorno de la actuación.

Para la descripción y caracterización del paisaje, se ha combinado información general de la zona y del municipio con la consulta bibliográfica del “Atlas de los Paisajes de España” publicado por el Ministerio de Medio Ambiente, imágenes aéreas y el trabajo de campo. En el Atlas de Paisaje se sigue una metodología de caracterización de los paisajes que va desde la unidad mínima de subdivisión pasando por sucesivas asociaciones de los mismos.

La *Unidad de Paisaje* es el elemento más pequeño en el que subdividimos el paisaje. Estas Unidades se asocian a nivel regional en *Tipos de paisajes*. Y estos, a su vez en *Asociaciones de Tipos* cuyo nexo común es fundamentalmente de carácter fisiográfico, morfológico y climático.

Según el Atlas de los Paisajes de España, la zona donde se enclava el objeto de estudio y su cuenca visual se enclava dentro de la *Asociación de Tipos* de paisaje de “*Llanos Litorales Peninsulares*”. Y más concretamente, estamos dentro del *Tipo de Paisaje* llamado “*Llanos y Glacis Litorales y Prelitorales*”. Dos grandes rasgos tienen en común los paisajes que integran este gran conjunto. Por una parte, el predominio de formas planas casi perfectas, suavemente basculadas hacia la costa. Por otra, su carácter litoral o prelitoral mediterráneo que influye decisivamente en aspectos climáticos de gran incidencia paisajística (suavidad térmica, déficits hídricos importantes, muchas horas de sol) y en el amalgama de elementos costeros e interiores en la configuración de los paisajes.

Las características principales de este tipo de paisaje son las siguientes:

*“...los amplios llanos litorales del golfo de Valencia constituyen una sucesión de campos y planas, regados e intensamente aprovechados con los naranjales como seña de identidad mayor del paisaje agrario, con singularidades paisajísticas, naturales y culturales, como la Albufera de Valencia y sus arrozales. La urbanización y el paisaje industrial alcanzan en algunos de estos llanos gran protagonismo, hasta el punto de diferenciar una unidad de paisaje nítidamente metropolitana en torno a la ciudad de Valencia. No obstante, y salvando excepciones, la cadencia de verdes naranjales y núcleos urbanos compactos constituye una seña de identidad de este subtipo paisajístico. Algo que se repite en el litoral, en cuyo paisaje, bajo y arenoso, con los excepcionales hitos y promontorios de Peñíscola y Cullera, se suceden marjales y tierras intensamente cultivadas y núcleos turísticos, sin que se haya producido el fenómeno de continuo edificado lineal de otras zonas del Mediterráneo.”*

## 6.1 Descripción y clasificación del paisaje.

Alzira está situada a 36 km al sur de Valencia y a 25 km de la costa, se ubica al sur de la Albufera, entre las carreteras A-7 y AP-7. Es capital de la comarca de la Ribera Alta y su término municipal tiene una superficie de 111'4 km<sup>2</sup>, dividido en dos sectores, uno al oeste de 83'24 km<sup>2</sup> y otro al este de 28'22 km<sup>2</sup> llamado La Garrofera. Limita con los términos municipales de Carcaixent, Simat de la Valldigna, Benifairó de la Valldigna, Tavernes de la Valldigna, Favara, Llaurí, Corbera, Polinyà de Xúquer, Algemesí, Guadassuar, Massalavés, Alberic, Sumacarcer, Benimuslem, Benimodo, Tous y Antella.

Alzira consta de una población de 43.982 habitantes censados en 2008, habiendo experimentado un crecimiento paulatino en los últimos años. El sector servicios ocupa a la mayor parte de trabajadores del municipio, seguido de la industria, la construcción, y en último lugar la agricultura.

La mayor parte de su término municipal es relativamente plana, entre 14 y 20 m sobre el nivel del mar. Su núcleo urbano se sitúa en el sector mayor, el cual está ubicado en la margen derecha del río Júcar. Hacia el sudeste se extienden las sierras de Corbera, la Murta, y Les Agulles, entre las que se desarrollan los valles de la Murta, la Casella y Aguas Vivas. Sin embargo, el sector de la Garrofera está accidentado por las vertientes orientales de la sierra de Tous.

En cuanto a la hidrografía, Alzira está atravesada por el río Júcar, al que afluyen por su margen izquierda el río de los Ojos o "Río Verde" y el barranco de la Barcheta por la derecha. Cabe apuntar que el río Júcar fue navegable hasta Alzira por barcos de pequeño tonelaje hasta el siglo XVI.

El clima es de tipo mediterráneo, de suaves temperaturas tanto en invierno como en verano, y precipitaciones torrenciales en el otoño que producen fuertes inundaciones. Consta de una importante superficie de agrícola ocupada en su mayoría por naranjos regados por innumerables acequias que toman el agua de la acequia Real del Júcar.

Con todo esto podemos afirmar que nos encontramos ante un paisaje general de escasa complejidad, de carácter lineal y plano. Presenta una ligera predominancia de la vegetación correspondiente a la agricultura, sobre todo por la cantidad de superficie que ocupa. Esta es de una textura de grano y densidad media, dispuesta de forma regular y ordenada por la parcelación. Se trata de un paisaje altamente antropizado pese a la presencia de vegetación que por el hecho de ser agrícola enfatiza el carácter antrópico del paisaje.

A nivel municipal, el elemento predominante es a su vez claramente antrópico, el correspondiente a las modificaciones del terreno derivadas de la agricultura, del entorno urbano (tanto residencial como industrial) y de las infraestructuras. Estos elementos tienen mayor o menor presencia, pero en cualquier caso han eliminado cualquier componente físico y biótico natural. Este paisaje es también de carácter lineal y plano según la topografía de la zona, así como de grano y densidad medio pero dispuestos en su mayor parte de

forma regular y ordenada correspondiente a las subdivisiones parcelarias típicas de la agricultura de huerta.

En el entorno de la zona de actuación, el paisaje es bien parecido al predominante en el municipio pero con mayor carácter antrópico, ya que se encuentra inmerso en el núcleo urbano. Linda en su parte más occidental con el único elemento de carácter predominantemente natural, el río Júcar, zona donde se amplía en parte la cuenca visual del ámbito de estudio, sobre todo hacia la zona de huerta situada al sudoeste.

## **6.2 Determinación de la cuenca visual**

La operación básica para los análisis de visibilidad es la determinación de la cuenca visual. La cuenca visual de un punto se define como la zona que es visible desde ese punto, o recíprocamente la zona visible desde un punto o conjunto de puntos.

Para la determinación geométrica de la cuenca visual se asume una visibilidad de 360° y una nitidez visual del ser humano de 3.500 m. Se pueden alcanzar distancias de visibilidad de hasta 12.000 m pero muy dependientes de las condiciones atmosféricas y de iluminación. A partir de ahí consideramos las distancias marcadas por el Reglamento de Paisaje, que considera distancia corta hasta 300 m como umbral de los objetos próximos (intraoculares), y hasta 1500 m como distancia media de apreciación.

Se han empleado varios métodos para la determinación de la cuenca visual, desde la observación directa hasta métodos manuales y semiautomáticos. Desde el lugar de la actuación y mediante mapas de la zona se han trasladado al mismo los límites visuales de observación. Al tratarse de un terreno plano, los límites visuales vienen definidos casi exclusivamente por las edificaciones que actúan de pantalla artificial que limita la visión y por tanto, delimita la cuenca visual.

El análisis de la cuenca visual del ámbito se mostrará más en detalle en el apartado correspondiente a valoración de la integración paisajística y visual del presente estudio, así como en el plano P 02.

## **6.3 Determinación de los puntos de observación**

La percepción visual de un paisaje depende de las condiciones en que se realice la observación. Entre los factores que pueden modificar la visión del paisaje destacan:

- La distancia: zona próxima o primer plano, plano medio y zona lejana o plano de fondo.
- La posición del observador en relación con el objeto observado, es decir, la elevación relativa con respecto al objeto (posición inferior, normal o a nivel y superior)
- Las condiciones atmosféricas: de nubosidad o niebla.

- La iluminación: dependiendo de la orientación del punto observado y del lugar donde se encuentra el observador condicionará la vista si la luz es frontal, lateral o posterior.
- El movimiento del observador a través del paisaje que hace que lo perciba como una secuencia de imágenes cambiantes.
- El tiempo que dure la observación, que determinará la profundidad y detalle de su análisis paisajístico.<sup>5</sup>

Por todo ello es muy importante la descripción y determinación de los puntos de observación. Los cuales se pueden definir como lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje.

Teniendo en cuenta factores del tipo: tiempo de observación, número de observadores o frecuencia de paso, podemos distinguir entre puntos o recorridos de observación principales y secundarios.

- Se han considerado los siguientes puntos de vista principales:
  1. Av. Luis Suñer.
  2. Puente de hierro.
  3. Puente sobre CV-50.
- Se han considerado a su vez, una serie de puntos y recorridos de observación que por su pequeño número de observadores potenciales, su ámbito de observación de la actuación, frecuencia de paso y tiempo de observación han sido considerados como secundarios:
  1. Av. Vicente Blasco Ibañez.
  2. c/ Calderón de la Barca y puente de San Bernat.
  3. Ronda de Barrablet.

Los puntos de observación principales y secundarios, así como sus cuencas visuales están representados gráficamente en los planos P 04 y P 05 adjuntos al presente informe.

## **7. CARACTERIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

El artículo 32 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, correspondiente al Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana indica:

*“Artículo 32. Caracterización del paisaje*

---

<sup>5</sup> “El Paisaje”. M<sup>a</sup>. Del Milagro Escribano, Mercedes de Frutos, Elena Iglesias, Carmen Matais, Isabel Torrecilla. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Centro de Publicaciones, 1987.

1. El análisis y el tratamiento del paisaje exigirá, a efectos instrumentales, la delimitación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos, en los términos definidos en el presente artículo y en los siguientes. Se entiende por caracterización del paisaje, la descripción, clasificación y delimitación cartográfica de las Unidades de Paisaje de un territorio determinado y de los Recursos Paisajísticos que las singularizan.

2. Se entiende por Unidad de Paisaje el 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 período de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

3. Se entiende por Recursos Paisajísticos los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.”

Toda la información gráfica referente a las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos están reflejados en el plano P 03 adjunto al presente estudio.

## **7.1 Caracterización e Identificación de Unidades de Paisaje**

El artículo 34 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, correspondiente al Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana indica:

### *“Artículo 34. Caracterización de las Unidades de Paisaje*

1. La caracterización de las Unidades de Paisaje tiene por objeto:

- a) La definición, descripción y delimitación de las características paisajísticas en el ámbito de estudio.
- b) El análisis de sus características y de las dinámicas y presiones que las modifican.
- c) Identificar los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan negativamente.
- d) Posibilitar la definición de los Objetivos de Calidad Paisajística.

2. Las Unidades de Paisaje se delimitarán conforme a los siguientes criterios:

a) 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 considerarán, al menos, los siguientes:

– Naturales: relieve, aspectos geológicos e hidrológicos, suelo, clima, especies de fauna y flora silvestres.

– Humanos: población, asentamiento, intervención humana, patrón y usos del suelo tales como agricultura, trashumancia, silvicultura, actividades rurales, hidráulica, minería, industria, transporte, turismo, servicios, infraestructuras y usos recreativos entre otros.

b) Las Unidades de Paisaje serán coherentes con las Unidades Ambientales para incorporar la información física, biológica, cultural y social en un planteamiento interdisciplinario que

*mejor integre el patrón ecológico y sus relaciones de forma que la gestión del paisaje promueva los principios de sostenibilidad.*

*c) Las Unidades de Paisaje se delimitarán independientemente de límites administrativos y como tal se enmarcarán en su contexto regional e integrarán con aquellas que ya se han llevado a cabo en las zonas limítrofes, y hayan sido objeto de aprobación por la administración competente.*

*3. El análisis de las características de las Unidades de Paisaje definidas y delimitadas reflejará para cada Unidad, al menos, los siguientes aspectos:*

*a) Elementos existentes que definen la singularidad de la unidad, incluyendo aquellos que afectan a otra experiencia sensorial además de la vista.*

*b) Recursos paisajísticos existentes dentro de cada Unidad conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.*

*c) Tendencias y procesos de cambio presentes y futuros y como éstas pueden afectar a las características de la unidad de paisaje. En particular se analizarán las procedentes de planes y proyectos que afecten al área de estudio.*

*d) Principales conflictos existentes y previsibles.”*

La división del territorio en unidades de paisaje permite obtener mayor información sobre sus características y facilitar su tratamiento. Se trata de lograr unidades de paisaje cuya respuesta visual sea homogénea tanto en sus componentes paisajísticos como en su respuesta ante posibles actuaciones.

Como aproximación al territorio se parte del umbral de nitidez como límite aproximado para el análisis del paisaje, éste es la distancia a partir de la cual es difícil percibir los detalles de los objetos. Esta distancia varía según el autor, en el presente estudio hemos considerado de 3500 m, a partir de la cual es muy difícil percibir detalles aun en condiciones de visibilidad máxima. A partir de ahí consideramos las distancias marcadas por el Reglamento de Paisaje, que considera distancia corta hasta 300 m como umbral de los objetos próximos (intraoculares), y hasta 1500 m como distancia media de apreciación. A partir de entonces la percepción depende en gran medida de condiciones meteorológicas y ambientales.

Para realizar el presente estudio se ha dividido el territorio en unidades irregulares extensas, las cuales son divisiones del territorio que se establecen atendiendo a los aspectos visuales o de carácter de los factores considerados como definitorios del paisaje. El procedimiento a seguir es determinar un elemento base, que será el más representativo de la zona a estudiar, para después realizar un inventario de forma que la superficie quede dividida en áreas homogéneas respecto dicho elemento. Como base para el inventariado es de utilidad la fotografía aérea, con apoyo de campo, para ayudar a identificar las zonas diferentes y a situarlas sobre el mapa. Posteriormente se tienen en consideración para cada unidad los demás elementos que configuran el paisaje.

El territorio se ha subdividido en las siguientes unidades de paisaje:



- 1. Recinto Histórico.
- 2. Urbano.
- 3. Fluvial.
- 4. Agrícola.

A continuación se describe cada unidad de paisaje considerada en el presente estudio, las cuales han sido propuestas para su valoración en el plan de participación pública, cuyos resultados se resumen en el apartado número 8.

- **Unidad de Paisaje 1: Recinto Histórico.**

Hemos definido esta unidad por su compacidad, su carácter homogéneo intrínseco, así como sus cualidades definitorias motivo de su protección. Sus características son las propias de la fisonomía de núcleo histórico.



Desde el punto de vista paisajístico se puede decir que es de forma prácticamente bidimensional, altamente disgregada y enrevesada. Presenta una variedad cromática limitada y poco contrastada que viene definida exclusivamente por las cubiertas de las edificaciones y los espacios vacíos.

Los espacios generados en el recinto histórico son de carácter cerrado y acotado, debido a la estrechez de sus calles y limitado siempre por las edificaciones que actúan como barreras.

Podemos decir que es una Unidad totalmente antrópica, dado que la presencia de elementos naturales de la zona es totalmente nula.

- **Unidad de Paisaje 2: Urbano.**

Esta unidad de paisaje presenta características similares a la anterior, sin embargo presenta importantes diferencias que han motivado su consideración de manera independiente. Ocupa una superficie mayor que la anterior, tanto en planta como volumétricamente y tiene un carácter compacto y homogéneo.



Se han incluido a su vez dentro de esta unidad, las zonas urbanas de uso industria anexas al núcleo urbano, por considerarse ambas, formas de ocupación del territorio similares. A excepción del tipo edificatorio o el tamaño de manzana poseen características visuales y paisajísticas similares.

Desde el punto de vista paisajístico se puede decir que presenta una variedad cromática limitada y poco contrastada que viene definida exclusivamente por de las edificaciones. Las formas tridimensionales de las edificaciones se combinan con las formas lineales de las vías de comunicación.

En este tipo de paisajes se generan espacios confinados y focalizados, definidos por la presencia de las barreras visuales que forman las edificaciones y la convergencia de las vistas hacia un punto focal definido siempre por las vías de comunicación.

Al igual que la anterior, es una Unidad totalmente antrópica, dado que la presencia de elementos naturales de la zona es totalmente nula.

- **Unidad de Paisaje 3: Fluvial.**

El río Júcar a su paso por Alzira tiene una presencia importante, con características propias que hacen que sea considerado un paisaje singular e independiente del resto. Su característica principal definitoria es la presencia de agua, de la que derivan el resto de componentes.

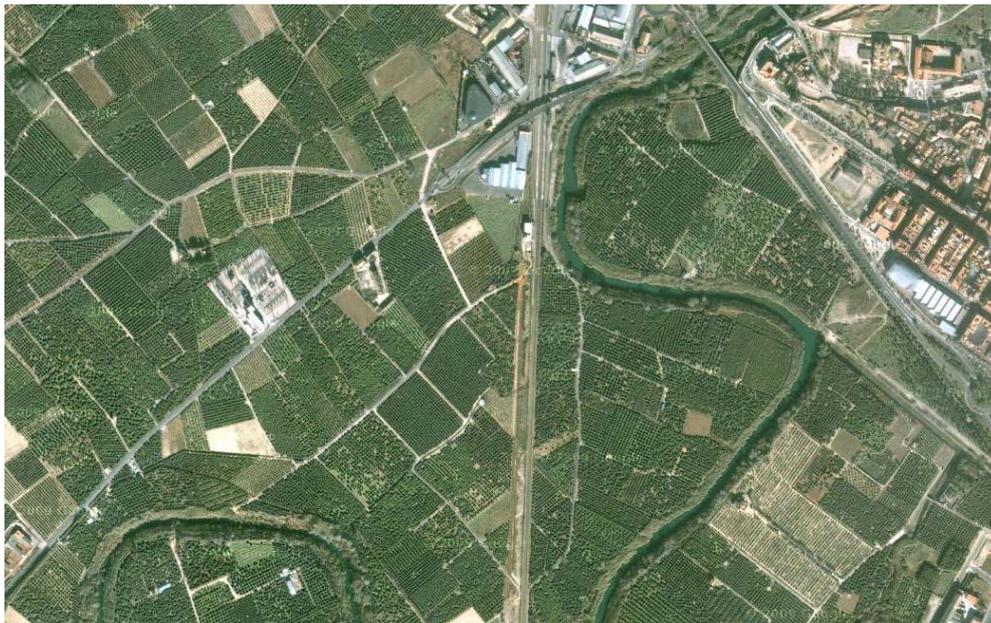


Se trata de un paisaje predominantemente físico y biótico con escasos elementos antrópicos, únicamente algún puente en la zona próxima al objeto de estudio. Presenta vegetación típica de ribera con poco contraste cromático, de textura gruesa y forma regular y compacta.

El espacio visual generado es de carácter focalizado, marcado por la línea del río, que hace converger siempre las vistas hacia un punto focal que domina la escena.

- **Unidad de Paisaje 4: Agrícola.**

Su característica principal intrínseca es la subdivisión parcelaria de su estructura. Sin embargo en este entorno se encuentra además interrumpida por numerosos elementos de infraestructuras como son: carreteras, vías de ferrocarril o acequias. Sin embargo, el elemento base de esta unidad es la presencia de la vegetación correspondiente a la agricultura, la cual pone de manifiesto la predominancia de las modificaciones antrópicas sobre el resto de componentes de la unidad.



Esta unidad, es al igual que el entorno de forma plana o bidimensional y de bordes bien definidos. Éstos vienen marcados por las propias zonas cultivadas y su límite con las zonas urbanas. Aquí se dan lugar colores más variados en función del elemento cultivado en cada porción de terreno y además cambiantes según la época del año. Por su carácter regular existe poco contraste interno de cada zona pero sí entre ellas si cambia el tipo de cultivo.

La presencia de agua en esta unidad se debe principalmente al río Júcar y a la red de acequias y canales para el riego de los cultivos.

## **7.2 Caracterización e Identificación de Recursos Paisajísticos**

El artículo 35 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, correspondiente al Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana indica:

*“Artículo 35. Caracterización de los Recursos Paisajísticos*

1. Se realizará una caracterización de los Recursos Paisajísticos con las áreas o elementos del territorio de relevancia e interés ambiental, cultural y visual que incluirán:

a) Por su interés ambiental, las áreas o elementos que gocen de algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional; el dominio público marítimo y fluvial; así como aquellos espacios que cuenten con valores acreditados por la Declaración de Impacto Ambiental. Las áreas o elementos del paisaje altamente valoradas por la población por su interés natural.

b) Por su interés cultural y patrimonial las áreas o los elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional y los elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos en la evolución histórica y cuya alteración, ocultación o modificación sustancial de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales.

c) Por su interés visual las áreas y elementos visualmente sensibles cuya alteración o modificación puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción visual del paisaje. Se definirá a partir del Análisis Visual definido en el artículo siguiente y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

– Los elementos topográficos y formales que definen la estructura espacial que hace singular un lugar, tales como hitos topográficos, laderas, crestas de las montañas, línea de horizonte, ríos y similares.

– Los elementos y áreas significativas o características no estructurantes que conforman un paisaje tanto derivadas de su configuración natural como por la acción del hombre perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares.

– Las principales vistas y perspectivas hacia los elementos identificados en los apartados anteriores y de los inventariados por causas medioambientales o culturales.

– Los puntos de observación y los recorridos paisajísticos de especial relevancia por su alta frecuencia de observación, o la calidad de sus vistas.

– Las cuencas visuales que permitan observar la imagen exterior de los núcleos urbanos a los que se haya reconocido un extraordinario valor y su inserción en el territorio, su escena urbana interior y las vistas desde ellos del entorno que los circunda.

– Las áreas de afección visual desde las carreteras.”

Un recurso paisajístico es un elemento lineal o puntual singular de un paisaje o grupo de estos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.

En el presente estudio, por tratarse de un Plan Especial de Protección de núcleo histórico, se han considerado como Recursos Paisajísticos los bienes inmuebles con protección integral (incluyendo BIC's y BRL's) y parcial. Todos ellos se ubican dentro del ámbito del Plan y dentro de la unidad de paisaje 1, Recinto Histórico.

Los Recursos Paisajísticos considerados son los siguientes:

### 1. B.I.C. Conjunto Histórico.



Bien de Interés Cultural según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. Número de inscripción en el Registro del Ministerio de Cultura: R-I-53-0000579.

### 2. B.I.C. Cinta Muralla y Casa Real.

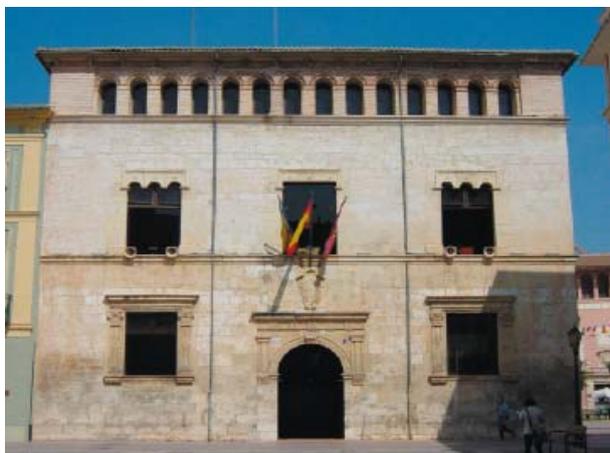


Bien de Interés Cultural según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. Número de inscripción en el Registro del Ministerio de Cultura: R-I-51-0011038.

arqueológicas.

El origen del recinto amurallado se remonta al s. VIII. En la actualidad existen zonas de muralla que se conservan en alzado y otras que se han descubierto en excavaciones

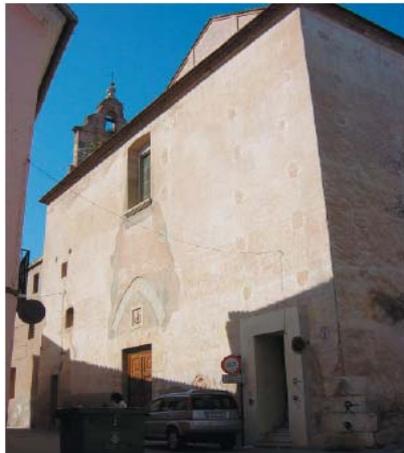
### 3. B.I.C. Casa Consistorial.



Bien de Interés Cultural declarado el 17/12/1930, B.O.E. 18/12/1930. Número de inscripción en el Registro del Ministerio de Cultura: R-I-51-0000355.

Edificación anterior al s. XIX originalmente destinado a uso residencial unifamiliar de clase alta.

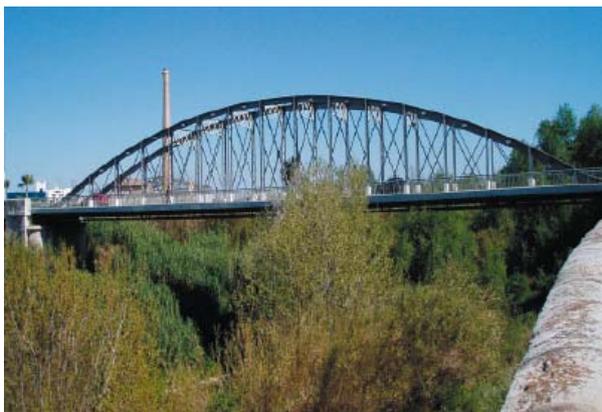
#### 4. B.I.C. Iglesia de Santa Catalina.



Bien de Interés Cultural con número de inscripción en el Registro del Ministerio de Cultura: R-I-51-0011134.

Conjunto formado por la Iglesia de Santa Calatina y la Torre Campanario. Destaca como elemento de interés la portada barroca de la plaza de la Constitución y elementos góticos del s. XIII.

#### 5. B.R.L. Puente de Hierro.



Bien de Relevancia Local.

Elemento perteneciente a la tipología de puentes de estructura metálica con uniones roblonadas. Se construyó en 1911-1918.

#### 6. B.R.L. Restos Góticos de la Iglesia de Santa María.



Bien de Relevancia Local. Espacio de protección arqueológica.

Se trata del área que contiene los restos arqueológicos (enterrados) del antiguo templo de reconquista fundado por Jaime I tras su llegada a la Vila sobre una de sus mezquitas.

### 7. B.R.L. Monasterio de Santa Lucía.



Bien de Relevancia Local.

Conjunto recayente sobre las calles: Santa María, Santa Lucía, Ronda de Algemesí y calle Mayor.

Está formado por el convento, la Iglesia y la Nave industrial.

### 8. B.R.L. Casa de Empeño (M.U.M.A)



Bien de Relevancia Local.

Edificación tipo señorial entre medianeras. Portada gótica del s. XV y el resto del s. XIX.

Originalmente destinada a uso residencial de clase alta, después Casa de Empeño. Actualmente está destinado a Museo Municipal de Alzira.

### 9. B.R.L. Palacio Casasús.



Bien de Relevancia Local.

Edificio señorial entre medianeras del s. XVII aproximadamente.

Originalmente destinado a residencia unifamiliar de clase alta.

### 10. B.R.L. Edificio Historicista.



Bien de Relevancia Local.

Edificio de viviendas historicista de carácter neorrenacentista construido en 1934. Edificación tradicional en esquina.

### 11. B.R.L. Restos Arqueológicos Puente de San Bernat y Casalicios.



Bien de Relevancia Local.

Los Casilicios se levantan en 1717 sobre los petriles del antiguo puente de San Bernat o San Agustín.

### 12. Edificio de viviendas en c/ San Roc, 12.



Edificio ecléctico de corte racionalista de los años 1930-50. Destaca en su fachada el gran mirador curvo decorado y rematado con decoración neobarroca.

### 13. Casa Palacio en pl. Casasús, 4.



Edificación señorial anterior al s. XIX. Originalmente destinada al uso residencial unifamiliar de clase alta.

### 14. Casa Cucó en pl. de la Constitución, 6.



Edificación tipo burguesa en esquina de estilo ecléctico de principios del s. XX.

Originalmente destinada al uso residencial unifamiliar de clase burguesa o acomodada.

### 15. Vivienda en c/ Josep Dolz, 7.



Edificación de tipo burgués entre medianeras de segunda mitad del s. XIX.

Originalmente destinada al uso residencial unifamiliar de clase burguesa o acomodada.

**16. Vivienda en c/ Santa Llúcia, 4.**



Edificación de tipo señorial de principios de s. XX.

Originalmente destinada al uso residencial unifamiliar de clase alta.

**17. Vivienda en c/ de San Roc, 8.**



Edificación de tipo señorial de principios de s. XX.

Originalmente destinada al uso residencial unifamiliar de clase alta.

**18. Vivienda “Casa Tena” en c/ de San Roc, 10.**



Edificación de tipo señorial de principios de s. XX.

Originalmente destinada al uso residencial unifamiliar de clase alta.

**19. Vivienda en c/ de San Roc, 13.**



Edificación modernista de tipo tradicional de 1920.

**20. Vivienda en c/ de L'Ensenyança, 4.**



Edificación de tipo señorial anterior al s. XIX (1550-1600 aproximadamente).

Originalmente destinada al uso residencial unifamiliar de clase alta.

**21. Vivienda en pl. de la Constitució, 16-17.**



Edificación de tipo burgués entre medianeras de principios del s. XX.

Originalmente destinada al uso residencial unifamiliar de clase burguesa o acomodada

## 22. Vivienda en pl. de la Constitució, 19.



Edificación de tipo señorial del s. XIX (1850 aproximadamente).

Originalmente destinada al uso residencial unifamiliar de clase alta.

## 23. Vivienda en pl. de la Constitució, 20.



Edificación de tipo burgués de mitad del s. XIX y principios del s. XX.

Originalmente destinada a almacén de grano con cochera en planta baja. Fue reformada en 1907 con motivo de la boda de Flaca Galvañón.

## 24. Vivienda en c/ de Faustí Blasco, 4, 6, 8.



Edificación de tipo burgués de segunda mitad del s. XIX y principios del s. XX (1915-1925 aproximadamente).

Originalmente destinada a uso residencial unifamiliar de clase burguesa o acomodada.

## 25. Vivienda en c/ dels Sants, 1.



Edificación de tipo tradicional del s. XX (1910-1915 aproximadamente).

Originalmente destinada al uso residencial.

## 8. VALORACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS

En el artículo 37 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, correspondiente al Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana se dice que:

1. El valor paisajístico es el valor relativo que se asigna a cada Unidad de paisaje y a cada Recurso Paisajístico por razones ambientales, sociales, culturales o visuales. Para cada una de las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos, se establecerá un valor en función de su calidad paisajística, las preferencias de la población y su visibilidad.

*2. La calidad paisajística será propuesta de forma justificada por un equipo pluridisciplinar de expertos en paisaje, a partir de la calidad de la escena, la singularidad o rareza, la representatividad, el interés de su conservación y su función como parte de un paisaje integral.*

*3. La calidad se manifestará como muy baja, baja, media, alta o muy alta. La administración competente para la aprobación del correspondiente instrumento de paisaje podrá fijar una calidad distinta a la propuesta de forma justificada.*

*4. La preferencia de la población incorporará los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones concernidas y se definirá a partir de la consulta pública establecida por el Plan de Participación Pública conforme a lo determinado por el artículo 17.2 de este Reglamento.*

*5. La visibilidad se determinará desde las principales carreteras y puntos de observación a partir del Análisis Visual desarrollado en el artículo 36.*

6. El valor de cada Unidad de Paisaje y de cada Recurso Paisajístico, será el resultado de la media de las puntuaciones resultantes de la calidad otorgada técnicamente y de las preferencias del público, ponderada por el grado de su visibilidad desde los principales puntos de observación. El resultado del valor paisajístico se manifestará como muy bajo, bajo, medio, alto o muy alto.

7. En cualquier caso deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes que ya están reconocidos por una figura de la legislación en materia de protección de espacios naturales y patrimonio cultural.

### 8.1 Valoración de Unidades de Paisaje

El método empleado para la valoración de las Unidades de Paisaje, es el descrito anteriormente como valoración de la calidad intrínseca del paisaje. Donde se quiere significar el atractivo visual que se deriva de los valores intrínsecos visuales positivos que definen cada elemento en función de la geomorfología, vegetación y presencia de agua. Además de éstos y, dado que nos encontramos en un ámbito de estudio eminentemente urbano, serán considerados también como factores a valorar: valor histórico, singularidad o rareza y el valor patrimonial.

Posteriormente se considerará su visibilidad general y desde los puntos de observación carreteras, etc...

Para poder realizar una media entre toda valoración interviniente, es necesario atribuir un valor numérico a cada grado de calidad. Por ello, se le ha asignado una puntuación a cada valoración de la siguiente manera:

muy bajo	bajo	medio	alto	muy alto
1	2	3	4	5

Para la ponderación de los resultados en función de la visibilidad, se han considerado tres grados de visibilidad:

máxima visibilidad	visibilidad media	poca visibilidad
1	0'95	0'9

Para poder realizar la media ponderada de todas las puntuaciones y concluir así con el valor de calidad paisajística de cada unidad de paisaje, adelantaremos además el resultado final de la valoración de la población tras el proceso de participación pública. El resumen del proceso de participación pública se detalla más adelante en el punto 8.

A continuación se muestra en la siguiente tabla la valoración de la calidad de cada unidad de paisaje descrita anteriormente:

	<b>U P 1:</b> Recinsto Histórico	<b>U P 2:</b> Urbano	<b>U P 3:</b> Fluvial	<b>U P 4:</b> Agrícola
<b>Valor Histórico</b>	5	3	4	2
<b>Singularidad</b>	4	2	2	2
<b>Valor Patrimonial</b>	5	2	3	2
<b>Geomorfología</b>	2	1	2	2
<b>Vegetación</b>	1	1	4	3
<b>Agua</b>	3	2	5	2
<b>Valoración</b>	3'3	1'8	3'3	2'2
<b>Valoración de la Población</b>	3'429	3'143	2'000	3'000
<b>Índice de visibilidad</b>	0'9	1	0'9	1
<b>Valor Total</b>	3	1'8	3	2'2
	<b>ALTO</b>	<b>BAJO</b>	<b>ALTO</b>	<b>MEDIO</b>

Una vez conocidos los valores de cada unidad de paisaje hemos de saber que acciones se han de llevar a cabo dentro de cada una de ellas en función de su calidad. Para ello, el artículo 6 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, correspondiente al Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana indica:

*“Artículo 6. Políticas y acciones en materia de paisaje*

1. Los poderes públicos implementarán las políticas de paisaje mediante acciones sobre éste ejerciendo sus competencias mediante los instrumentos regulados en el título III del presente reglamento.
2. De conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se entenderá por acciones del paisaje las que tengan por objeto su protección, gestión y ordenación.
3. Por protección de los paisajes se entenderán las actuaciones encaminadas a conservar y mantener los aspectos significativos o característicos de un paisaje, justificados por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y/o la acción del hombre.
4. Por gestión de los paisajes se entenderán las actuaciones encaminadas, desde una perspectiva de desarrollo sostenible, a garantizar el mantenimiento regular de un paisaje, con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y medioambientales.
5. Por ordenación de los paisajes se entenderán las actuaciones que presenten un carácter prospectivo particularmente acentuado con vistas a mejorar, restaurar o crear paisajes.”

Las acciones a llevar a cabo dentro de cada unidad han de ir encaminadas a cumplir unos objetivos que vienen definidos en el artículo 38 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, correspondiente al Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana:

*“Artículo 38. Fijación de los objetivos de calidad paisajística*

*1. Se definirán a partir del valor paisajístico otorgado conforme a lo establecido en el artículo anterior.*

*2. Para cada Unidad de Paisaje y Recurso Paisajístico se fijará uno de los siguientes objetivos:*

*a) Conservación y mantenimiento del carácter existente.*

*b) Restauración del carácter*

*c) Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.*

*d) Creación de un nuevo paisaje.*

*e) Una combinación de los anteriores.”*

En función de lo descrito en los párrafos anteriores vamos a matizar a partir de ahora los resultados obtenidos en la valoración, así como las acciones y objetivos a llevar a cabo para cada unidad de paisaje:

## **1. Recinto Histórico.**

El conjunto Histórico de la Vila de Alzira fue declarado B.I.C. según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, con lo que ha de ser considerado de valor alto. Por tanto, las acciones que se llevan a cabo en la intervención de los mismos son de **protección y conservación**.

No obstante, se han incluido en el proceso de participación pública para someterlos a la valoración de la población. La valoración obtenida correspondiente a la media ponderada de la valoración técnica junto con la valoración de la población ha sido de 3, correspondiente a un valor de calidad de paisaje **ALTO**.

## **2. Urbano.**

A excepción de núcleos urbanos con cierta calidad intrínseca por su constitución o los elementos arquitectónicos de relevancia que pueda albergar, no es de esperar un valor paisajístico elevado a la unidad de paisaje de urbano corriente. Teniendo en cuenta además que no contiene prácticamente ninguna zona verde en su interior, así como escasa presencia arbórea y de agua.

La valoración total obtenida es de 1'8, correspondiente a un valor de calidad de paisaje **BAJO**. Por tanto, esta unidad requiere de actuaciones de ordenación y mejora del mismo,

todo ello enfocado a aumentar la calidad del paisaje existente, con vistas hacia un paisaje futuro mejor.

### 3. Fluvial.

Esta unidad de paisaje es de mayor calidad intrínseca por su carácter natural dada la menor presencia antrópica. Posee elementos que le confieren un alto valor, como son la frondosa vegetación de ribera y la importante presencia de agua, elemento generador de su carácter.

La Unidad de Paisaje Fluvial ha obtenido una puntuación de 3, por tanto, según el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, se le otorga un valor de calidad **ALTO**. Requiere de actuaciones de protección encaminadas a la conservación y mantenimiento de los aspectos característicos del mismo.

### 4. Agrícola.

En esta unidad, el elemento principal generador de su carácter es la vegetación. Sin embargo le resta calidad la existencia de una mayor presencia antrópica, ya que la mayoría de la vegetación que la cubre proviene de explotaciones agrícolas.

Es la unidad de mayor extensión y por tanto de mayor visibilidad según los puntos de observación principales y secundarios considerados en el estudio.

La unidad de paisaje de la zona agrícola ha obtenido una puntuación de 2'2 correspondiente a un valor de calidad de paisaje **MEDIO**. Por tanto requiere actuaciones de gestión, encaminadas a un desarrollo sostenible y a garantizar el mantenimiento regular del mismo con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y medioambientales.

Se resume en el siguiente cuadro los resultados obtenidos en la valoración de las unidades de paisaje y las acciones y objetivos a llevar a cabo dentro de cada una de ellas:

UNIDAD DE PAISAJE:	VALORACIÓN:	ACCIÓN:
1. Recinto Histórico	alto	protección y conservación
2. Urbano	bajo	ordenación y mejora
3. Fluvial	alto	protección y conservación
4. Agrícola	medio	gestión

## 8.2 Valoración de Recursos Paisajísticos

Los Recursos Paisajísticos considerados por estar propuestos para el catálogo de bienes y espacios protegidos, se consideran de **valor alto**. Por tanto, las acciones que se llevan a cabo en la intervención de los mismos son de **protección**. No obstante, se han incluido en el proceso de participación pública para someterlos a la valoración de la población, cuyos resultados se resumen en el apartado siguiente.

Todos los Recursos Paisajísticos requieren actuaciones de protección, dichas acciones estarán encaminadas a un desarrollo sostenible y a garantizar el mantenimiento regular de los mismos con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y medioambientales.

## 9. RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS A LA POBLACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Transcurrido el plazo propuesto para la realización de las encuestas que integran el Plan de Participación Pública, tal y como se indicaba en el anuncio publicado por el D.O.C.V nº 6.299 en fecha 29 de junio de 2010, se han obtenido los siguientes resultados para las encuestas:

### Unidades de Paisaje

	1	2	3	4
MA				
A	42,86%	14,29%		
M	57,14%	85,71%	28,57%	100,00%
B			42,86%	
MB			28,57%	

**MB:** Muy Bajo   **B:** Bajo      **M:** Medio      **A:** Alto      **MA:** Muy Alto

Siendo las Unidades Paisajísticas:

1. Recinto Histórico
2. Unidad Urbana
3. Unidad Fluvial
4. Unidad Agrícola

**Recursos Paisajísticos**

	1	2	3	4	5	6
MA					28,57%	
A	42,86%	28,57%	42,86%	42,86%	28,57%	
M	57,14%		28,57%		42,86%	28,57%
B		42,86%	28,57%	57,14%		71,43%
MB		28,57%				

	7	8	9	10	11	12
MA		42,86%			28,57%	
A	14,29%	28,57%	71,43%	42,86%	71,43%	57,14%
M	14,29%	28,57%	14,29%	57,14%		42,86%
B	71,43%		14,29%			
MB						

	13	14	15	16	17	18
MA		14,29%				
A		85,71%	14,29%			42,86%
M	57,14%		85,71%	14,29%	100,00%	57,14%
B	14,29%			57,14%		
MB	28,57%			28,57%		

	19	20	21	22	23	24	25
MA			14,29%		42,86%	14,29%	
A	28,57%	14,29%	42,86%	100,00%	57,14%	28,57%	28,57%
M	71,43%	85,71%	42,86%			57,14%	71,43%
B							
MB							

**MB:** Muy Bajo   **B:** Bajo   **M:** Medio   **A:** Alto   **MA:** Muy Alto

Siendo los Recursos Paisajísticos:

1. B.I.C. Conjunto Histórico
2. B.I.C. Cinta Muralla y Casa Real
3. B.I.C. Casa Consistorial.
4. B.I.C. Iglesia de Santa Catalina.
5. B.R.L. Puente de Hierro.
6. B.R.L. Restos Góticos de la Iglesia de Santa María.
7. B.R.L. Monasterio de Santa Lucia.

8. B.R.L. Casa de Empeño (M.U.M.A)
9. B.R.L. Palacio Cassasús.
10. B.R.L. Edificio Historicista.
11. B.R.L. Restos Arqueológicos Puente de San Bernat y Casalicios.
12. Edificio de viviendas en c/ San Roc, 12.
13. Casa Palacio en pl. Cassasús, 4.
14. Casa Cucó en pl. de la Constitución, 6.
15. Vivienda en c/ Josep Dolz, 7.
16. Vivienda en c/ Santa Llúcia, 4.
17. Vivienda en c/ de San Roc, 8.
18. Vivienda "Casa Tena" en c/ de San Roc, 10.
19. Vivienda en c/ de San Roc, 13.
20. Vivienda en c/ de L'Ensenyança, 4.
21. Vivienda en pl. de la Constitució, 16-17.
22. Vivienda en pl. de la Constitució, 19.
23. Vivienda en pl. de la Constitució, 20.
24. Vivienda en c/ de Faustí Blasco, 4, 6, 8.
25. Vivienda en c/ dels Sants, 1.

La gran mayoría de las encuestados reconocen los límites de La Vila de Alzira y en todos los casos se considera que precisa de medidas urgentes de protección (preguntas 2 y 5). Las principales características que singularizan La Vila (pregunta 7) son la muralla, el trazado de la trama urbana, incluidas las plazas, y los edificios históricos más representativos de la historia de la ciudad. Todas las encuestas coinciden en indicar la necesidad de conservar La Vila y mejorar su paisaje (pregunta 10), incidiendo de manera mayoritaria en medidas (pregunta 12) respecto a los aires acondicionados en las fachadas, la regeneración del área del Parque de la Muralla y la Ronda de Algemesí, y los estacionamientos no controlados en diversas plazas y calles de La Vila (Plaza Cassasús, Plaza de la Morera...).

Como factores que aumentan la degradación del paisaje (pregunta 16) se indican el tráfico rodado, las aceras estrechas, los solares sin edificar y la falta de iluminación. Estos factores se ven reflejados en la valoración de la calidad paisajística de diversas imágenes de La Vila (preguntas 17 y 18), en donde se ha detectado una alta valoración de los montajes fotográficos en que se aprecian las calles peatonales sin tráfico rodado y con arbolado.

Por último, como identificación de otros elementos relevantes de interés paisajístico no indicados en la encuesta, aparecen sobre todo, conjuntos de calles (calle Santa Catalina, Salinerías, Notario Bonet, Carnissers..) en que de manera genérica se destaca el ambiente del conjunto de edificaciones armónicas en proporción y colores, así como diversos conjuntos de plazas (Plaça del Forn, del Pou, del Sufragi...).

## **10. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

El artículo 49 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, correspondiente al Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana indica:

*"Artículo 49. Objeto y determinaciones*

1. Los Estudios de Integración Paisajística tienen por objeto predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones o la remodelación de actuaciones preexistentes pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

2. El Estudio de Integración Paisajística incluirá la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que produce una actuación sobre el paisaje.

a) La Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

b) La Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

3. Cuando en el área de estudio exista un Estudio o Catálogo de Paisaje municipal o supramunicipal se incorporarán las especificaciones de las Unidades de Paisaje afectadas por la actuación.”

### **10.1 Valoración de la Integración Paisajística. Análisis de fragilidad**

El artículo 54 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, correspondiente al Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana indica:

“Artículo 54. Valoración de la Integración Paisajística

1. La Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analizará la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

2. La Valoración de la Integración Paisajística tendrá en cuenta los siguientes aspectos de los posibles impactos paisajísticos:

a) Fuentes potenciales de impacto. Se identificarán las principales causas o fuentes potenciales de producir impactos en el paisaje.

b) Identificación de los Impactos potenciales.

c) Caracterización y magnitud de cada uno de ellos tanto en la fase de construcción como en su funcionamiento, para diferentes horizontes temporales. Se analizarán, al menos los siguientes factores:

– Escala de la actuación y la extensión física del impacto.

– Bondad o efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje.

– Incidencia, identificando los impactos directos sobre elementos específicos del paisaje y los indirectos que incidan sobre el patrón que define el carácter del lugar.

– Duración, diferenciando si el impacto va a repercutir sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento o vida de la acción propuesta.

– Permanencia, o carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje.

– Individualidad, indicando el carácter singular o acumulativo con otros del impacto

*3. La Valoración de la Integración Paisajística analizará el grado de sensibilidad que tiene el paisaje al cambio en función, al menos, de los siguientes aspectos:*

*a) La singularidad o escasez de los elementos del paisaje considerados a escalas local o regional.*

*b) La capacidad de transformación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos a acomodar cambios sin una pérdida inaceptable de su carácter o que interfiera negativamente en su valor paisajístico.*

*c) Objetivos de calidad paisajística de las Unidades de Paisaje del ámbito de estudio.*

*4. La valoración conllevará la clasificación de la importancia de los impactos como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje. Estos pueden ser: sustancial, moderado, leve e insignificante.*

*5. Se identificará el potencial de las medidas correctoras. Estas podrán conducir a adoptar una localización diferente, una ordenación diferente, un diseño alternativo o modificaciones del diseño para evitar, prevenir o reducir al mínimo los impactos.*

*6. En la valoración se hará la predicción de la importancia del impacto al paisaje antes y después de la aplicación de las medidas correctoras.”*

### **10.1.1 Descripción del método**

Según Escribano, la Fragilidad visual se define como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él. En otras palabras, es la expresión del grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones. Un concepto similar es la “vulnerabilidad visual” que indica el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado por la actividad humana. A su vez, lo opuesto a la fragilidad visual sería la capacidad de absorción visual, que es la aptitud que tiene un paisaje de absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad visual. Por tanto, a mayor fragilidad visual menor capacidad de absorción visual y viceversa.

Mientras que la calidad visual de un paisaje es una cualidad intrínseca del territorio, la fragilidad depende en principio del tipo de actividad que se piensa desarrollar. El espacio visual presenta diferente vulnerabilidad según se trate de una actividad u otra.

Para evaluar la fragilidad visual de un paisaje se siguen métodos similares a los indicados para la calidad visual. En los distintos modelos se tienen en cuenta factores como visibilidad, tanto en magnitud como en complejidad de lo observado, efecto pantalla de la vegetación, pendiente, morfología del terreno, accesibilidad del paisaje, etc. Estos elementos y características pueden considerarse incluidos en tres grandes grupos:

- **Factores biofísicos**, derivados de los elementos característicos de cada punto. Entran aquí la pendiente, orientación y vegetación considerada en varios aspectos (altura, densidad, variedad cromática, estacionalidad, contraste cromático con el suelo, etc). La integración de estos factores da lugar a un único valor que mide la fragilidad visual del punto.

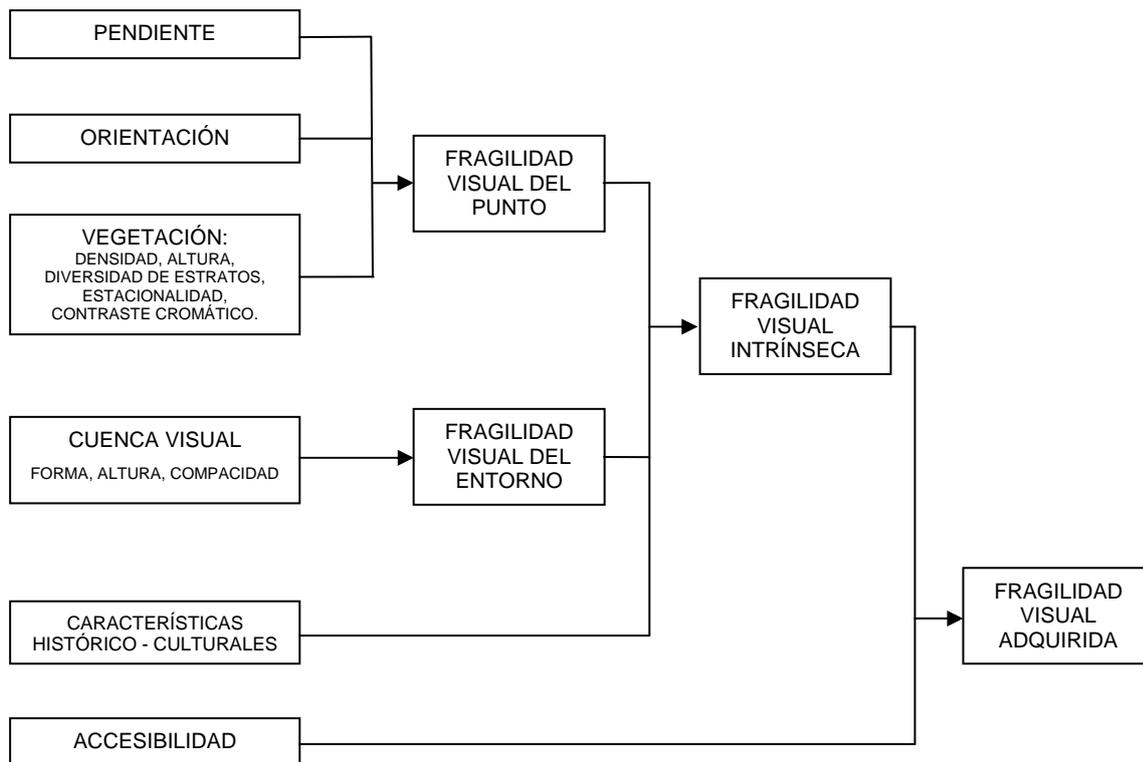
- **Factores de visualización**, derivados de la configuración del entorno de cada punto. Entran aquí parámetros de la cuenca visual (forma, compacidad y altura relativa) o superficie vista de cada punto. Todos estos parámetros se agregan en un único valor que mide la fragilidad visual del entorno del punto.
- **Factores histórico-culturales** que tienden a explicar el carácter y las formas del paisaje en función del proceso histórico que los ha producido y son, por tanto, determinantes de la compatibilidad de forma y función de futuras actuaciones del medio. Se consideran en este punto la existencia y/o proximidad a puntos o zonas singulares, en cuanto que constituyen puntos de atracción y focalizan la visión. La selección de estos puntos se rige por criterios de unicidad (carácter único), valor tradicional e interés histórico.

Así la fragilidad visual de un punto del territorio es función de los elementos y características ambientales que definen al punto y su entorno. Se define así la fragilidad visual intrínseca. Ésta se hace independiente de la realización de la observación, ya que la accesibilidad potencial a la observación puede variar notablemente la evaluación de la fragilidad visual. Un ejemplo llevado al extremo sería un paisaje de extrema fragilidad intrínseca ubicado en un lugar totalmente inaccesible para cualquier observador. Esta es la razón por la que se considera un “valor adquirido” de la fragilidad visual, cuando a la caracterización intrínseca se le añade el matiz de accesibilidad potencial a la observación.

Por tanto, a lo elementos ya mencionados hay que considerar además la accesibilidad de la observación, que viene determinada por factores como:

- Distancia a carreteras y pueblos. La fragilidad visual adquirida aumenta con la cercanía a pueblos y carreteras ya que hay un aumento de la presencia potencial de observadores.
- Accesibilidad visual desde carreteras y pueblos. La fragilidad visual de cada punto del territorio aumenta con la posibilidad que tiene cada punto de ser visto desde esos núcleos de potenciales observadores. Cuanto mayor sea el número de veces en que un punto es visto al recorrer una carretera, mayor será la fragilidad visual de aquel punto.

La combinación de fragilidad visual del punto y del entorno define la fragilidad visual intrínseca de cada punto del territorio, y la integración global con el elemento accesibilidad, la fragilidad visual adquirida.



### 10.1.2 Análisis de Fragilidad

El objeto de estudio es el Plan Especial de Protección de La Vila de Alzira, como ya hemos visto en la descripción como recurso paisajístico, se trata de una zona urbana delimitada por la antigua muralla e inmersa en el tejido del núcleo urbano de Alzira.

Una vez analizado el territorio y conocidas las unidades de paisaje, los recursos paisajísticos, la cuenca visual, los puntos de observación principales y secundarios, estamos en disposición de analizar la integración paisajística de la intervención desde parámetros de fragilidad.

Para realizar la valoración de la fragilidad visual del paisaje, nos hemos basado en un método particular, propuesto por YEOMANS (1986) para la evaluación de la capacidad de absorción visual (CAV). En este caso no es la fragilidad visual sino su opuesto, la capacidad de absorción visual, definida como la capacidad del paisaje para acoger actuaciones sin que se produzcan variaciones en su carácter visual. El método consiste en asignar unos valores (bajo, moderado o alto) a los factores implicados.

En el presente estudio hemos asignado a cada parámetro unos valores nominales (bajo, moderado, alto) y numéricos (1, 2, 3) para evaluar la fragilidad visual del punto y del entorno. Al sacar la media de todos los factores valorados, la fragilidad visual del punto será según la siguiente escala:

<b>Fragilidad Baja</b>	<b>Fragilidad Moderada</b>	<b>Fragilidad Alta</b>
1 – 1'6	1'7 – 2'3	2'4 - 3

Para la obtención de la fragilidad visual intrínseca y adquirida se ponderan los resultados con los factores histórico-culturales y de accesibilidad.

Se resume en las siguientes tablas el análisis de fragilidad:

- Vegetación:

FACTORES	CARACTERÍSTICAS	VALORES DE FRAGILIDAD	
		Nominal	Numérico
<b>Densidad</b>	< 30% suelo cubierto por vegetación.	Alta	3
	De 30 a 60% suelo cubierto por vegetación.	Moderada	2
	> 60% suelo cubierto por vegetación.	Baja	1
<b>Contraste cromático suelo-vegetación</b>	Mucho contraste visual entre el suelo y la vegetación adyacente.	Alta	3
	Contraste visual moderado entre el suelo y la vegetación.	Moderada	2
	Poco contraste visual entre el suelo y la vegetación adyacente.	Baja	1
<b>Altura</b>	Bosque bajo.	Alta	3
	Masa arbórea de altura moderada.	Moderada	2
	Masa arbórea de gran altura.	Baja	1
<b>Diversidad de estratos</b>	Eriales, prados y matorrales.	Alta	3
	Repoblaciones.	Moderada	2
	Diversificada, mezcla de claros y bosques.	Baja	1
<b>Contraste cromático de la vegetación</b>	Monocromático.	Alta	3
	Contraste cromático moderado.	Moderada	2
	Mucha diversidad cromática	Baja	1
<b>Estacionalidad</b>	Alta presencia de especies vegetales de hoja caduca.	Alta	3
	Diversidad de especies	Moderada	2
	Especies vegetales de hoja perenne.	Baja	1
<b>VEGETACIÓN</b>		<b>Baja</b>	<b>1'5</b>

- Fragilidad visual del punto:

FACTORES	CARACTERÍSTICAS	VALORES DE FRAGILIDAD	
		Nominal	Numérico
VEGETACIÓN	De 2 a 3	Alta	3
	De 1 a 2	Moderada	2
	De 0 a 1	Baja	1
PENDIENTE	Inclinado (pendiente > 50%)	Alta	3
	Inclinación suave (25 – 55 %)	Moderada	2
	Poco inclinado (0 – 25 %)	Baja	1
ORIENTACIÓN	Sur – Oeste (muy iluminada)	Alta	3
	Sur – Este (iluminación media)	Moderada	2
	Norte – Este (Poco iluminada)	Baja	1
<b>FRAGILIDAD VISUAL DEL PUNTO</b>		<b>Baja</b>	<b>1'3</b>

- Fragilidad visual del entorno:

FACTORES	CARACTERÍSTICAS	VALORES DE FRAGILIDAD	
		Nominal	Numérico
Forma de la Cuenca visual	Alargada.	Alta	3
	Ovalada.	Moderada	2
	Redondeada.	Baja	1
Altura de la Cuenca visual	Mucha diferencia de cota entre el punto y su cuenca.	Alta	3
	Altura/profundidad media del punto.	Moderada	2
	Punto enrasado con su cuenca visual.	Baja	1
Compacidad de la Cuenca visual	Compacta, pocos huecos.	Alta	3
	Compacidad media.	Moderada	2
	Disgregada, compleja.	Baja	1
<b>FRAGILIDAD VISUAL DEL ENTORNO</b>		<b>Baja</b>	<b>1'3</b>

- Fragilidad visual intrínseca:

FACTORES	CARACTERÍSTICAS	VALORES DE FRAGILIDAD	
		Nominal	Numérico
Fragilidad visual del punto		Baja	1'5
Fragilidad visual del entorno		Baja	1'3
Factores Histórico-Culturales	B.I.C. Conjunto Histórico	Alta	3
<b>FRAGILIDAD VISUAL INTRÍNSECA</b>		<b>Moderada</b>	<b>1'9</b>

- Accesibilidad:

FACTORES	CARACTERÍSTICAS	VALORES DE FRAGILIDAD	
		Nominal	Numérico
<b>Distancia a carreteras y pueblos</b>	Cerca	Alta	3
	Distancia media	Moderada	2
	Lejos	Baja	1
<b>Accesibilidad visual</b>	Muy accesible.	Alta	3
	Accesibilidad media.	Moderada	2
	Poco accesible.	Baja	1
<b>ACCESIBILIDAD</b>		<b>Moderada</b>	<b>2</b>

- Fragilidad visual adquirida:

FACTORES	CARACTERÍSTICAS	VALORES DE FRAGILIDAD	
		Nominal	Numérico
<b>Fragilidad visual intrínseca</b>		Moderada	1'9
<b>Accesibilidad</b>		Moderada	2
<b>FRAGILIDAD VISUAL ADQUIRIDA</b>		Moderada	1'95

## 10.2 Valoración de la Integración Visual

En el artículo 55 del decreto 120/2006, de 11 de agosto, correspondiente al Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana referente a la valoración de la integración visual se dice que:

1. *La Valoración de la Integración Visual valorará específicamente el posible Impacto Visual de una actuación en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación.*
2. *La Valoración de la Integración Visual identificará los impactos visuales en función, al menos, de los siguientes factores:*
  - a) *La compatibilidad visual de las características de la actuación: volumen, altura, forma, proporción, ritmos de los elementos construidos, color, material, textura, etc.*
  - b) *El bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto.*
  - c) *La mejora de la calidad visual.*
  - d) *Los reflejos de la luz solar o luz artificial.*
3. *La Valoración de la Integración Visual contendrá:*
  - a) *El análisis de las vistas desde los principales puntos de observación y la valoración de la variación en la calidad de las vistas debida a la nueva actuación.*
  - b) *La clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores. Estos pueden ser: sustancial, moderado, leve e insignificante.*
  - c) *La identificación del potencial de las medidas correctoras. Estas pueden conducir a adoptar una ordenación diferente, un diseño alternativo o modificaciones del diseño para prevenir y/o reducir al mínimo los impactos.*
  - d) *La predicción de la importancia del impacto al paisaje antes y después de la aplicación de las medidas correctoras.*

Para el estudio de visibilidad se parte del ámbito de la cuenca visual del objeto de estudio y se analiza su visibilidad e integración visual desde los puntos de observación principales y secundarios.

Se analiza en el siguiente cuadro resumen el grado de visibilidad de la actuación desde los puntos de observación considerando: la visibilidad del ámbito, los observadores potenciales y los recursos y unidades paisajísticas visibles. Los grados de visibilidad considerados son: alta (máxima), media, baja y nula (no visible).

		Visibilidad del Ámbito	Número de Observadores potenciales	Unidades de Paisaje visibles	Recursos Paisajísticos Visibles
<b>Puntos de vista principales</b>	<b>Av. Luis Suñer</b>	Baja	Elevado: avenida de entrada a Alzira.	Recinto Histórico Urbano Fluvial Agrícola	1. B.I.C. Conjunto Histórico 2. B.I.C. Cinta de Muralla y Casa Real. 5. B.R.L. Puente de Hierro. 6. B.R.L. Restos Góticos de la Iglesia de Santa María.
	<b>Puente de Hierro</b>	Media	Medio: residentes de acceso al polígono	Recinto Histórico Urbano Fluvial	1. B.I.C. Conjunto Histórico 5. B.R.L. Puente de Hierro.
	<b>Puente sobre CV-50</b>	Media	Elevado: paso de entrada a Alzira y a Carcaixent.	Recinto Histórico Urbano Fluvial Agrícola	1. B.I.C. Conjunto Histórico 2. B.I.C. Cinta de Muralla y Casa Real. 5. B.R.L. Puente de Hierro. 6. B.R.L. Restos Góticos de la Iglesia de Santa María.
<b>Puntos de vista secundarios</b>	<b>Av. Vicente Blasco Ibañez</b>	Baja	Bajo: residentes.	Recinto Histórico Urbano	1. B.I.C. Conjunto Histórico 5. B.R.L. Puente de Hierro. 11. B.R.L. Restos Arqueológicos Puente de San Bernat y Casilicios.
	<b>c/ Calderón de la Barca – puente de San Bernat</b>	Baja	Medio: zona de afluencia de gente entre la plaza mayor y La Vila	Recinto Histórico Urbano	1. B.I.C. Conjunto Histórico 11. B.R.L. Restos Arqueológicos Puente de San Bernat y Casilicios. 24. Vivienda en c/ Faustí Blasco, 4, 6, 8.
	<b>Ronda de Barrabiet</b>	Media	Bajo: trabajadores y visitantes del polígono industrial	Recinto Histórico Urbano Fluvial Agrícola	1. B.I.C. Conjunto Histórico 5. B.R.L. Puente de Hierro. 6. B.R.L. Restos Góticos de la Iglesia de Santa María.

Se ha analizado la visibilidad total integrando las cuencas visuales de cada punto de observación, asignando más peso a los principales frente a los secundarios, tal y como puede observarse en el plano P 06.

Como resultado de la valoración de la integración visual del ámbito del Plan Especial de Protección de La Vila de Alzira, podemos concluir que tiene una visibilidad global baja, y por tanto, el posible impacto visual de la actuación en el entorno es **bajo**. Por tanto no se requiere de medidas correctoras específicas para la integración y mitigación del impacto visual que supone la actuación objeto de estudio.

Sin embargo, en la zona más occidental del ámbito del Plan Especial de Protección presenta una visibilidad media. Esto será tenido en cuenta a la hora de hacer proposiciones concretas en las medidas y normas de integración paisajística.

## 11. ESTUDIO Y VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS PAISAJÍSTICOS Y VISUALES.

En el estudio y valoración de los posibles impactos paisajísticos y visuales se analizarán los siguientes aspectos:

- Introducción de nuevas volumetrías en la zona.
- Cambios de uso del suelo
- Modificación sustancial del entorno.

El Plan Especial de Protección de La Vila de Alzira se desarrolla en el ámbito de protección B.I.C. dentro del casco urbano de Alzira. Éste no introduce nuevas volumetrías, no introduce cambios de uso del suelo ni modificación sustancial del entorno.

Por tanto se puede afirmar que el Plan no introduce impactos directos ni indirectos sobre elementos específicos del paisaje, con lo que se puede concluir que su impacto es insignificante.

No obstante, se proponen en el punto siguiente, una serie de medidas y normas de integración que serán consideradas en profundidad dentro del Plan Especial de Protección. Las cuales, van encaminadas a controlar la integración paisajística de futuras intervenciones de todo tipo dentro del ámbito de actuación.

## 12. MEDIDAS Y NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Se establecen como Normas de Aplicación Directa las reflejadas en la legislación vigente:

- art. 18 1.2 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- art. 35 de la Ley 4/2004 de Ordenación de Territorio y Protección del Paisaje.
- art. 8 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana.

*“Artículo 18. Normas de aplicación directa*

*1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.*

*2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.*

*(Decreto 120/2006, Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana) ”*

*“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.*

*(Ley 4/2004 de Ordenación de Territorio y Protección del Paisaje)”*

*“Artículo 8. Normas de aplicación directa.*

*1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.*

*2. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.*

*3. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.*

*4. Mientras no exista Plan que lo autorice, no puede edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables. Se exceptúan de la regla anterior los solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, en los que sólo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción.*

*(Ley 16/2005 Urbanística Valenciana)”*

Así mismo, se establecen las siguientes Normas Particulares:

1. Como criterio general se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, no permitiéndose modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones, ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación del conjunto.

2. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas.
3. Los parámetros volumétricos de número de plantas y altura máxima de cornisa, serán los que se establezcan en el Plan Especial de Protección tras el estudio y análisis pormenorizado de cada zona del ámbito de actuación.
4. En intervenciones particulares, y con el objeto de definir las condiciones estéticas de que debe partir el proyecto de una edificación, se tendrá que llevar a cabo un análisis de la edificación del entorno, que contendrá las características de las fachadas propuestas junto a las colindantes.
5. Los proyectos de edificios deberán fundar sus determinaciones en la reutilización y reciclaje de los elementos arquitectónicos de interés del edificio original y en la interpretación de las invariantes de los edificios característicos del conjunto histórico, con el fin de garantizar la integración paisajística de las transformaciones y sustituciones de edificios.
6. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que la mezcla de calidades y texturas se reduzcan al mínimo imprescindible. Como norma general, se evitarán los acabados con materiales no tradicionales, justificándose este extremo.
7. En cuanto a la gama cromática a emplear serán conforme se indique en el Plan Especial de Protección o en su caso en un estudio específico de invariantes del color de los edificios del núcleo histórico de la Vila de Alzira.
8. Los aleros de cubierta serán los tradicionales de la zona, guardando las proporciones de la tradición constructiva.
9. La publicidad exterior, en cualquiera de sus formatos, se limitará en número y protagonismo a fin de reducir el impacto visual generado. El diseño será de carácter unitario, de tamaño razonable, con acabados cuidadosos, no reflectantes y materiales armónicos con el entorno.
10. Los materiales y el mobiliario urbano a emplear en intervenciones urbanas en los espacios libres colindantes a edificios protegidos, serán de volumetría, dimensiones y acabados tales que no interfieran en la correcta percepción del inmueble, ni vaya en detrimento de su valor paisajístico.
11. Establecer Programas de Paisaje para mejorar el paisaje de las zonas del ámbito del Plan Especial de Protección de la Vila de visibilidad máxima y media reflejadas en el plano P-06: Mapa de visibilidad.

### 13. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Vamos a resumir a continuación los resultados y conclusiones del estudio de integración paisajística del Plan Especial de Protección de La Vila de Alzira.

El **paisaje general** donde se ubica el ámbito de estudio está catalogado según el *Atlas de los Paisajes de España* como **Tipo de Paisaje: “Llanos y Glacis Litorales y Prelitorales”**. A nivel **municipal y en el entorno** de la actuación predomina el **carácter antrópico** debido a que el ámbito de actuación está inmerso en el núcleo urbano y los alrededores la zona agrícola con las modificaciones del terreno derivadas (parcelación, irrigación, caminos).

Se han identificado cuatro unidades de paisaje y veinticinco recursos paisajísticos. La valoración de los mismos es el resultado de la media de las puntuaciones otorgadas técnicamente, las preferencias del público como resultado del Plan de Participación Pública y ponderado con la visibilidad.

Los resultados de las valoraciones y determinación de actuaciones en cada una de ellas se resume en el siguiente cuadro:

		VALORACIÓN:	ACCIÓN:
<b>UNIDAD DE PAISAJE:</b>	<b>Recinto Histórico</b>	alta	protección y conservación
	<b>Urbano</b>	baja	ordenación y mejora
	<b>Fluvial</b>	alta	protección y conservación
	<b>Agrícola</b>	media	gestión
<b>RECURSOS PAISAJÍSTICOS:</b>	1. B.I.C. Conjunto Histórico	alta	protección
	2. B.I.C. Cinta Muralla-Casa Real	alta	protección
	3. Casa Consistorial	alta	protección
	4. Iglesia de Santa Catalina	alta	protección
	5. Puente de hierro	alta	protección
	6. B.R.L. Restos Góticos de la Iglesia de Santa María.	alta	protección
	7. B.R.L. Monasterio de Santa Lucía	alta	protección
	8. B.R.L. Casa de Empeño (MUMA)	alta	protección
	9. B.R.L. Palacio Casasús	alta	protección
	10. B.R.L. Edificio Historicista	alta	protección
	11. B.R.L. Restos Arqueológicos Puente de San Bernat y Casilicios	alta	protección
	12. Edificio de viviendas en c/ San Roc, 12	alta	protección
	13. Casa Palacio en pl. Casasús, 4	alta	protección

14. Casa Cucó pl. de la Constitució, 6	alta	protección
15. Vivienda en c/ Josep Dolz, 7	alta	protección
16. Vivienda en c/ Santa Llúcia, 4	alta	protección
17. c/ de Sant Roc, 8	alta	protección
18. Vivienda "Casa Tena" en c/ Sant Roc, 10	alta	protección
19. Vivienda en c/ Sant Roc, 13	alta	protección
20. Vivienda en c/ de L'Ensenyança, 4	alta	protección
21. Vivienda en pl. de la Constitució, 16-17	alta	protección
22. Vivienda en pl. de la Constitució, 19	alta	protección
23. Vivienda en pl. de la Constitució, 20	alta	protección
24. Vivienda en c/ de Faustí Blasco, 4, 6, 8	alta	protección
25. Vivienda en c/ dels Sants, 1	alta	protección

Tras el análisis de Fragilidad del paisaje del ámbito del Plan Especial de Protección de La Vila de Alcira se ha obtenido una **Fragilidad visual adquirida: moderada**.

En la valoración de la integración visual del ámbito de estudio se ha determinado un **impacto visual bajo** y que por tanto no requiere de medidas correctoras para la integración y mitigación del impacto visual.

Las Normas de integración paisajística a adoptar en la actuación, son las que se determinan en el punto 12 del presente estudio.

En Valencia, a 14 de septiembre de 2010

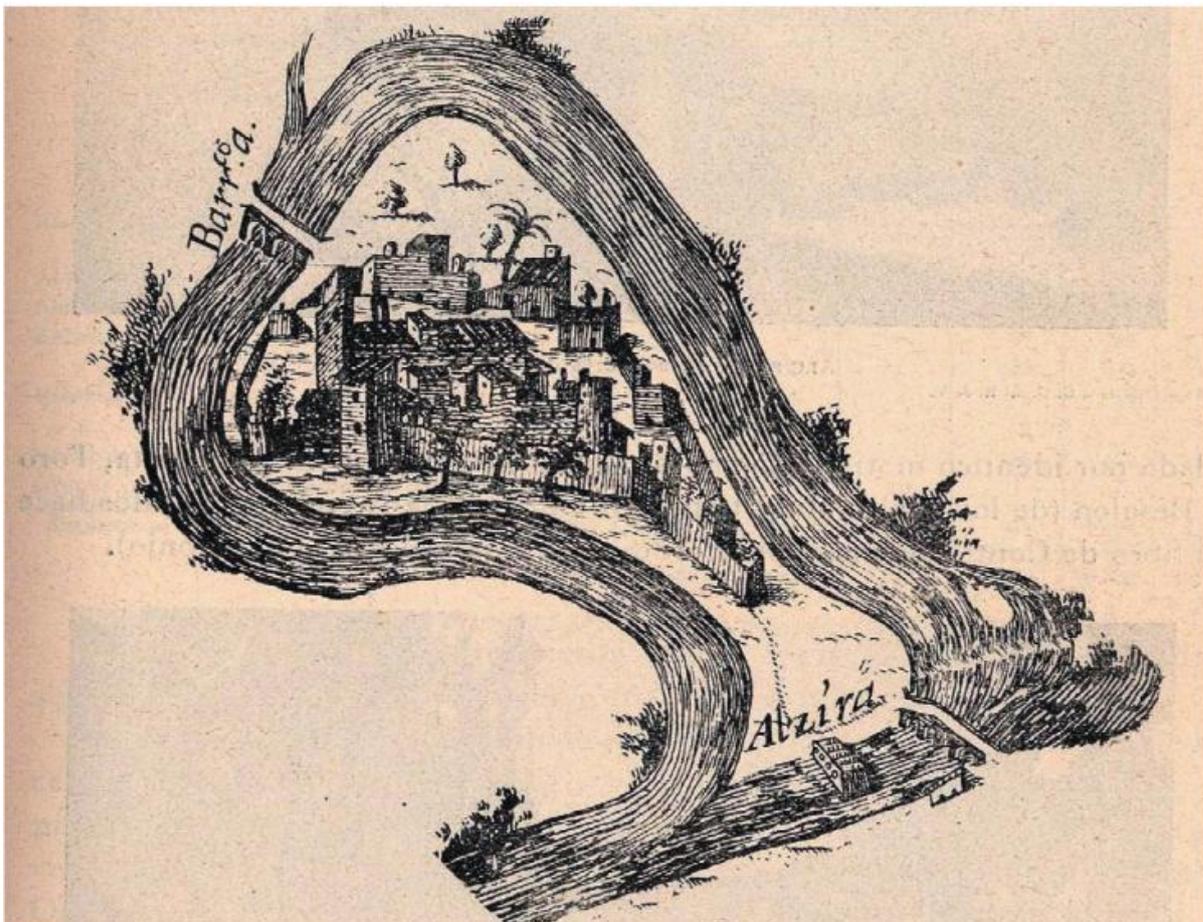


Francisco Taberner Pastor  
Arquitecto



Yolanda Cervera Plaza  
Arquitecta

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA DEL P.E.P. LA VILA  
02.- PLANOS



## PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA

### arquitectes

FRANCISCO TABERNER PASTOR  
MARÍA DOMINGUEZ CALABUIG  
INÉS ESTEVE SEBASTIÀ

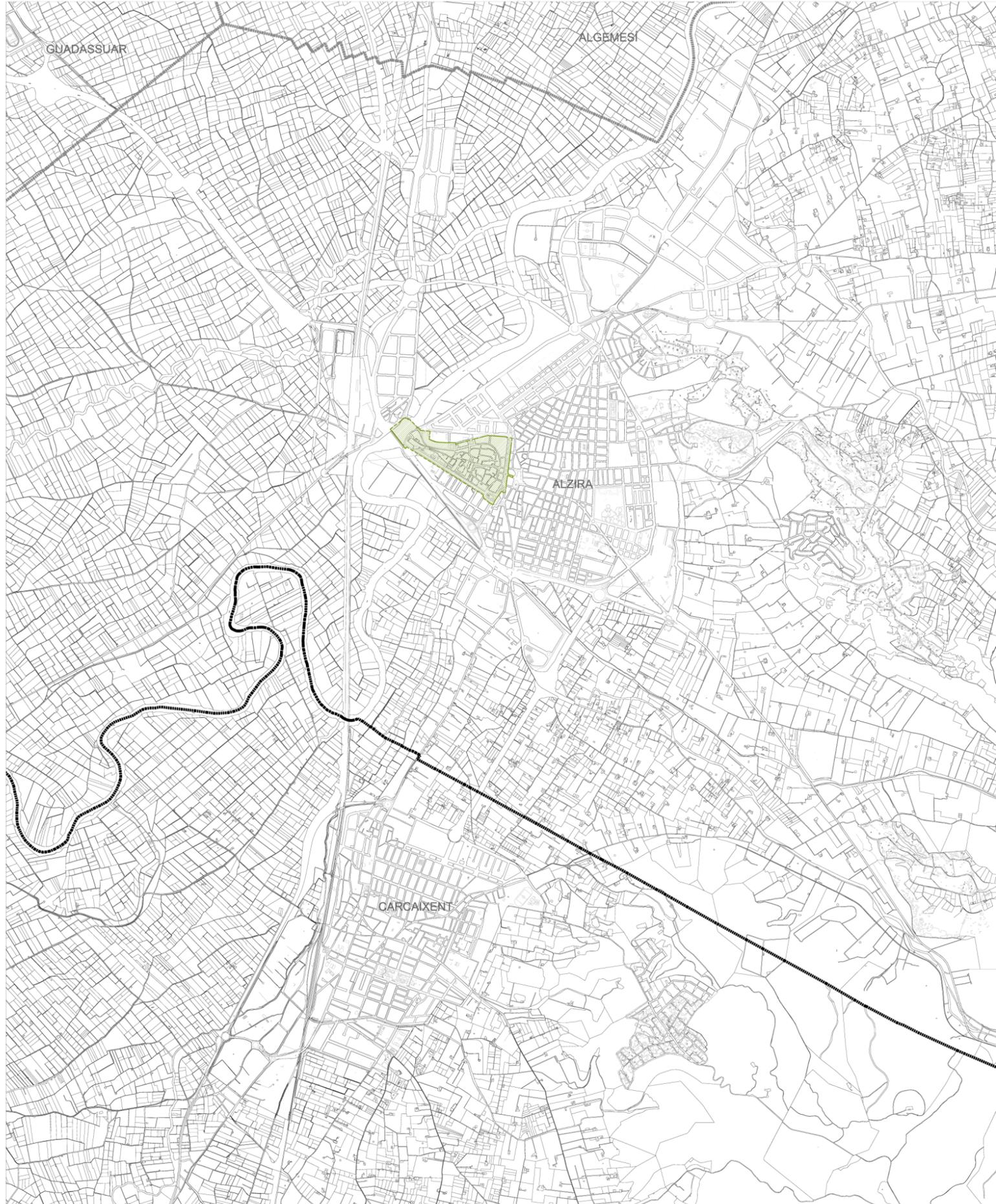
**REFUNDIDO 2017**

### equip col·laborador

Ignacio Taberner Gómez-Ferrer  
arquitecte  
José Juan Oliva Martí  
Robert Palazón Sáez  
estudiants d'arquitectura



**Ajuntament d'Alzira**



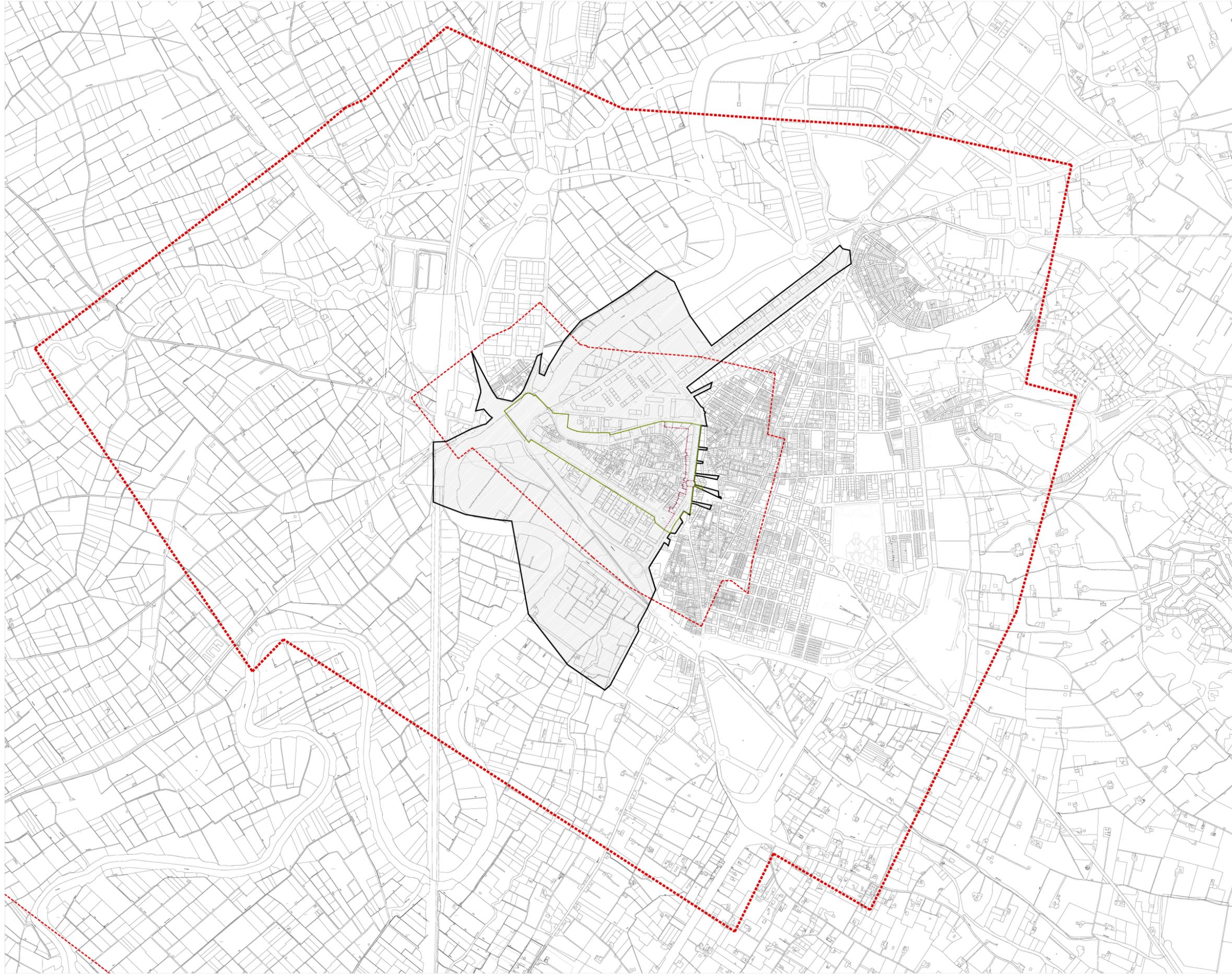
 LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL  
 ÁMBITO DEL PEP

SITUACIÓN E 1/20.000

EMPLAZAMIENTO E 1/5.000

	<b>ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA DE ALZIRA</b> Promotor: Ayuntamiento de Alzira		
	Contratista del proyecto:		
Arquitecto: Francisco Taberner Pastor		Arquitecta: Yolanda Cervera Plaza	
			
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		Octubre 2013	P 01

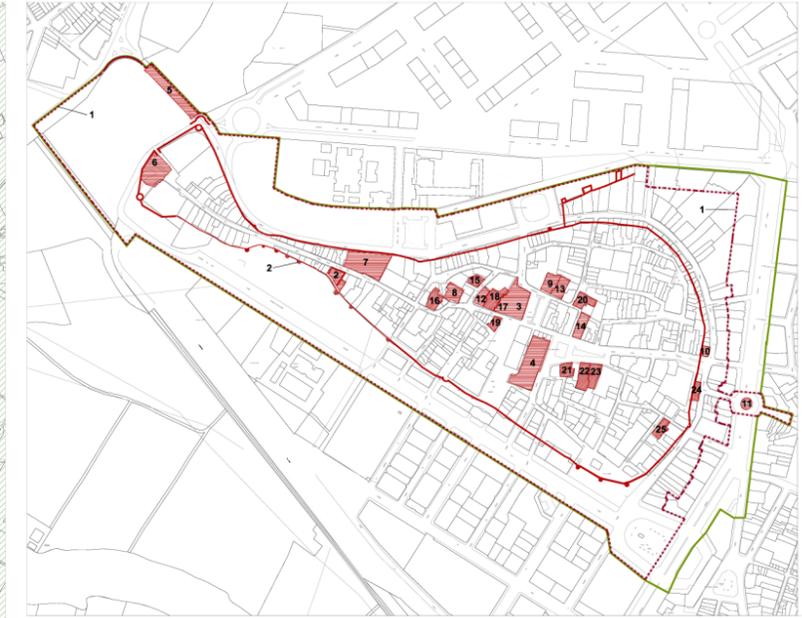
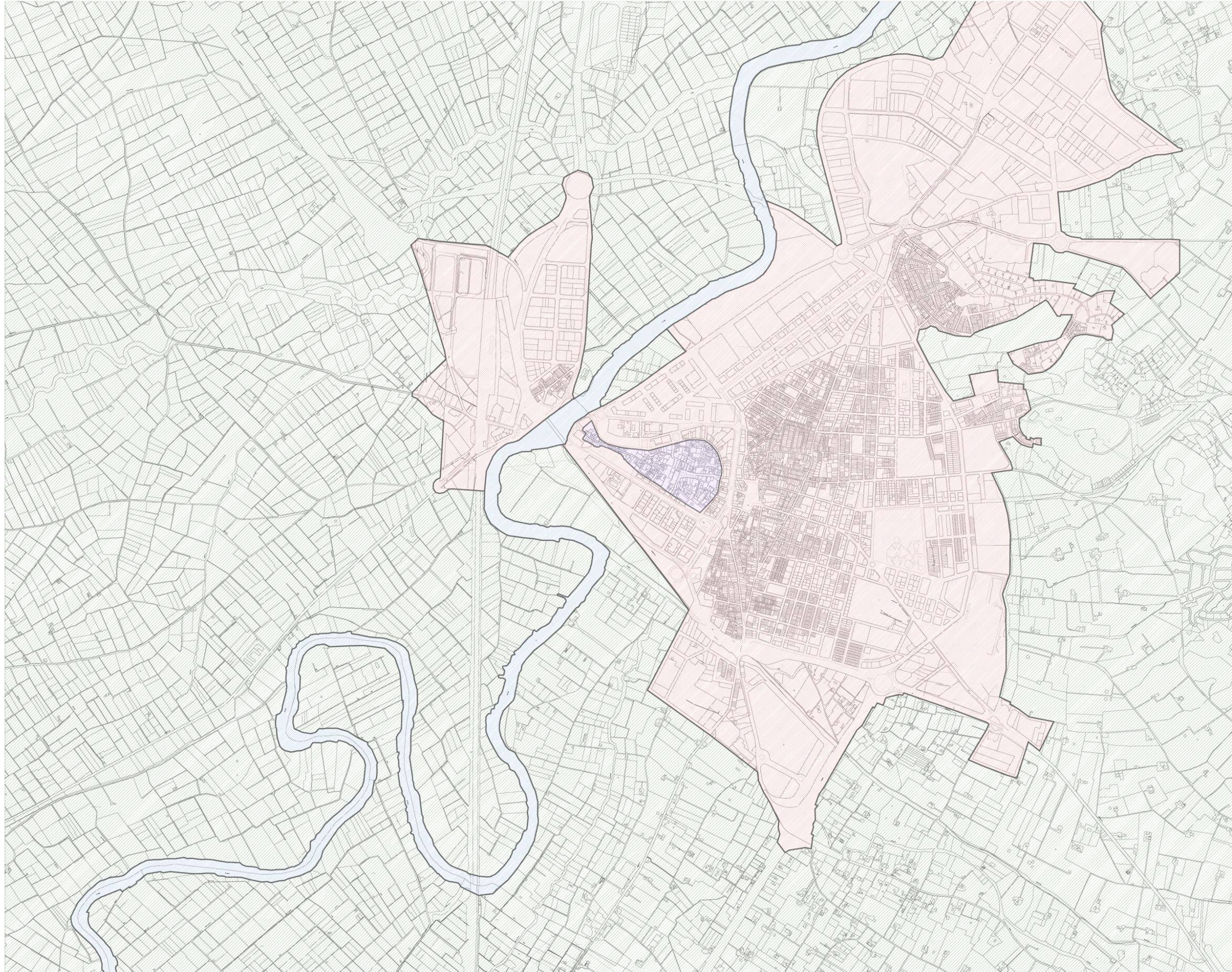
El presente documento es copia de su original, del que es autor los comitantes que suscriben. Su utilización parcial, así como cualquier reproducción o licencia, requerirá la previa autorización expresa de los autores, quedando en caso contrario cualquier modificación valiente del mismo.



-  ÁMBITO PEP
-  CUENCA VISUAL
-  UMBRALES DE NITIDEZ
-  CUENCA VISUAL

	<p><b>ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA DE ALZIRA</b></p> <p>Promotor: Ayuntamiento de Alzira</p>
<p>Contratista del proyecto:</p>	
<p><small>Opta Arquitectura av. marqués de sotole nº 9 pta 10 46002 valencia t 96 352 65 20 f 96 352 45 90 info@opta-arquitectura.com</small></p>	
<p>Arquitecto: Francisco Taberner Pastor</p> 	<p>Arquitecta: Yolanda Cervera Plaza</p> 
<p>CUENCA VISUAL Y UMBRALES DE NITIDEZ</p>	
<p>Octubre 2013 <b>P 02</b></p> <p>E 1/10.000</p>	

El presente documento es copia de su original, del que es autor los contratistas que suscriben. Su utilización parcial, así como cualquier reproducción expresa de los autores, quedando en caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



RECURSOS PAISAJÍSTICOS E 1/5.000

- ÁMBITO P.E.P.
- DELIMITACIÓN B.I.C. CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILA DE ALZIRA
- UNIDADES DE PAISAJE
- RECINTO HISTÓRICO
- URBANO
- FLUVIAL
- AGRÍCOLA

- RECURSOS PAISAJÍSTICOS
1. B.I.C. Conjunto Histórico de la Vila de Alzira
  2. B.I.C. Cinta Muralla y Casa Real
  3. B.I.C. Casa Consistorial
  4. B.I.C. Iglesia de Santa Catalina
  5. B.R.L. Puente de Hierro
  6. Restos Góticos de la Iglesia de Santa María
  7. B.R.L. Monasterio de Santa Lucía
  8. B.R.L. Casa de Empeño (actual M.U.M.A.)
  9. B.R.L. Palacio Casasús
  10. B.R.L. Edificio Historicista.
  11. B.R.L. Restos arqueológicos Puente de San Bernat y Casalicos
  12. Edificio de viviendas en c/ San Roc, 12
  13. Casa Palacio en pl. Casasús, 4
  14. Casa Cucó en pl. de la Constitución, 6
  15. Vivienda en c/ Josep Dolz, 7
  16. Vivienda en c/ Santa Lúcia, 4
  17. Vivienda en c/ de San Roc, 8
  18. Vivienda "Casa Tena" en c/ de San Roc, 10
  19. Vivienda en c/ de San Roc, 13
  20. Vivienda en c/ de L'Ensenyança, 4
  21. Vivienda en pl. de la Constitució, 16-17
  22. Vivienda en pl. de la Constitució, 19
  23. Vivienda en pl. de la Constitució, 20
  24. Vivienda en c/ de Faustí Blasco, 4, 6, 8
  25. Vivienda en c/ dels Sants, 1



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA DE ALZIRA**

Promotor: Ayuntamiento de Alzira

Contratista del proyecto:



Arquitecto: Francisco Taberner Pastor

Arquitecta: Yolanda Cervera Plaza



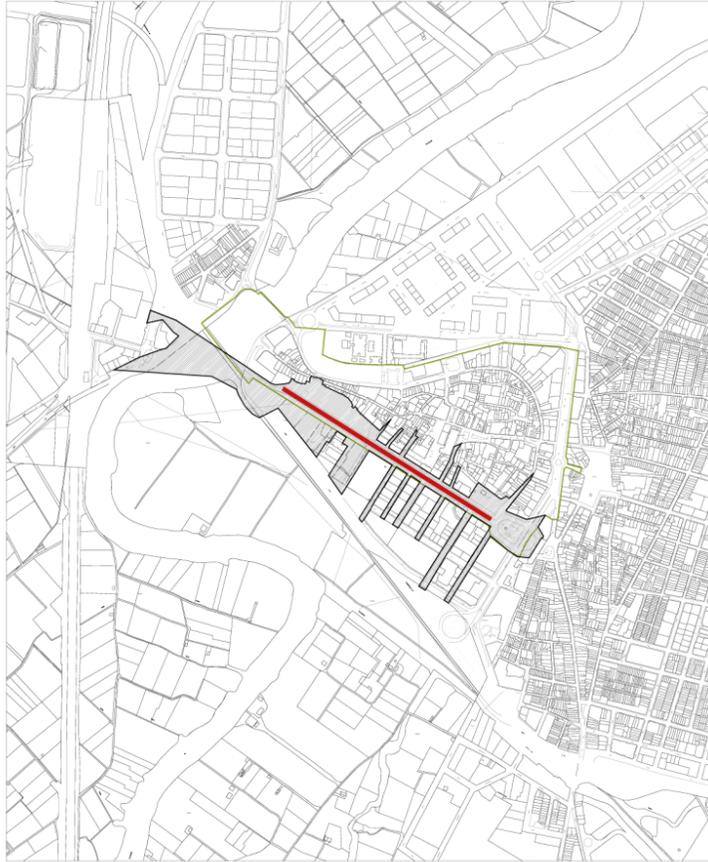

UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Octubre 2013

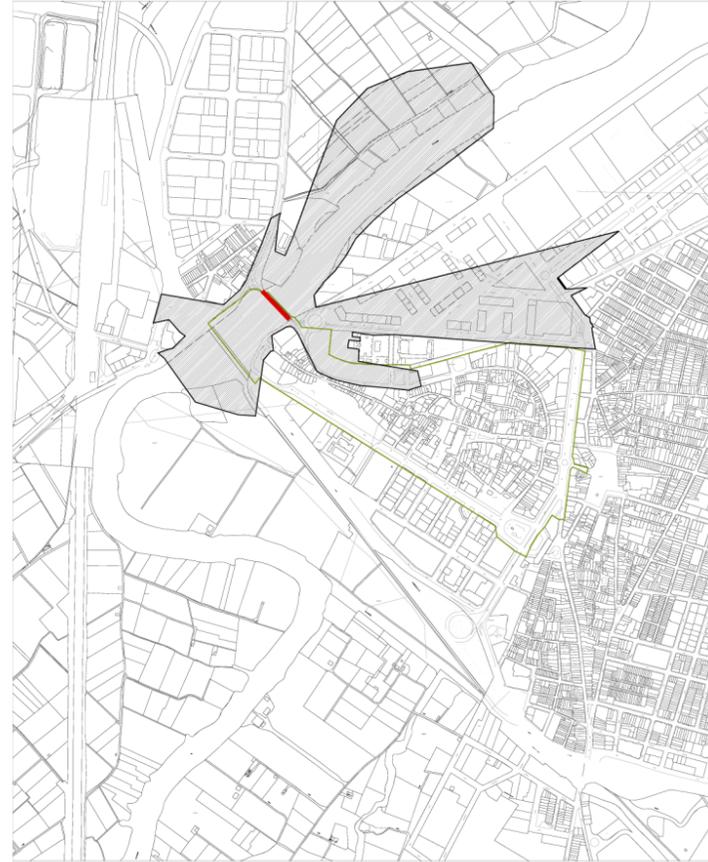
P 03

E 1/10.000

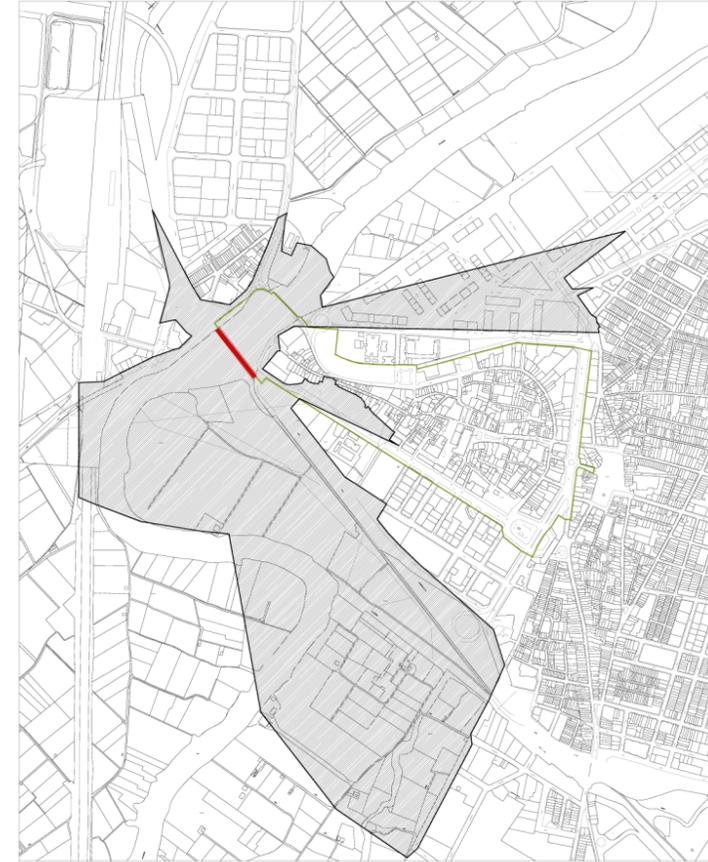
El presente documento es copia de su original, del que es autor los contratistas que suscriben. Su utilización parcial, así como cualquier reproducción o liberación, requiere la previa autorización expresa de los autores, quedando en su prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PTO. DE OBSERVACIÓN PRINCIPAL Nº 1: Av. Luis Suñer



PTO. DE OBSERVACIÓN PRINCIPAL Nº 2: Puente de Hierro



PTO. DE OBSERVACIÓN PRINCIPAL Nº 3: Puente sobre CV-50



- ÁMBITO P.E.P.
- PUNTOS DE OBSERVACIÓN
- PUNTO DE OBSERVACIÓN PRINCIPAL
- PUNTOS DE OBSERVACIÓN SECUNDARIOS
- CUENCA VISUAL DEL PUNTO

 ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA DE ALZIRA  
Promotor: Ayuntamiento de Alzira

Contratista del proyecto:

Arquitecto: Francisco Taberner Pastor



Arquitecta: Yolanda Cervera Plaza



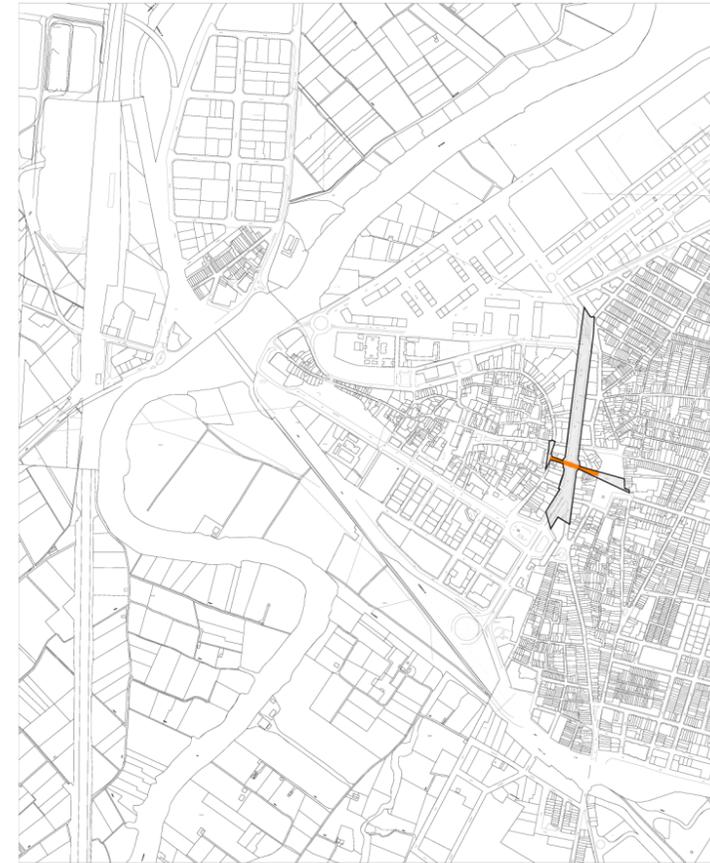
**opta**

Opta Arquitectura av. marqués de soto nº 9 pta 10 46002 valencia t 96 352 65 20 f 96 352 45 90 info@opta-arquitectura.com

El presente documento es copia de su original, del que es autor los comitantes que suscriben. Su utilización parcial, así como cualquier reproducción, cesión o licencias, requiere la previa autorización expresa de los autores, quedando en caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PTO. DE OBSERVACIÓN SECUNDARIO Nº 1: Av. Vicente Blasco Ibañez



PTO. DE OBSERVACIÓN SECUNDARIO Nº 2: c/ Calderón de la Barca y puente de San Bernat



PTO. DE OBSERVACIÓN SECUNDARIO Nº 3: Ronda de Barrabet



-  ÁMBITO P.E.P.
-  PUNTOS DE OBSERVACIÓN
-  PUNTO DE OBSERVACIÓN PRINCIPAL
-  PUNTOS DE OBSERVACIÓN SECUNDARIOS
-  CUENCA VISUAL DEL PUNTO



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA DE ALZIRA  
Promotor: Ayuntamiento de Alzira

Contratista del proyecto:

opta

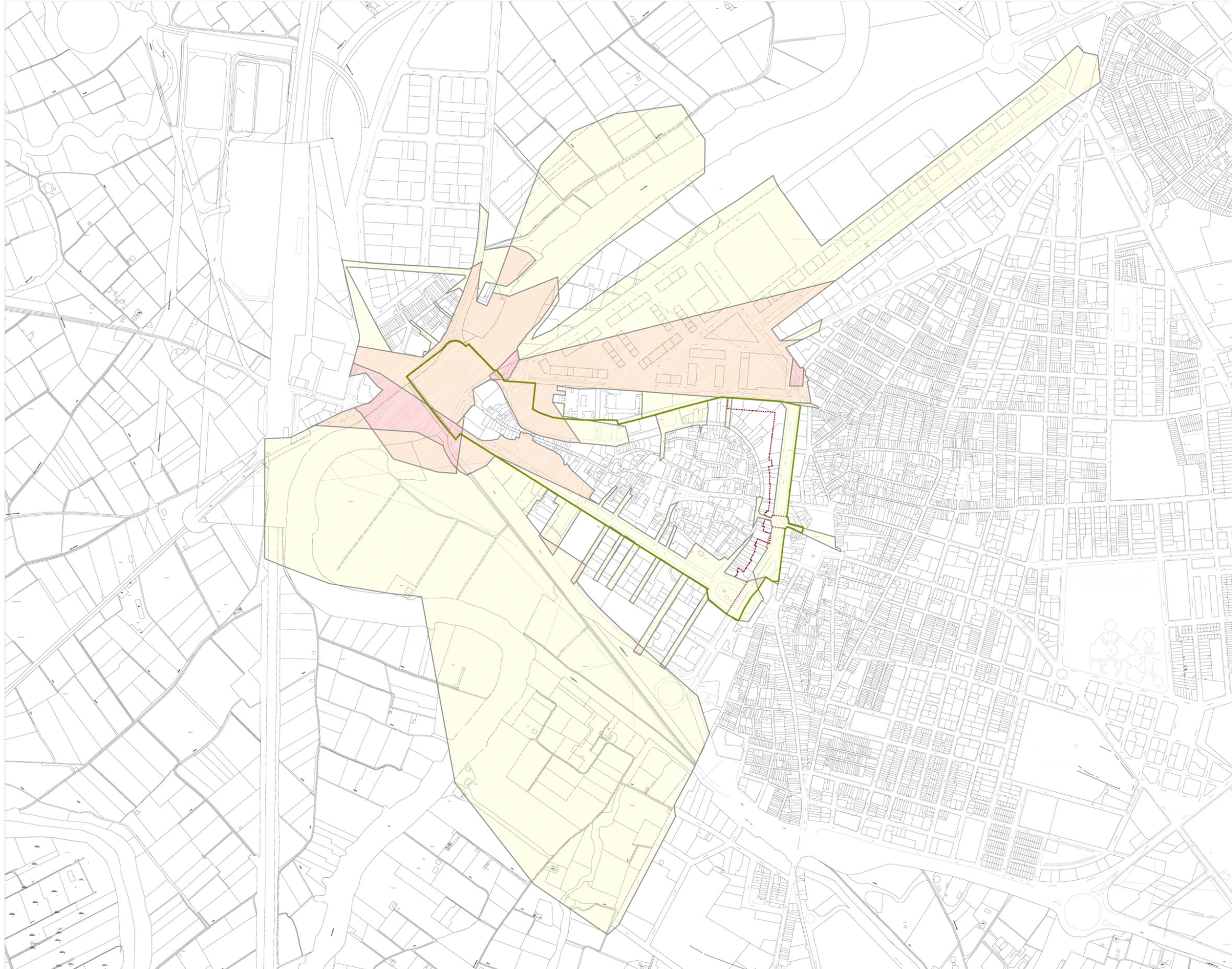
Arquitecto: Francisco Taberner Pastor

Arquitecta: Yolanda Cervera Plaza

PUNTOS DE OBSERVACIÓN SECUNDARIOS

Octubre 2013  
E 1/10.000

P 05

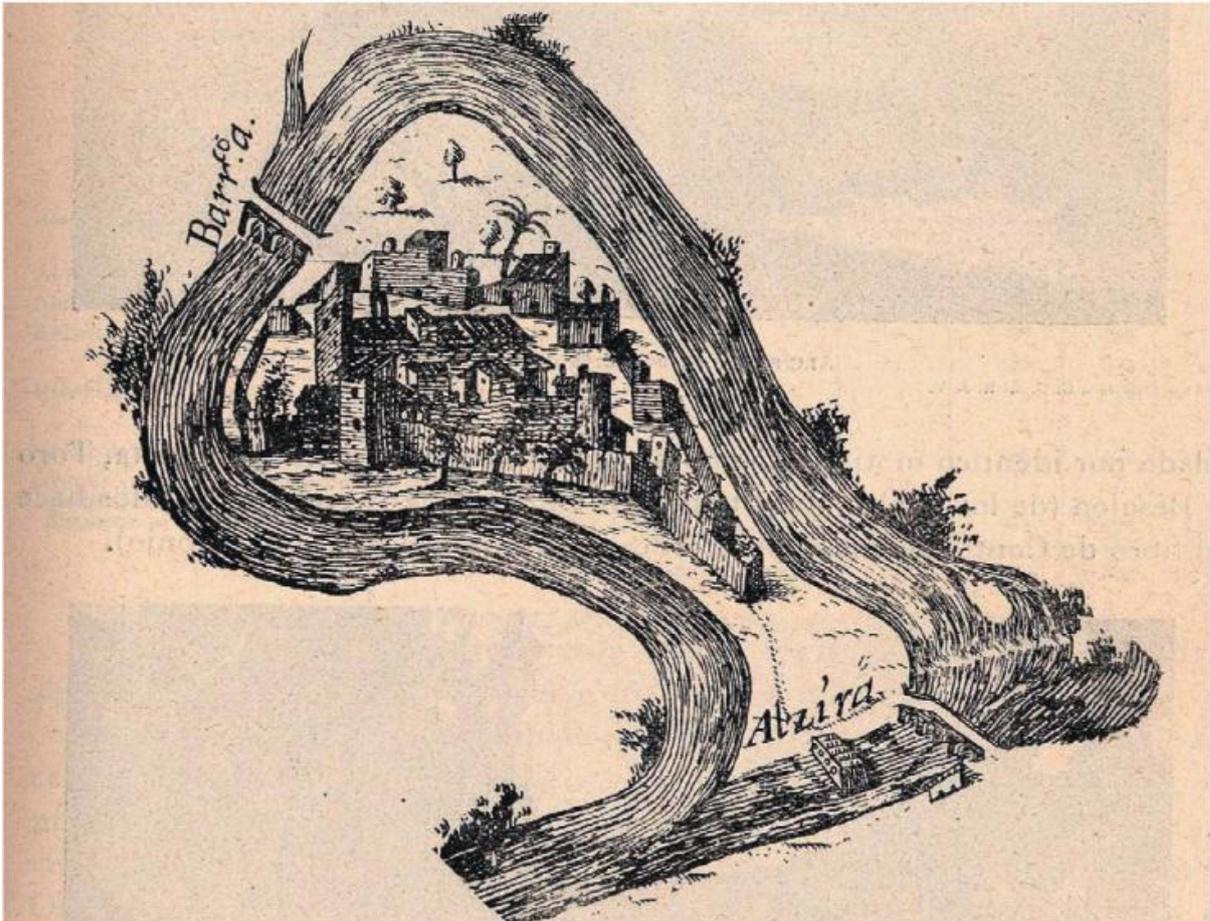


-  ÁMBITO P.E.P.
-  DELIMITACIÓN B.I.C. CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILA DE ALZIRA
-  VISIBILIDAD
-  NO VISIBLE
-  VISIBILIDAD BAJA
-  VISIBILIDAD MEDIA
-  VISIBILIDAD MÁXIMA

	<p><b>ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA DE ALZIRA</b></p> <p>Promotor: Ayuntamiento de Alzira</p>
<p>Contratista del proyecto:</p>	
<p><small>Opta Arquitectura av. marqués de soleto nº 9 pta 10 46002 valencia t 96 352 65 20 f 96 352 45 90 info@opta-arquitectura.com</small></p>	
<p>Arquitecto: Francisco Taberner Pastor</p> 	<p>Arquitecta: Yolanda Cervera Plaza</p> 
<p>MAPA DE VISIBILIDAD</p>	<p>Octubre 2013 <b>P 06</b></p> <p>E 1/5.000</p>

El presente documento es copia de su original, del que es autor los comitantes que suscriben. Su utilización parcial, así como cualquier reproducción expresa o tácita, requiere la previa autorización expresa de los autores, quedando en su caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

A N E X O S  
ANEXO 1.1. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA



## PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA

### arquitectes

FRANCISCO TABERNER PASTOR  
MARÍA DOMINGUEZ CALABUIG  
INÉS ESTEVE SEBASTIÀ

**REFUNDIDO 2017**

### equip col·laborador

Ignacio Taberner Gómez-Ferrer  
arquitecte  
José Juan Oliva Martí  
Robert Palazón Sáez  
estudiants d'arquitectura



**Ajuntament d'Alzira**

## ANEXO 1.1.: ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

### 1. ANTECEDENTES.

En fecha 23 de septiembre de 2013 fue emitido informe por la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial en el que se requería la subsanación de diferentes extremos.

1. Falta de correspondencia entre planos ID-07, O-04 y O-05, y la memoria justificativa y las normas urbanísticas.
2. Que se concreten criterios para neutralizar las traseras de las edificaciones existentes sobre la muralla.
3. En la manzana 14 con medianeras vistas junto a edificios protegidos, estudiar alternativas valorando la viabilidad de las mismas.
4. Que se incorporen medidas para intervenir en la trasera del edificio de 11 plantas por la recuperación del tramo de muralla en la prolongación de la calle Albornoz.
5. Que se complete el estudio de integración paisajística, con documentación grafica que permita valorar la remodelación del conjunto histórico propuesto.
6. En los edificios fuera de ordenación se deberán incluir medidas de integración transitorias en las normas urbanísticas.
7. Se deberán incluir en las normas urbanísticas la necesidad de redactar un estudio de integración paisajística para las actuaciones que comporten una edificación cuyo análisis exceda del estudio de integración paisajística aportado.
8. Elaborar un plano de infraestructura verde con los siguientes elementos: el cauce del río, los espacios libres identificados en el plano O-05, los espacios singulares grafiados en el plano IM-06 y la trama viaria del conjunto histórico junto con los viales perimetrales por los que discurría el antigua brazo del río Jucar.

### 2. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA DE SUBSANACION.

**Punto 1.-** Se ha subsanado la falta de correspondencia de los planos ID-07, O-05.1, aportando nuevos planos, fechados junio 2016.

**Punto 2.-** Respecto a las traseras de edificios recayentes a las murallas, el P.E. ha previsto evitar su tratamiento como traseras. Por este motivo se crea un paso de ronda peatonal de ancho 3 m que obliga a tener un acceso a las viviendas y por tanto exige una fachada recayente a este paso peatonal adosado a la muralla. Así se recrea el antiguo acceso definitivo a las murallas y se liberaliza el lienzo murario de las edificaciones que lo fagocitan.

Por este motivo se han creado las unidades de ejecución que permiten la gestión urbanística de estos espacios, obteniendo el suelo y distribuyendo equilibradamente las cargas entre estas unidades de ejecución.

**Punto 3 y 4.-** El P.E. permite dejar las medianeras vistas, a excepción del ámbito de intervención AI-10, cuya apertura peatonal tiene doble función de recrear el paso de ronda y dejar visto un lienzo de muralla semienterrado.

Esta AI-10 linda con un edificio de 11 plantas recayente a la Avda Luis Suñer, y al igual que el resto de las edificaciones recayentes a la Avenida, la eliminación de las traseras de los mismos es imposible. Por este motivo se ha previsto implantar unos murales pictóricos en las mismas, que disminuya su impacto visual. Esta solución se ha utilizado con éxito en la trasera del edificio de telefónica, sobre la cual se pinto una imagen de la muralla de Alzira. Así mismo el P.E. ha previsto dejar todas estas edificaciones de 11 plantas recayentes a la

Avda. Luis Suñer como fuera de ordenación diferida, para que al final de su vida útil sean sustituidas por edificaciones con menor número de plantas.

#### ARTICULO 44. Parámetros de aplicación.

En las edificaciones recayentes a la Avenida Luis Suñer, donde tras la transformación urbanística, ha desaparecido la parcelación histórica, no será de aplicación los parámetros urbanísticos relativos a la parcela, especificados en el art. 27 de las presentes normas.

El número de plantas permitidas queda indicado en el *Plano de Ordenación O-4: Ordenación Urbanística*, que será de aplicación cuando se ejecute la demolición del edificio existente. Mientras no se produzca esta demolición, será de aplicación lo establecido en la Sección 4ª del presente Plan Especial, relativa a edificios no acordes con el Plan y/o Fuera de Ordenación.

La cubierta podrá ser plana.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta de todo el edificio.

Se podrá realizar una planta técnica en la cubierta de los mismos, con el fin de que los casetones e instalaciones, no sean visibles desde la vía pública. Para ello se establece una altura del antepecho de cubierta de 1,80 metros.

La composición de la fachada recayente a la avda. Luis Suñer es libre. En el resto de fachadas deberán de cumplirse los criterios de diseño establecidos para el Centro Histórico. Con motivo de la solicitud de licencia para la rehabilitación o conservación de la fachada principal se exigirá la inclusión de la fachada trasera con la finalidad de implantar murales pictóricos que disminuyan el impacto visual.

#### ARTICULO 60. Actuaciones en fachadas traseras

El ayuntamiento podrá realizar actuaciones conjuntas sobre varios edificios con el objeto de ofrecer un tratamiento adecuado a las fachadas traseras de las edificaciones con el objeto de mejorar la escena urbana. Con motivo de la solicitud de licencia para la rehabilitación o conservación de la fachada principal se exigirá la inclusión de la fachada trasera con la finalidad de implantar murales pictóricos que disminuyan el impacto visual.

**Punto 5.-** Respecto a la documentación gráfica se propone que su redacción se realice junto al proyecto de obra de cada ámbito de intervención. Este condicionante se ha incluido en el artículo 65 de las Normas Urbanísticas.

#### ARTICULO 65. Identificación de los ámbitos de Intervención previstos por el Plan.

El Plan Especial delimita varios ámbitos de intervención indicados en el **Plano de Ordenación O-10**: Dichos ámbitos son áreas donde se indican los criterios específicos y particulares a las que tiene que someterse su desarrollo arquitectónico.

La gestión de dichos ámbitos de intervención se realiza mediante la definición de las unidades de ejecución descritas en el punto 3 de esta memoria.

AI-1: Ámbito de Intervención: Equipamiento recuperación restos de Santa Maria



- AI-2: Àmbit de Intervenció Recuperació àbsides Santa Caterina
- AI-3: Àmbit de Intervenció Recuperació tramo de muralla recayente a plaza Concha Piquer – plaza Morera-calle Graner.
- AI-4: Àmbit de Intervenció calle Rambla – Plaza Concha Piquer – Calle Santa Teresa
- AI-5: Àmbit de Intervenció Urbanización Área Oeste de la Vila
- AI-6: Àmbit de Intervenció de creación Paso de Ronda C/ Mayor De Santa María
- AI-7: Àmbit de Intervenció Pública Equipamiento Cultural: Recuperación Casa Real y Muralla.
- AI-8: Àmbit de Intervenció de creación Paso de Ronda C/ Santa Lucia.
- AI-9: Àmbit de Intervenció Parque Arabia Saudi
- AI-10: Àmbit de Intervenció de Recuperación Tramo Muralla, prolongación calle del Mur.

El proyecto de construcción deberá estar acompañado de documentación grafica mediante técnicas de modelización, creando imágenes y fotomontajes, que permitan analizar de forma anticipada el resultado de la intervención, con la finalidad de que esta sea acorde con lo previsto en el Plan Especial y su integración paisajística.

**Punto 6.-** En las Normas Urbanísticas se ha incluido en el articulado referente a los edificios de fuera de ordenación la obligación del propietario de conservarlos en condiciones de ornato.

#### ARTICULO 34. Fuera de ordenación.

De acuerdo con lo establecido en las Disposiciones Transitorias del vigente Plan General de Alzira y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 111 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, se establece el siguiente régimen transitorio para las edificaciones existentes con anterioridad al presente Plan Especial, que no resulten plenamente conformes con sus directrices:

- A.- Obras y usos manifiestamente incompatibles
- B.- Obras y usos no plenamente compatibles.
- C.- Obras y usos no ajustados al P.E. por inadecuación de fachada.

En todas ellas se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla, conforme a las características establecidas en el P.E.

**Punto 7.-** Se ha incluido en el artículo 46 de las normas urbanísticas el condicionante de realizar un estudio de integración paisajística en las actuaciones que comporten edificación:

#### ARTICULO 46.

En principio y en aplicación de la normativa vigente, toda intervención que afecte a un bien inmueble incluido en el entorno de protección de un Bien de Interés Cultural, y que aparece INCLUIDO en los listados anteriores, debería ser autorizada por la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia, previamente a la concesión de la Licencia municipal de obras, pero atendiendo a la completa y pormenorizada normativa urbanística contenida en el presente Plan Especial de Protección, su aprobación por parte de la Conselleria de Cultura, presupone la delegación de competencias a favor del Ayuntamiento de Alzira, atribuyendo a ésta Administración Local la plena competencia para otorgar licencias en estos ámbitos de BIC, exceptuándose de este trámite, las licencias de obras de intervención en los Monumentos protegidos como BIC, que deberán seguir obteniendo la autorización previa de la administración autonómica.





Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizador, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda y con la ubicación parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial. Así como un estudio de integración paisajística en aquellas actuaciones de edificación cuyo alcance exceda del análisis del estudio de integración paisajística que forma parte de Plan Espacial.

El Ayuntamiento comunicará a la administración autonómica y en el plazo de 10 días, la concesión de la licencia municipal, adjuntando la documentación pertinente en la que constará como mínimo el informe técnico municipal, un plano de ubicación y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su propuesta de intervención.

Se exime al Ayuntamiento de la obligación de redactar un Plan Especial de Protección de cada monumento, al considerar que las normas de protección establecidas en el presente Plan Especial, son suficientes para su conservación y preservación, y por lo tanto, regirán con carácter definitivo.

**Punto 8.-** Se ha elaborado el plano O-12 Infraestructura verde incluyendo los espacios indicados en el Informe de 9/6/2014.

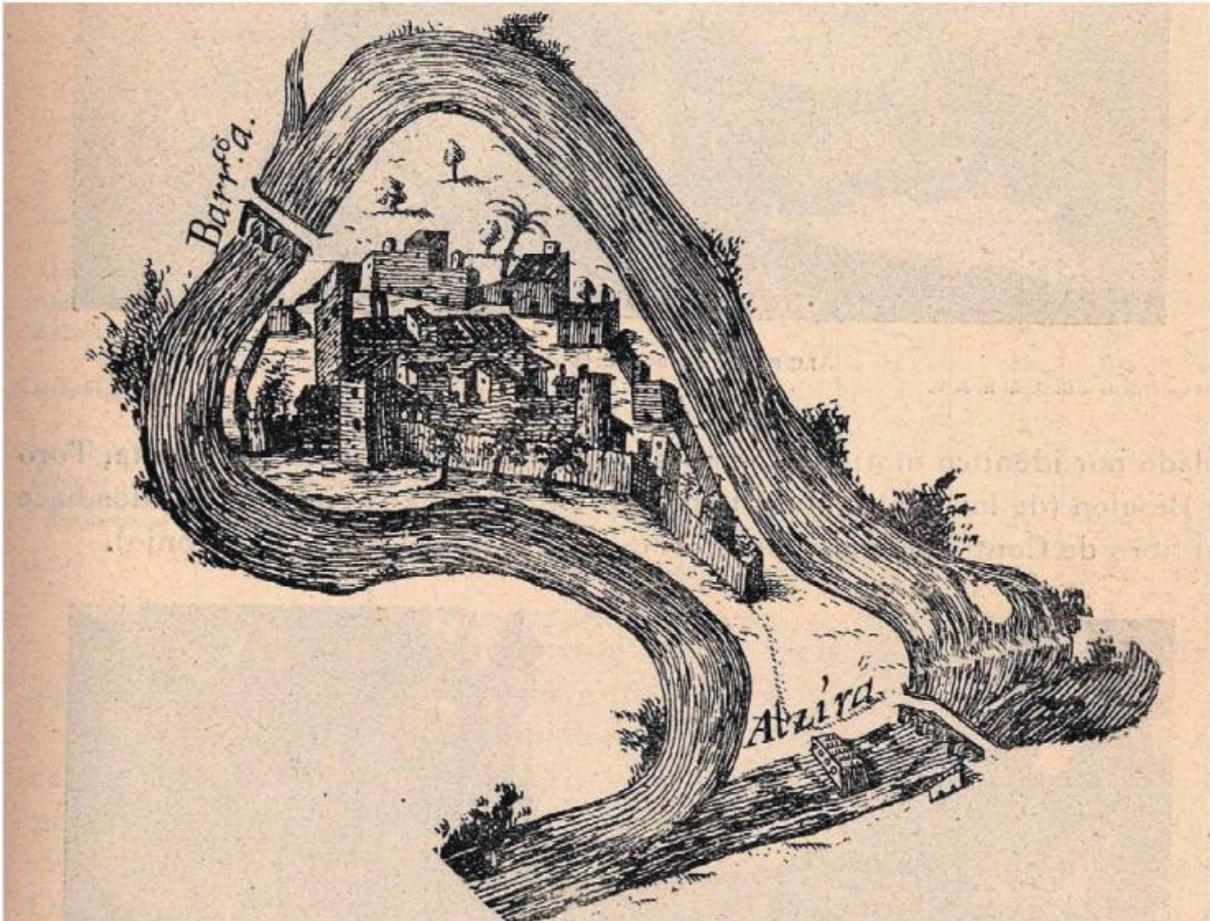
El Director del Centro  
Histórico de la Vila

El Arquitecto Municipal

Miguel Vila Llopis

Cristina Martinez Algarra

Alzira, 14 de junio de 2.016



## PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA

### arquitectes

FRANCISCO TABERNER PASTOR  
MARÍA DOMÍNGUEZ CALABUIG  
INÉS ESTEVE SEBASTIÀ

**REFUNDIDO 2017**

### equip col·laborador

Ignacio Taberner Gómez-Ferrer  
arquitecte  
José Juan Oliva Martí  
Robert Palazón Sáez  
estudiants d'arquitectura



**Ajuntament d'Alzira**

## **ANEXO 2: ANALISIS DEL RIESGO DE INUNDABILIDAD**

### **ANTECEDENTES:**

En fecha 9 de junio de 2014 fue suscrito informe por el Servicio de Ordenación del Territorio en el que se requería la subsanación de diferentes extremos.

De conformidad con dicho escrito se remitió documentación complementaria por parte de este Ayuntamiento al Servicio de Ordenación del Territorio.

Respecto de dicha documentación complementaria se ha emitido informe de fecha 4 de noviembre de 2014 por la Dirección General de evaluación ambiental y Territorial y un segundo informe de fecha 21 de marzo de 2016, en el que se reiteraba la subsanación de defectos del informe de 9 de junio de 2014.

Los aspectos pendientes de subsanar se concretan en:

1.- Elaboración de planos de peligrosidad de inundación con los distintos niveles según los criterios establecidos en el artículo 8 de de la Normativa del PATRICOVA y la cartografía de inundabilidad del Sistema de Cartografía de Zonas Inundables.

2.- Análisis de los cambios de usos que se proponen en el Plan Especial respecto al planeamiento vigente evitando los cambios de uso en las zonas de mayor calado y los usos que sean más vulnerables frente a la peligrosidad de inundación. Con carácter general orientar los usos más vulnerables hacia las zonas de menor riesgo.

3.- Incluir condiciones de adecuación de las edificaciones, considerando las nuevas edificaciones y rehabilitaciones.

4.- Analizar el incremento del riesgo de inundabilidad en la zona ED y de la introducción de nuevas edificaciones residenciales en esta zona.

5.- Incluir en las Normas Urbanísticas del Plan Especial una normativa específica frente al riesgo de inundación.

### **DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA DE SUBSANACION.**

#### **PUNTO 1: DETERMINACIÓN DE LOS NIVELES DE PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN.**

Se acompaña plano S-01.

La localidad de Alzira se encuentra en la comarca de la Ribera Alta, en la llanura de inundación del río Júcar, en una zona muy condicionada por la confluencia de los ríos Albaida y Sellent, situados aguas arriba, y Verde y Magro, aguas abajo; así como por los barrancos de L'Estret, La Casella, Vilella y Barxeta, que discurren por el sur del núcleo urbano, y Enquerencia, La Murta y del Duc, al norte del mismo.

Por DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana, (PATRICOVA).

Su objetivo es definir el riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana, estableciendo las disposiciones de obligado cumplimiento para particulares y la administración.

De acuerdo con la escala regional manejada, el PATRICOVA define 6 niveles de riesgo, producto del cruce de los asumidos en la valoración de las dos variables principales manejadas en su cálculo: frecuencia y calado.

Por lo que se refiere a los niveles de frecuencia, se distinguen:

- Alta, que se corresponde con el de las zonas sometidas a inundaciones con periodo de retorno inferior a 25 años (probabilidad anual del 4 %).
- Media, periodos de retorno entre 25 y 100 años (probabilidades anuales 1 - 4 %).
- Baja, periodos de retorno de 100 a 500 años (probabilidades anuales 0,2 - 1 %).

El calado es la variable adoptada como representativa de la magnitud de la avenida, puesto que es el factor más importante y de más sencilla estimación. En todo caso, otros factores de interés, como la velocidad o el volumen de acarreo, mantienen una elevada correlación con el calado.

Los niveles adoptados para la discretización del calado son los 2 siguientes:

- Bajos, cuando el nivel general esperado en la zona es inferior a 0,80 m. Se considera que conlleva pérdidas de menor cuantía y que las medidas a adoptar son más sencillas.
- Altos, para calados por encima de 0,80 m. Suponen daños de gran importancia.

De acuerdo con lo anterior, los seis niveles de riesgo definidos se clasifican en:

NIVELES DE CALADO	NIVELES DE FRECUENCIA		
	BAJO (100-500 AÑOS)	MEDIO (25-100 AÑOS)	ALTO (<25 AÑOS)
<b>Bajo (&lt;0.8 m)</b>	6 - BAJO	4 - MEDIO	3 - MEDIO
<b>Alto (&gt;0.8 m)</b>	5 - BAJO	2 - ALTO	1 - ALTO

En el caso del ámbito del Plan Especial de la Vila se encuentra afectado con riesgo de nivel 2 y 4, como se vera a continuación.

Conforme a lo establecido en la Normativa del PATRICOVA, con el objeto de verificar con mayor precisión la incidencia del riesgo de inundación en el ámbito de la Vila se ha utilizado la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

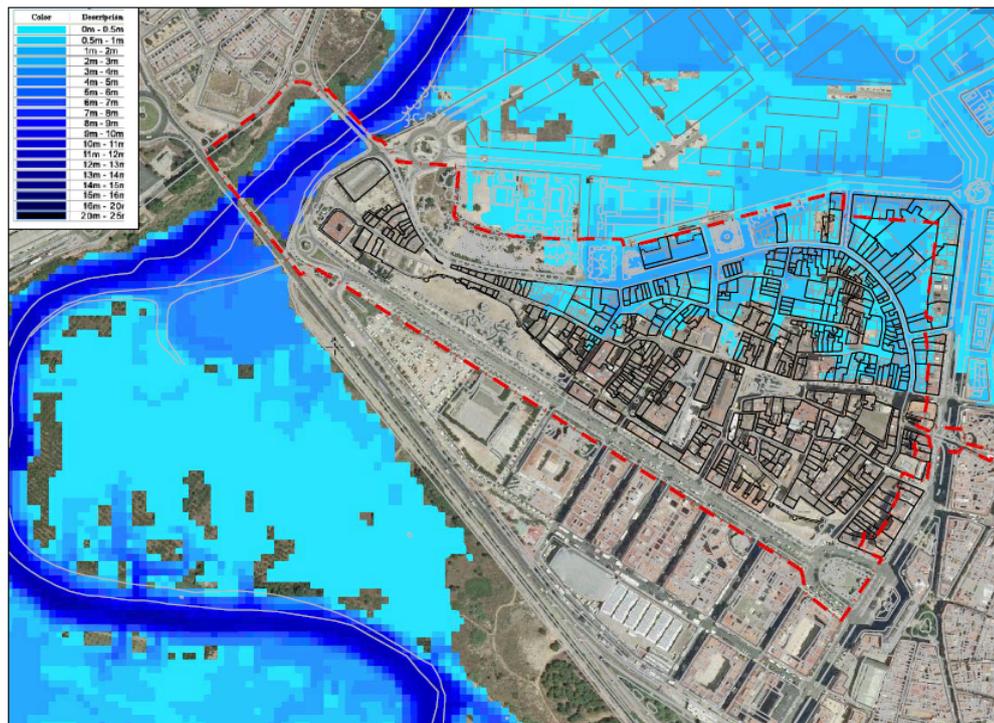
Hay que tener en cuenta que los estudios elaborados por CHJ, no contemplan el período de retorno de 25 años (nivel de frecuencia alto) previsto en PATRICOVA, sino que prevé los periodos de retorno de 10 años (alta probabilidad) o de 50 años (frecuente), además de los periodos de 100 y 500 años. Por ello, para realizar el análisis se asimila a los niveles previstos en PATRICOVA, se adopta por similitud y por estar del lado de la seguridad, el período de retorno de 10 años como el nivel de frecuencia alto de la normativa valenciana, añadiendo el símbolo la acentuación (´) en los niveles 1 y 3 para hacer notar este extremo.

Calados para la avenida de 10 años de periodo de retorno según la cartografía del SNCZ1:



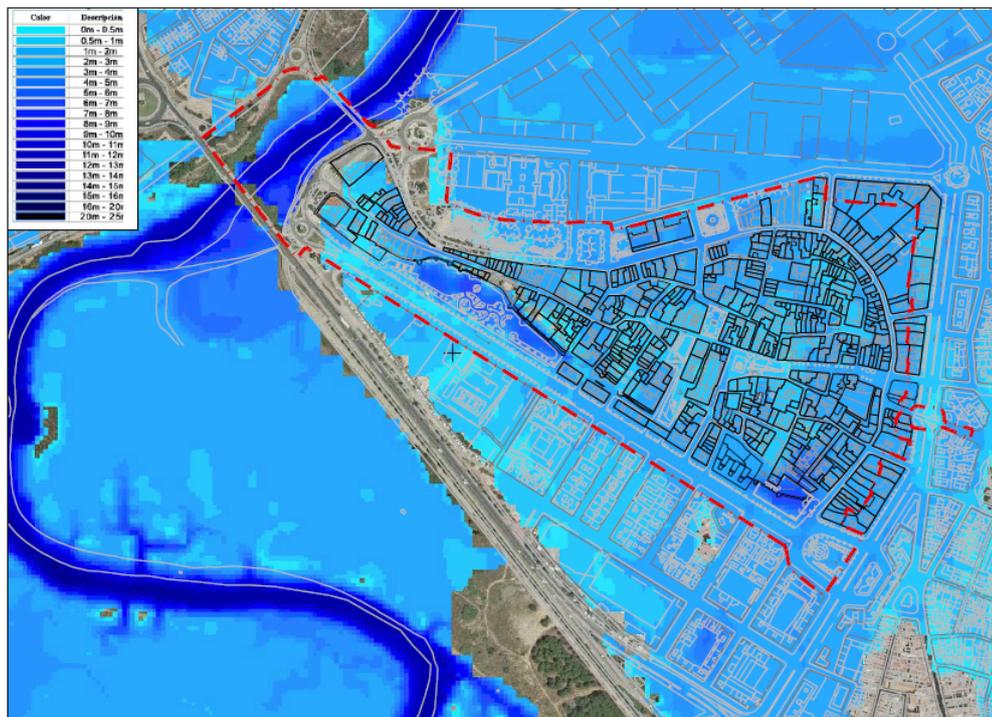
Según la cartografía no existe riesgo de inundación dentro del ámbito de la Vila. Para este periodo de retorno los niveles de caldo se producen en el propio cauce del río.

Calados para la avenida de 100 años de periodo de retorno según la cartografía del SNCZ1:



Según la cartografía, la zona noreste se encuentra en los niveles de peligrosidad 2 y 4. Siendo la calle Santa Teresa y zonas ajardinadas las que corresponden al nivel 2 y el resto al nivel 4. Se establecen medidas de prevención en las normas urbanísticas.

Calados para la avenida de 500 años de periodo de retorno según la cartografía del SNCZ1:



Según la cartografía se producen niveles de calado entre 1 a 2 m en prácticamente todo el ámbito de la Vila, excepto en la zona norte en el que no existe riesgo de inundación y en el parque de Arabia Saudi y la plaza del Mercat donde se alcanzan calados de 6 m. Respecto a estas dos últimas zonas cabe indicar que se trata de espacios situados a cotas inferiores a la de los viales perimetrales. Se corresponden con el nivel de peligrosidad 5.

En aplicación del artículo 20 del PATRICOVA:

Los Ayuntamientos, **en el suelo urbano** y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, **afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones**, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.

En este sentido se ha redactado una normativa frente al riesgo de inundación que forma parte del Plan Especial de la Vila.

Se elaborará un protocolo de actuación en coordinación con el plan de protección civil frente al riesgo de inundación, consistente en:

- Mantener informada a la población del nivel de alerta existente.
- Indicación de las vías de evacuación y zonas no inundables.
- Elaborar un censo de la población con mayor dificultad de desplazamiento.
- Disponer de un teléfono de emergencia.
- Etc.

## PUNTO 2: ANÁLISIS DE LOS CAMBIOS DE USOS.

El vigente Plan General establece para el ámbito de la Vila cinco zonas de ordenación RHC/Z1 a RHC/Z5. En dichas zonas se permiten los siguientes usos:

**USO DOMINANTE:** Residencial unifamiliar (Ru).

**USOS COMPATIBLES:** Son compatibles con el uso residencial, aquellos que no interfieran en el normal desarrollo de éste, en este sentido están autorizados los usos siguientes:

### USOS PERMITIDOS:

- a) Residencial plurifamiliar (Rp) solo en parcelas cuya superficie sea igual o superior a los 375 m<sup>2</sup> o cuando el edificio a construir sustituya a un edificio plurifamiliar existente antes de la aprobación del presente Plan General.  
Residencial comunitario (Rcm).
- b) Par. Aparcamientos.  
La reserva se realizara en edificio distinto cuando la longitud de la fachada sea igual o inferior a 6 m.
  - Par.1. De uso privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
    - Par.1a. En planta baja e inferiores a la baja.
    - Par.1b. Bajo espacio libre.
  - Par.2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
    - Par.2a.- En planta baja e inferiores a la baja.
    - Par.2b.- Bajo espacio libre.
- c) Tco.1a , Tco.1b y Tco.1d. Uso comercial compatible con la vivienda.  
A excepción de Tco.1d, sólo podrán situarse en planta baja y si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior.
  - Tco.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup>.
  - Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 800 m<sup>2</sup>.
  - Tco1.d. Locales de prestación de servicios a particulares, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, con superficie máxima afecta a la actividad de 30 m<sup>2</sup> y que no puedan implicar alteraciones sistemáticas y significativas de la ocupación del edificio, lo que excluirá por ejemplo actividades del tipo de los locutorios.
- d) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. En edificios de uso exclusivo.
- e) Tof. Oficinas, en edificio de uso exclusivo a excepción de Tof. 0.
- f) Tre . Actividades recreativas en locales definidos como Tre .1 y Tre .2  
Se admiten en edificio de uso exclusivo o mixto, es este último caso se podrán situar en planta baja siempre y cuando no se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja y deberán contar con accesos independientes y diferenciados desde la vía pública.

g) D. Dotacionales, excepto los expresamente prohibidos en el apartado siguiente.

**USOS PROHIBIDOS:**

- Residencial plurifamiliar (Rp) en parcelas cuya superficie sea inferior a los 375 m<sup>2</sup> y el edificio a construir no sustituya a un edificio plurifamiliar existente antes de la aprobación del presente Plan General.
- Dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Tanatorios e Infraestructuras (Inf).
- Como norma general los no declarados expresamente como Dominantes, Exclusivos o Permitidos, o los que interfieran con los usos preferentes anteriormente señalados.
- Quedan expresamente prohibidos los aparcamientos de los tipos Par.1c y Par.2c al aire libre, sobre superficie de parcela o en espacio público, así como los Bares con Ambiente Musical, las Discotecas y los locales similares.

En todas las zonas se permiten los mismos usos con las siguientes excepciones:

En el ámbito de RHC/Z2, se elimina la limitación de la superficie del solar para la construcción de viviendas plurifamiliares y en el ámbito de RHC/Z4, se prohíbe el uso de plurifamiliar.

El Plan Especial de la Vila, establece para el mismo ámbito tres zonas de ordenación con los siguientes usos:

Zona conjunto histórico:

Art. 32.

Uso dominante.

Ru.- Residencial Unifamiliar.- Es aquel que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. En cada unidad parcelaria se podrá edificar una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

Usos compatibles.

Rp.- Residencial plurifamiliar. Solo si el edificio al que sustituye, es de origen plurifamiliar.

Rcm. Residencial comunitario.

Tco.1.- Comercial compatible con vivienda, en planta baja y primera. En la planta sótano solo se permiten, excepcionalmente, en el supuesto de que se incorporen en este espacio restos arqueológicos de elevado valor patrimonial hallados en el subsuelo, y con carácter complementario y minoritario respecto de la implantación comercial principal en la planta baja.

La compatibilidad excepcional del uso comercial en planta sótano permitirá la puesta en valor de elementos de elevado interés patrimonial haciendo posible que puedan ser visitables. Su construcción deberá realizarse con muros de hormigón armado para garantizar la estanqueidad. Los desagües del edificio deberán evacuar a una cota no menor al de la cara inferior del forjado de planta baja.

Tho.- Hoteles, hostales y pensiones en régimen hotelero, en edificio de uso exclusivo.

Tof.- Oficinas en edificio de uso exclusivo, o en plantas situadas por debajo de uso residencial.

Administrativo.

Tof.0.- Locales de uso oficinas, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, como consultas médicas o despachos profesionales, con superficie máxima afecta a la actividad de 60 metros cuadrados.

Tre.2.- Recreativo en planta baja y alta con acceso independiente desde vía pública, únicamente para el uso de restaurantes y bares sin ambiente musical. En la planta sótano solo se permiten, excepcionalmente, en el supuesto de que se incorporen en este espacio restos arqueológicos de elevado valor patrimonial hallados en el subsuelo, y con carácter complementario y minoritario respecto de la implantación recreativa principal en las plantas superiores.

La compatibilidad excepcional del uso recreativo en planta sótano permitirá la puesta en valor de elementos de elevado interés patrimonial haciendo posible que puedan ser visitables. Su construcción deberá realizarse con muros de hormigón armado para garantizar la estanqueidad y los desagües del edificio deberán evacuar a una cota no menor al de la cara inferior del forjado de planta baja.

Tre.3 .- Recreativo en planta baja o en edificio de uso exclusivo, únicamente para el uso de salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reuniones y salas de juegos, y siempre que se justifique mediante un análisis de inundabilidad específico una escasa incidencia del riesgo de inundación en el emplazamiento que se proponga.

D.- Dotacionales públicos y privados, con el mismo requisito exigido en el párrafo anterior.

Usos prohibidos

Tre.5 .- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares (no se podrán autorizar, los cambios de titularidad o renovaciones de actividades de bares con ambiente musical, cuya licencia de actividad, no sea acorde con la presente normativa).

Dotacionales: Cementerio, Tanatorio, Infraestructuras.

Los no declarados expresamente como dominantes, exclusivos o permitidos, o los que interfieran con los usos dominantes o compatibles.

Zona entorno protección de BIC:

Art. 49. Para esta zonificación de ordenanzas en entornos de protección BIC (Z.E.B.), le serán de aplicación las normas urbanísticas relativas a condiciones de uso, definidas en la Sección 3ª del Capítulo 02, de la zona de Ordenanza del Conjunto del Centro Histórico (Z.C.H.), del presente P.E.

Zona respecto conjunto histórico:

Art. 61. Uso dominante.  
Queda regulado por el PGOU vigente.

Art. 62: Usos compatibles.  
Queda regulado por el PGOU vigente.

Art. 63. Usos prohibidos.  
Queda regulado por el PGOU vigente.

Por tanto cabe concluir que en el Plan Especial de la Vila se permiten los mismos usos que en el vigente Plan General a excepción del uso de aparcamiento Par.1 y Par.2 que elimina el Plan especial de la Vila, por lo tanto podemos decir que es más restrictivo.

El plan Especial de la Vila amplía la posibilidad de ubicar el uso comercial y recreativo que ya se permite, en planta sótano solamente de forma puntual en aquellos lugares en los que se permita la puesta en valor de elementos de interés patrimonial.

### **PUNTO 3: CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CONSIDERANDO LAS NUEVAS EDIFICACIONES Y REHABILITACIONES.**

De conformidad con la zonificación de peligrosidad establecida por el PATRICOVA, el ámbito de la Vila se encuentra en los niveles 2 y en su mayoría por el nivel 4, en consecuencia es de aplicación el Anexo I del mismo:

#### *A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones.*

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:

a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.

b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobre elevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

Respecto del apartado a), el Plan Especial en su artículo 29-11 relativo a las "Condiciones estéticas y de composición", cumple esta exigencia de acceso a cubierta. No obstante se modifica dicho artículo con relación a la obligatoriedad requerida por el PATRICOVA.

Artículo 29. punto 11: CUBIERTAS, ALEROS Y CORNISAS.

*Cubiertas.- En la franja definida por una línea paralela a 8 m. de la alineación oficial de fachada, las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente máxima del 45 % a dos aguas, y acabadas con teja árabe de color paja, no autorizándose las de color rojizo o las de colores oscuros.*

*En la vertiente contraria a la recayente a fachada y fuera de esta franja de 8 m., se exigirá hasta un máximo del 35 % del total de la cubierta superior del edificio, del tipo azotea plana transitable, para la ubicación de instalaciones o servicios domésticos y para el acceso rápido a la misma, en caso de inundación mediante escalera. Las terrazas planas transitables, no podrán ser visibles desde cualquier espacio público y se realizarán con pavimentos acordes a la tipología de Centro Histórico.*

*Las cumbreras de las cubiertas inclinadas, serán horizontales y no superarán los 3,30 m. de altura, medidos desde la línea de cornisa del edificio.*

*A cada faldón de cubierta recayente a la vía pública le corresponderá una cumbrera continua, no autorizándose ninguna escotadura en el plano del faldón, que suponga una interrupción de la línea de cumbrera.*

*El casetón de acceso a la cubierta, preferentemente irá embebido en el plano de cubierta, en caso contrario deberá situarse al menos a 8 metros de distancia del plano vertical de la alineación oficial de la calle y su tratamiento será de cubierta inclinada acorde con la del edificio.*

*En el caso de parcelas de profundidad edificable menor de 10 m se mantendrá la tipología de cubiertas a dos aguas simétricas, permitiéndose faldones de menor dimensión. Y en todo caso se exigirá fuera de la franja de 8 m la cubierta plana para hasta un máximo del 35 %, on la finalidad indicada anteriormente.*

*El espacio bajo cubierta podrá utilizarse para la ubicación de instalaciones y accesos a cubierta. Sólo podrá destinarse a usos residenciales cuando forme una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso se realice a través de ella.*

...

En cuanto al apartado b), se trata de un suelo urbano consolidado de centro histórico en el que la trama urbana es existente, y además debe conservarse en aplicación de la ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano publicada en el DOGV nº 4867. Jueves, 21 de octubre de 2004:

«Artículo 39. Planes especiales de protección

2. Los planes especiales de protección de los conjuntos históricos tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto.

En consecuencia no es posible la aplicación de este apartado en el ámbito de la Vila, a excepción de la zona destinada al estudio de detalle supeditado al estudio arqueológico de la zona cuyos hallazgos prevalecerán en la propuesta de ordenación.

El apartado c) se incluye en las Normas Urbanísticas.

Acerca del apartado 2, se encuentran regulados los diferentes usos en las normas Urbanísticas así como su ubicación, permitiéndose el uso comercial y recreativo únicamente en planta sótano de forma excepcional siempre que se cumplan las condiciones arqueológicas indicadas.

Siguiendo con el Anexo I del PATRICOVA:

*B. Adecuación adicional en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6.*

1. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).
- b) El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.
- c) El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
- d) La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
- e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

3. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.

b) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y

medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

Se incluye en la normativa los apartados: 1. a), b), d), y e). 2. 3.c) y 5.

El apartado 1.c), ya se encuentra regulado en el artículo 31 de las normas urbanísticas al indicarse que únicamente se podrán realizar sótanos para aparcamientos en las parcelas en las que se puedan realizar edificaciones destinadas a viviendas plurifamiliares.

El apartado 3.a), no será de aplicación, ya que se trata de un suelo urbano consolidado, y la normativa del P. E. regula estrictamente todas las alturas de cornisa tras el análisis de la edificación histórica del conjunto. En el mismo sentido tampoco será de aplicación el apartado 3.b) debido a que el material que se emplea en la arquitectura tradicional de la Vila de Alzira es la madera en su color natural y de forma excepcional para algunos edificios se permitirá el aluminio, acero, u otro material metálico.

El apartado 4. no es de aplicación que en esta zona de ordenación no se permiten vallados o muros de cerramiento de parcela.

#### **PUNTO 4: ANÁLISIS DEL INCREMENTO DEL RIESGO DE INUNDABILIDAD EN LA ZONA ED.**

El ámbito delimitado en el P.E. para la redacción de un estudio de detalle (ED) corresponde a un área construida y consolidada ediliciamente desde el siglo IX. Según documentación histórica, en ella se encuentran los restos de la Alcazaba árabe y de la iglesia gótica de Santa María. Actualmente existen dos grandes edificios destinados a Cuartel de la Guardia Civil y Almacén de Obras Municipal.

Por la importancia Patrimonial de este entorno, el P.E. a previsto vincular su ordenación edificatoria, al resultado de las excavaciones arqueológicas, declarando por este motivo las edificaciones actuales, como fuera de ordenación.

Esta es la zona más alta de la ciudad, encontrándose afectada por el riesgo de inundación en aplicación de la cartografía de inundación del sistema nacional de cartografía de zonas inundables para un periodo de retorno de 500 años. El nivel de calado más desfavorable es de 1 m en una pequeña zona situada al este y en el resto oscila desde cero en el borde norte hasta 0'50 y 0'70 m en dirección sur.



En consecuencia en la zona de mayor calado se evitara en la medida de lo posible la edificación, destinándose a espacios libres. Y en el resto del ámbito del estudio de detalle la disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno. Todo ello supeditado al estudio arqueológico de la zona cuyos hallazgos prevalecerán en la propuesta de ordenación.

#### **PUNTO 5.- NORMATIVA ESPECÍFICA FRENTE AL RIESGO DE INUNDACIÓN.**

ARTICULO 92. Condiciones de adecuación de las edificaciones.

1. El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante

2. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial plurifamiliar, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).

El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.

La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.

Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

3. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

4. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones: Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

El Director del Centro  
Histórico de la Vila

El Arquitecto Municipal

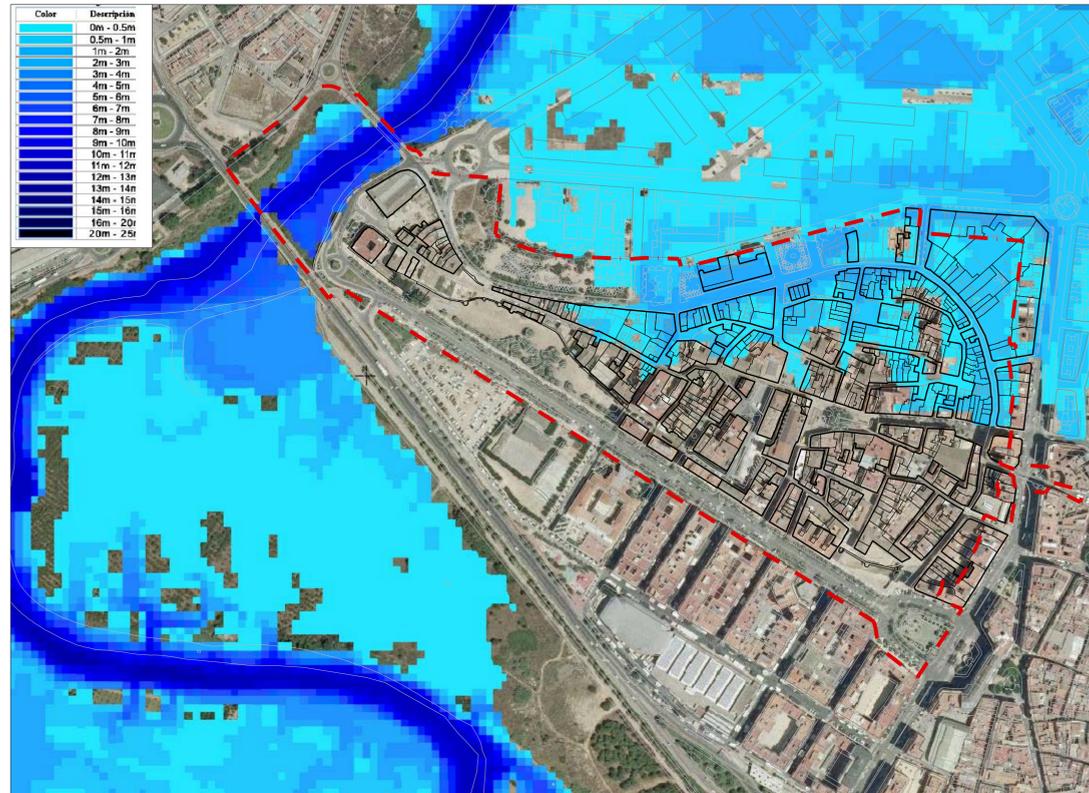
Miguel Vila Llopis

Cristina Martinez Algarra

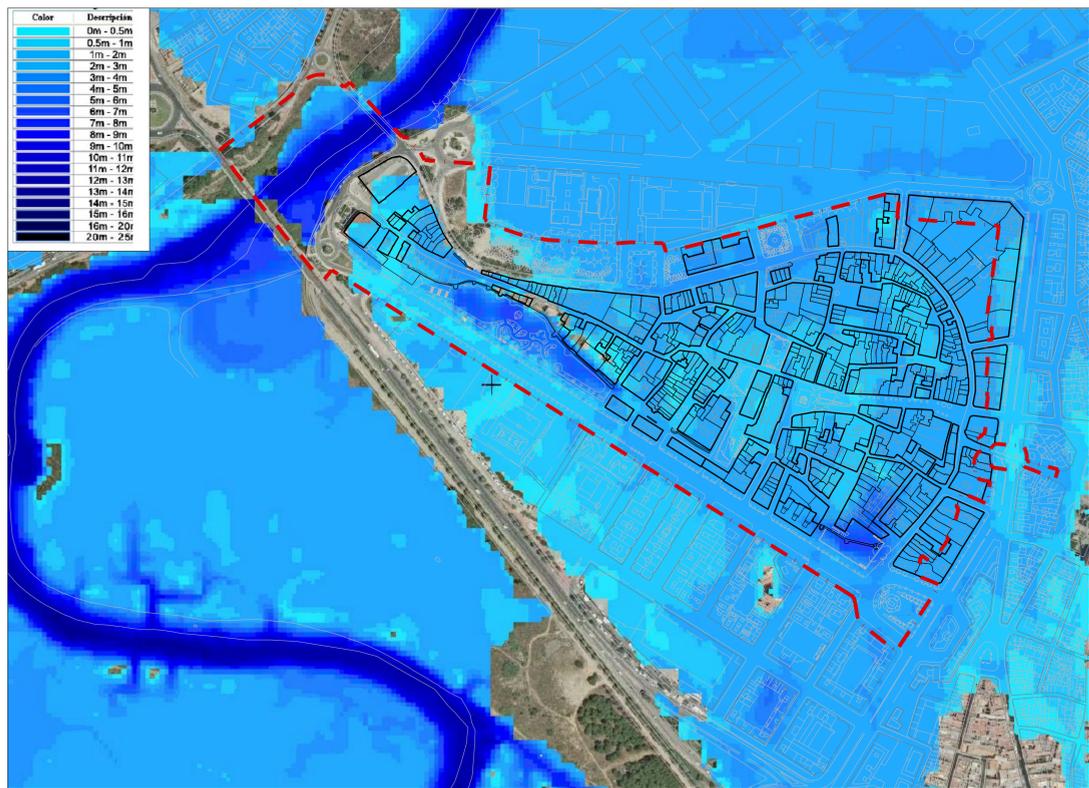
Alzira, 29 de septiembre de 2.016



Cartografía de inundabilidad del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables  
 Peligrosidad por inundación fluvial T= 10 años



Cartografía de inundabilidad del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables  
 Peligrosidad por inundación fluvial T= 100 años



Cartografía de inundabilidad del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables  
 Peligrosidad por inundación fluvial T= 500 años



PATRICOVA (DECRETO 201/2015 DE 29/10/15)  
 ZONIFICACIÓN PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN Y CLASIFICACIÓN SUELO

Peligrosidad de Inundación	
■ Nivel 1: Frecuencia alta (25 años) y calado alto (>0.8 m)	■ Peligrosidad Geomorfológica
■ Nivel 2: Frecuencia media (100 años) y calado alto (>0.8 m)	
■ Nivel 3: Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (<0.8 m)	
■ Nivel 4: Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)	
■ Nivel 5: Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8 m)	
■ Nivel 6: Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m)	

■■■■■ DELIMITACIÓ CONJUNT HISTORIC DE LA VILA D'ALZIRA



Ajuntament d'Alzira

TITULO DEL PROYECTO:

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA



PLANO DE: SUBSANACIÓ

CARTOGRAFIA DE PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓ

PLANEAMIENTO	EL DIRECTOR DEL CENTRO HISTORICO DE LA VILA	Fecha:	JUNY 2016
EL ARQUITECTO MUNICIPAL: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA	MIQUEL VILA LLOPIS	Escala:	1/4.000
		Plano nº:	S-01



TÍTULO DEL PROYECTO:

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA



PLANO DE: SUBSANACIÓN

NIVELES DE RIESGO

PLANEAMIENTO

EL DIRECTOR DEL CENTRO HISTORICO DE LA VILA

Fecha:

JUNY 2016

EL ARQUITECTO MUNICIPAL  
CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

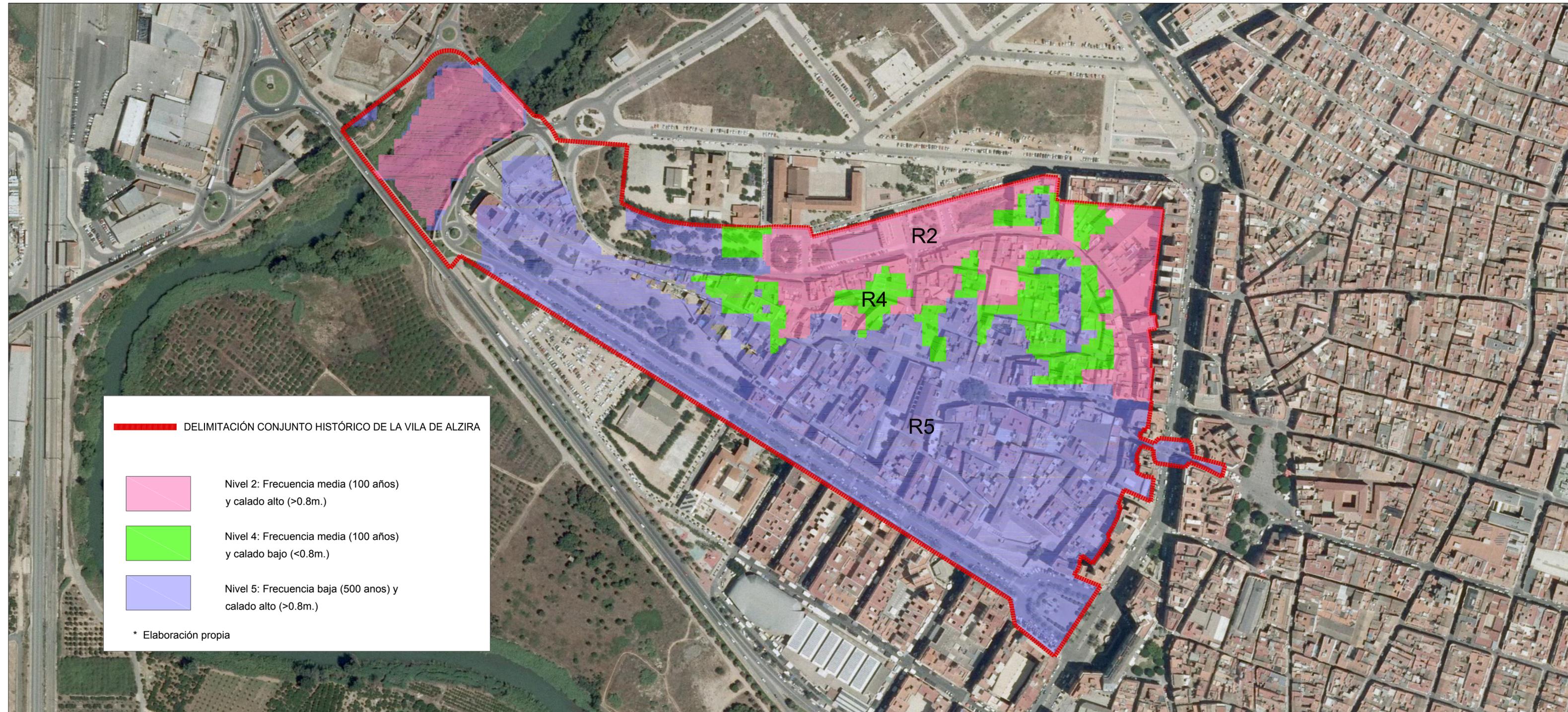
MIQUEL VILA LLOPIS

Escala:

1/2500

Plano n°:

S-02



DELIMITACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILA DE ALZIRA



Nivel 2: Frecuencia media (100 años) y calado alto (>0.8m.)

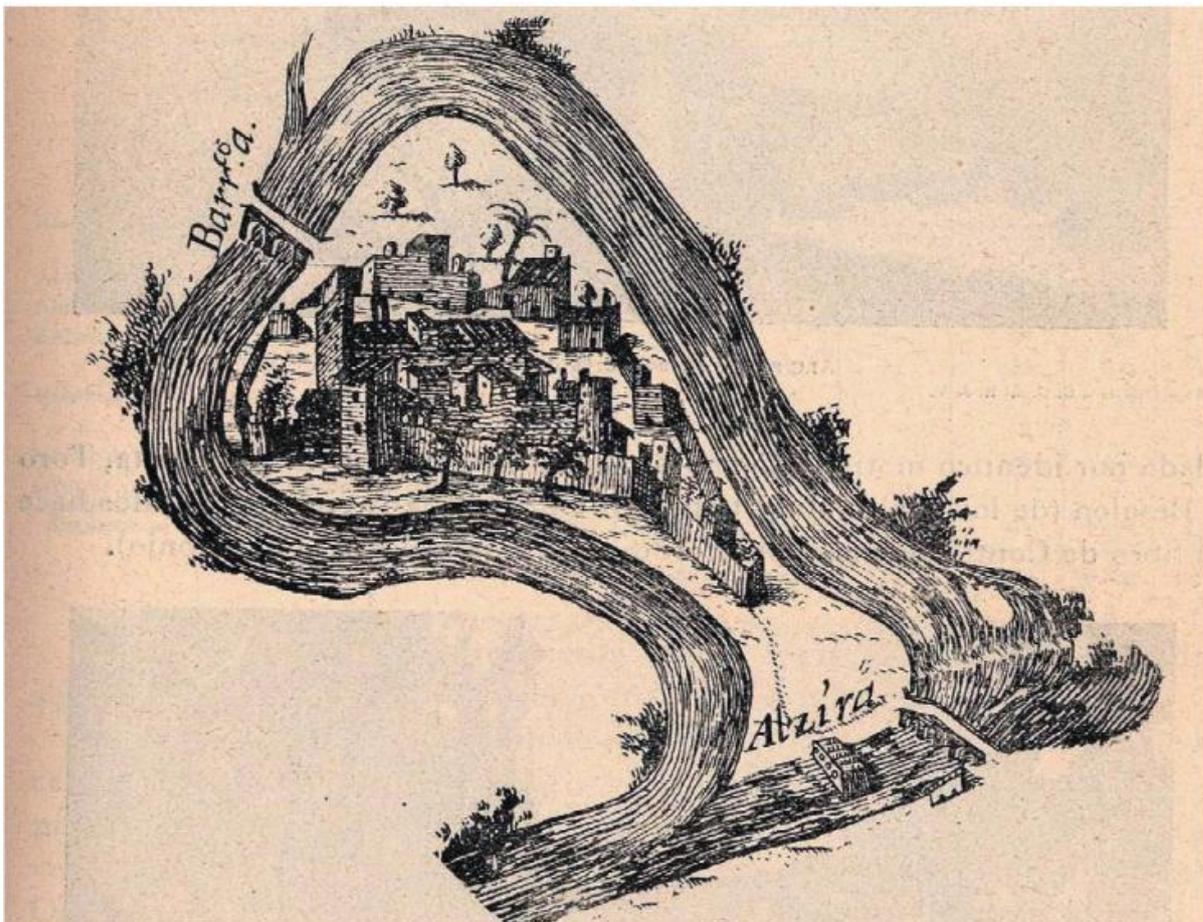


Nivel 4: Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8m.)



Nivel 5: Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8m.)

\* Elaboración propia



## PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA VILA D'ALZIRA

### arquitectes

FRANCISCO TABERNER PASTOR  
MARÍA DOMINGUEZ CALABUIG  
INÉS ESTEVE SEBASTIÀ

**REFUNDIDO 2017**

### equip col·laborador

Ignacio Taberner Gómez-Ferrer  
arquitecte  
José Juan Oliva Martí  
Robert Palazón Sáez  
estudiants d'arquitectura



**Ajuntament d'Alzira**



## **ANEXO 3: MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **INDICE:**

- 1.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada
- 2.- Fundamento jurídico
- 3.- Áreas de reparto.
- 4.- Calculo del aprovechamiento tipo.
- 5.- Unidades de ejecución
- 6.- Rehabilitación integral y renovación urbana
- 7.- Plan acústico municipal en el ámbito del plan especial.



## 1.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El planteamiento del presente documento, respecto de la ordenación pormenorizada, consiste en asumir la ordenación pormenorizada del suelo urbano del PGOU, con las variaciones puntuales que a continuación se describen y justifican:

1. Las parcelas en las que se permitía un número de plantas II+c y III+c pasan a tener III y IV plantas respectivamente, eliminándose la tipología de la cambra. Esta es una modificación que afecta a la simbología de numeración, sin incrementar el aprovechamiento.
2. Se redefine la profundidad edificable de la manzana situada al noreste del ámbito respecto de la edificación recayente a la calle Santa Teresa, con lo que se reduce la edificabilidad. Esta modificación pretende regular la profundidad edificable puesto que en el planeamiento vigente no está definido y es irregular respecto de cada parcela.
3. Se reduce la superficie destinada a dotacional de aparcamiento situado en la manzana delimitada por la calle dels Carnicers, calle de Bernat de Entença y calle del Notari Bonet. El uso de aparcamiento requeriría amplias aberturas en planta baja puesto que la calle Notari Bonet tiene un ancho de 5 m. El cambio de uso de aparcamiento a residencial pretende recuperar la morfología característica de los edificios de vivienda que predominan en dicha calle.
4. Se recupera la trama urbana de la plaza de la Morera. En este sentido se modifican las alineaciones del tramo inicial de la actual calle de la Morera así como de las edificaciones recayentes a la calle de Santa Teresa, consiguiendo por un lado recuperar el concepto de plaza, el cual es inexistente con la situación actual y por otro lado rescatar el lienzo de la muralla. Esto supone una reducción de la superficie viaria en la calle de la Morera de 65'52 m<sup>2</sup> y un incremento de la superficie viaria en la calle Santa Teresa de 128'72 m<sup>2</sup>, siendo favorable desde el punto de vista del cumplimiento de los estándares dotacionales.
5. Se califica como dotacional de la red secundaria el inmueble recayente a la plaza de Cassasus y a la calle Santa Lucía de uso múltiple y educativo cultural respectivamente. Ambos inmuebles son propiedad municipal, incrementándose la superficie dotacional.
6. Se mantiene la trama urbana definida por los inmuebles situados en la calle San Roc nº 1, 3, 5 y plaza de la Constitución nº 11, junto a la iglesia de Santa Caterina. Actualmente el planeamiento define en dichos inmuebles una zona verde de reducidas dimensiones, por lo que tiene la consideración de área de juegos conforme el artículo 127 del ROGTU. El mantenimiento de dicha zona verde resulta contradictoria desde el punto de vista patrimonial, cuyo principio entre otros es mantener y recuperar la trama viaria existente. La demolición de las edificaciones indicadas y la creación de la zona verde definida por el planeamiento actual produciría un ensanchamiento visual de la calle San Roc, y por tanto una distorsión en la definición de la plaza de Cassasus y la Plaza de la Constitución, las cuales, están conectadas a través de dicha calle San Roc. Por todo lo indicado se propone la reubicación de la zona verde en el tramo inicial de la calle Mayor de Santa María, con una superficie igual o superior a la definida por el planeamiento y con la tipología de área de juegos. En consecuencia no se producirá una reducción de los estándares actuales respecto a las zonas verdes.



7. Se modifica la alineación de la calle Mur, ajustándose al trazado real de la muralla existente. Se trata de una modificación de escasa relevancia.
8. Se amplía la superficie dotacional entorno a la casa Real, con inmuebles de propiedad municipal. Con la ampliación de dicha superficie dotacional se pretende recuperar no solo la denominada casa Real, que en realidad se trataba de la fortaleza en la que residía el Rey Jaume I, sino que además se pretende la creación de un entorno en el que se fomente la historia del rey en Alzira.
9. Se reduce una planta en todas las edificaciones en altura recayentes a la Avda. Luís Suñer pasando de una altura diferida de seis a cinco. Dicha reducción tiene por objeto el eliminar la muralla visual que delimita la Vila con los edificios existentes en altura de 11 plantas.
10. Se reduce una planta parte de la manzana delimitada por las calles Alborno, travesía plaza Carbo, Plaza del Carbo, Plaza del Sufragi y calle del Mur, pasando de cinco a cuatro plantas. Esta modificación pretende reducir el escalón existente entre el inmueble incluido en el catalogo M14-01 con tres plantas y el resto de la edificación que recae a la plaza del Carbo con cinco plantas.
11. Se reduce una planta, parte de la manzana recayente a la calle del Meson en los números pares, pasando de cuatro a tres plantas. Se trata de una calle estrecha de apenas cuatro metros donde los inmuebles de dicha calle en números pares es de 3 plantas.
12. Se modifican las alineaciones del paso de ronda junto a la muralla, ampliándose el suelo dotacional. Se trata del mayor lienzo de muralla conservada en alzado y que conforma el perfil característico de la Vila. Se separan las edificaciones de la muralla y se crea un vial de 2 metros de anchura, medidos desde el intradós del lienzo de la muralla, con el objeto de crear una zona de paseo peatonal restringido, coincidente con el antiguo paso de ronda de la muralla.
13. Se incrementa una planta, parte de las dos manzanas recayentes a la calle Ronda de Algemesí pasando de dos a tres plantas. Se trata de concretar el número total de plantas entres que se permiten en dichas manzanas debido al desnivel existente entre la calle Ronde de Algemesí y Mayor de Santa Maria.

## 2.- FUNDAMENTO JURIDICO

Los Planes Especiales pueden modificar el planeamiento general y parcial para adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural (art 38 de la LUV).

En todo caso la modificación de los planes se realizaran de forma que las nuevas soluciones propuestas mantengan el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en todo caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la ley (art 94 de la LUV). También se indica en el propio artículo que la modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informa favorable del Consejo Jurídico Consultivo, que es requisito para el presente caso.

En el Pla Especial de la Vila se está reduciendo la edificabilidad total del ámbito y se está incrementando el suelo dotacional:





En el Plan General vigente la edificabilidad establecida en el ámbito de la Vila es de 277.387 m<sup>2</sup>, la cual, se reduce en el Plan Especial según las modificaciones indicadas en el punto anterior, reduciéndose hasta los 258.050 m<sup>2</sup>. Estas modificaciones son debidas a la reducción de la profundidad edificable de la manzana delimitada por la calle Santa teresa, Doctor Lisardo Piera Azorin y Bernat de Montalva, cambio de uso residencial a dotacional inmuebles de propiedad municipal, reducción en una planta las edificaciones recayentes a la Avda Luis Suñer, la manzana delimitada por las calles Albornoz Plaza del Carbo, plaza Sufragio y calle Mur, los inmuebles con números de policía pares de la calle Mesón.

Respecto al suelo dotacional el Plan General vigente delimita una superficie de 68.185 m<sup>2</sup>, constituido por viales, jardines e inmuebles de uso administrativo, educativo cultural infraestructuras y asistencial. Dicha superficie se ve incrementada con las modificaciones que incorpora el Plan Especial hasta los 71.359 m<sup>2</sup> debido a que se cambia el uso de inmuebles residenciales a dotacional. El incremento de la superficie dotacional se produce en las dotacionales definidas como SMD dotacional múltiple (son inmuebles adquiridos por el ayuntamiento para uso público) y SED dotacional cultural.

En consecuencia se da cumplimiento al artículo 94.2 de la LUV.

La relación entre el suelo dotacional y la edificabilidad en el PGOU/2002:

Superficie dotacional: 68.185 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 277.387 m<sup>2</sup>  
Cociente:  $68.185/277.387= 0'2458$

La relación entre el suelo dotacional y la edificabilidad en el Plan Especial:

Superficie dotacional: 71.359 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 258.050 m<sup>2</sup>  
Cociente:  $71.359/258.050= 0'2765$

(PE)  $0'2765 > 0'2458$  (PGOU/2002)

A continuación se acompaña una tabla del cómputo de las superficies realizado por manzanas según su uso:



PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU/2002										PLAN ESPECIAL			
		SUPERFICIE SUELO	USO 1	TOTAL PLANTAS	USO 2	Nº PLANTAS USO -1	Nº PLANTAS USO-2	TECHO USO -1	TECHO USO -2	TECHO TOTAL	SUPERFICIE SUELO	TOTAL PLANTAS	TECHO TOTAL
A08717	U	164	RHC	2	IAL	1	1	164	164	328	164	3	492
A09710	A	2.960	RHC	2	IAL	1	1	2.960	2.960	5.920	5.201	SMD-1	0
											209	DLL	0
											1.138	3	3.414
A09710	B	1.552	RHC	2	IAL	1	1	1.552	1.552	3.104	1.446	3	4.338
A10696	U	356	RPM	10	TCO	9	1	3.204	356	3.560	356	5	1.780
A10700	A	781	RHC	3	IAL	2	1	1.562	781	2.343	569	3	1.707
A10700	B	1.139	DLS-1	EX	DLS-1	0	0	0	0	0	0	ED	0
A10700	C	3.574	RHC	3	IAL	2	1	7.148	3.574	10.722	2.813	3	8.439
A10700	D										599	SED-2	0
A10701	U	4.288	RHC	3	IAL	2	1	8.576	4.288	12.864	4.288	3	12.864
A11691	A	343	RPM	10	TCO	9	1	3.087	343	3.430	343	5	1.715
A11691	B	2.157	RHC	3	IAL	2	1	4.314	2.157	6.471	2.332	3	6.996
A11694	U	336	RHC	3	IAL	2	1	672	336	1.008	336	3	1.008
A11695	A	478	RHC	3	IAL	2	1	956	478	1.434	478	3	1.434
A11695	B	130	RHC	3	IAL	2	1	260	130	390	130	3	390
A11696	A	626	RHC	5	IAL	4	1	2.504	626	3.130	626	4	2.504
A11696	B	385	RHC	3	IAL	2	1	770	385	1.155	385	3	1.155
A11696	C	773	DLS-5	EX	DLS-5	0	0	0	0	0	773	SAD-2	0
A11699	U	1.411	RHC	3	IAL	2	1	2.822	1.411	4.233	1.411	3	4.233
A11705	A	1.509	RHC	3	IAL	2	1	3.018	1.509	4.527	1.509	3	4.527
A11705	B	899	DLS-3	EX	DLS-3	0	0	0	0	0	899	SAD-3	0
A11707	A	1.412	RHC	3	IAL	2	1	2.824	1.412	4.236	1.108	3	3.324
A11707	B	619	DLS	EX	DLS	0	0	0	0	0	619	SED-1	0

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU/2002											PLAN ESPECIAL		
											304	SMD-3	0
A12681	A	534	RHC	3	IAL	2	1	1.068	534	1.602	534	3	1.602
A12681	B	237	RPM	10	IAL	9	1	2.133	237	2.370	237	5	1.185
A12684	A	785	RHC	3	IAL	2	1	1.570	785	2.355	1.148	3	3.444
A12684	B	258	RHC	3	IAL	2	1	516	258	774			
A12686	A	883	RPM	10	TCO	9	1	7.947	883	8.830	883	5	4.415
A12686	B	143	RHC	5	IAL	4	1	572	143	715	143	5	715
A12686	C	146	RHC	4	IAL	3	1	438	146	584	146	4	584
A12686	D	425	RHC	3	IAL	2	1	850	425	1.275	425	3	1.275
A12686	E	350	RHC	5	DLS	4	1	1.400	350	1.750	350	5	1.750
A12689	A	737	RPM	10	IAL	9	1	6.633	737	7.370	737	5	3.685
A12689	B	603	RHC	4	IAL	3	1	1.809	603	2.412	603	3	1.809
A12689	C	316	RHC	4	IAL	3	1	948	316	1.264	316	3	948
A12689	D	420	RHC	EX	DLS-6	0	0	0	0	0	420	SID-3	0
A12691	A	1.341	DLC	1		0	0	0	0	0	1.341	STD-1	0
A12691	B	209	DLL	0		0	0	0	0	0	209	SMD-4	0
A12694	U	1.139	RHC	4	IAL	3	1	3.417	1.139	4.556	1.139	4	4.556
A12699	U	807	RHC	4	IAL	3	1	2.421	807	3.228	807	4	3.228
A12700	U	2.212	DLS-4	EX	DLS-4	0	0	0	0	0	2.212	SAD-1	0
A12704	U	1.642	RHC	3	IAL	2	1	3.284	1.642	4.926	1.579	3	4.737
A12706	A	2.304	RHC	3	IAL	2	1	4.608	2.304	6.912	2.304	3	6.912
A12706	B	1.230	RHC	3	IAL	2	1	2.460	1.230	3.690	903	3	2.709
											327	SMD-2	0
A13681	A	849	RHC	4	IAL	3	1	2.547	849	3.396	849	4	3.396
A13681	B	2.327	RHC	3	IAL	2	1	4.654	2.327	6.981	2.327	3	6.981
A13681	C	2.619	DLL	0		0	0	0	0	0	2.619	SJL-6	0
A13686	U	2.004	RHC	3	IAL	2	1	4.008	2.004	6.012	638	3	1.914

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU/2002											PLAN ESPECIAL		
											1.366	4	5.464
A13689	A	867	RHC	3	IAL	2	1	1.734	867	2.601	867	3	2.601
A13689	B	392	RHC	4	IAL	3	1	1.176	392	1.568	392	4	1.568
A13690	A	2.128	RHC	3	IAL	2	1	4.256	2.128	6.384	2.128	3	6.384
A13690	B	1.233	RHC	4	IAL	3	1	3.699	1.233	4.932	1.233	4	4.932
A13693	A	2.745	RHC	3	IAL	2	1	5.490	2.745	8.235	2.745	3	8.235
A13693	B	703	RHC	4	IAL	3	1	2.109	703	2.812	703	4	2.812
A13695	A	1.418	RHC	4	IAL	3	1	4.254	1.418	5.672	1.418	4	5.672
A13695	B	831	RHC	3	IAL	2	1	1.662	831	2.493	831	3	2.493
A13695	C	162	RHC	4	IAL	3	1	486	162	648	162	4	648
A13696	A	631	RHC	4	IAL	3	1	1.893	631	2.524	631	4	2.524
A13696	B	116	RHC	4	IAL	3	1	348	116	464	116	4	464
A13701	A	3.618	RHC	3	IAL	2	1	7.236	3.618	10.854	3.618	3	10.854
A13701	A	259	RHC	3	IAL	2	1	518	259	777	957	3	2.871
A13701	B	1.277	DLA-2	EX		0	0	0	0	0	1.277	SID-1	0
A13704	U	2.683	RHC	3	IAL	2	1	5.366	2.683	8.049	2.683	3	8.049
A13717	B	1.805	RHC	6	IAL	5	1	9.025	1.805	10.830	1.805	6	10.830
A13717	C	542	RHC	5	IAL	4	1	2.168	542	2.710	542	4	2.168
A13717	D	1.988	RHC	4	IAL	3	1	5.964	1.988	7.952	1.988	4	7.952
A14672	B	2.331	RHC	4	IAL	3	1	6.993	2.331	9.324	2.331	4	9.324
A14681	B	428	RHC	4	IAL	3	1	1.284	428	1.712	428	4	1.712
A14681	C	772	DLS-7	EX		0	0	0	0	0	772	SED-3	0
A14683	A	61	RHC	4	IAL	3	1	183	61	244	61	4	244
A14683	B	623	RHC	3	IAL	2	1	1.246	623	1.869	623	4	2.492
A14690	A	1.677	RHC	3	IAL	2	1	3.354	1.677	5.031	2.552	3	7.656
A14690	B	1.722	RHC	4	IAL	3	1	5.166	1.722	6.888	847	4	3.388
A14691	A	739	RHC	4	IAL	3	1	2.217	739	2.956	739	4	2.956

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU/2002											PLAN ESPECIAL		
A14691	B	1.453	RHC	3	IAL	2	1	2.906	1.453	4.359	1.453	3	4.359
A14695	B	906	RHC	4	IAL	3	1	2.718	906	3.624	906	4	3.624
A14696	B	456	RHC	4	IAL	3	1	1.368	456	1.824	456	4	1.824
A14699	U	137	RHC	4	IAL	3	1	411	137	548			0
A14705	B	4.280	RHC	4	IAL	3	1	12.840	4.280	17.120	3.449	4	13.796
A14705	C	3.158	RHC	1		0,8		2.526		2.526	3.989	1	3.989
A10700	E	8.890	DLL-7	EX				0	0	0	8.890	SJL-1	0
<b>277.387</b>											<b>258.050</b>		

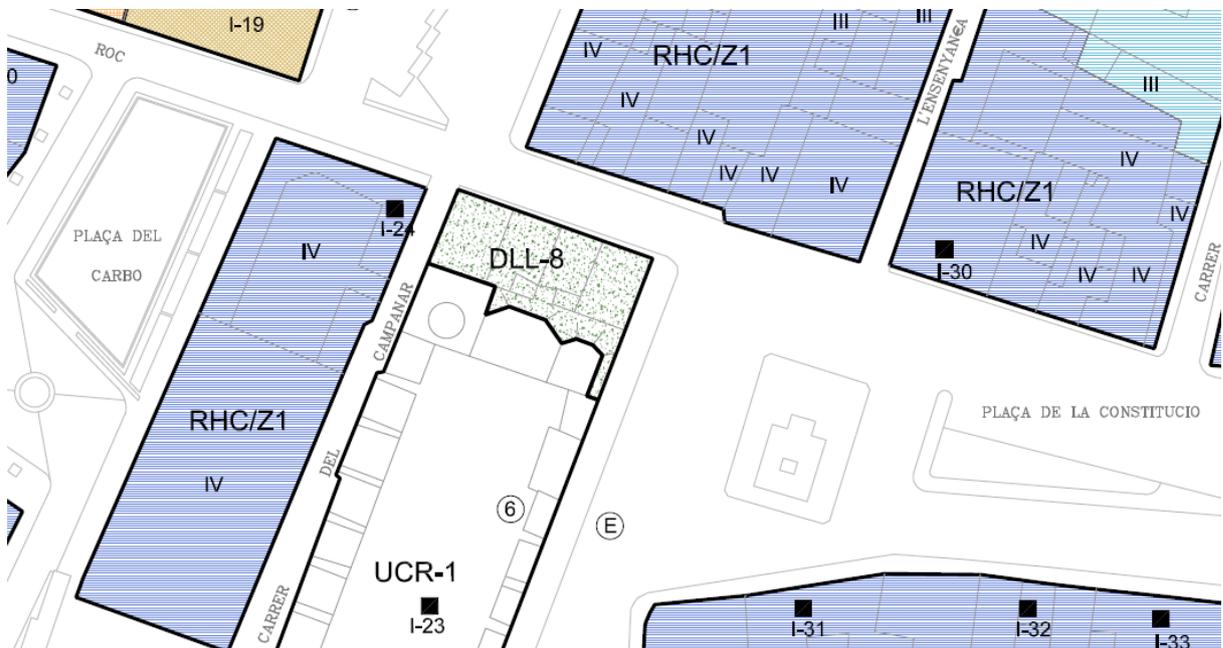


	PGOU VIGENTE	PLAN ESPECIAL
SUELO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> s)	80.693	77.519
SUELO DOTACIONAL (m <sup>2</sup> s)	68.185	71.359
TOTAL AMBITO (m <sup>2</sup> s)	148.878	148.878
APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> t)	277.387	258.050

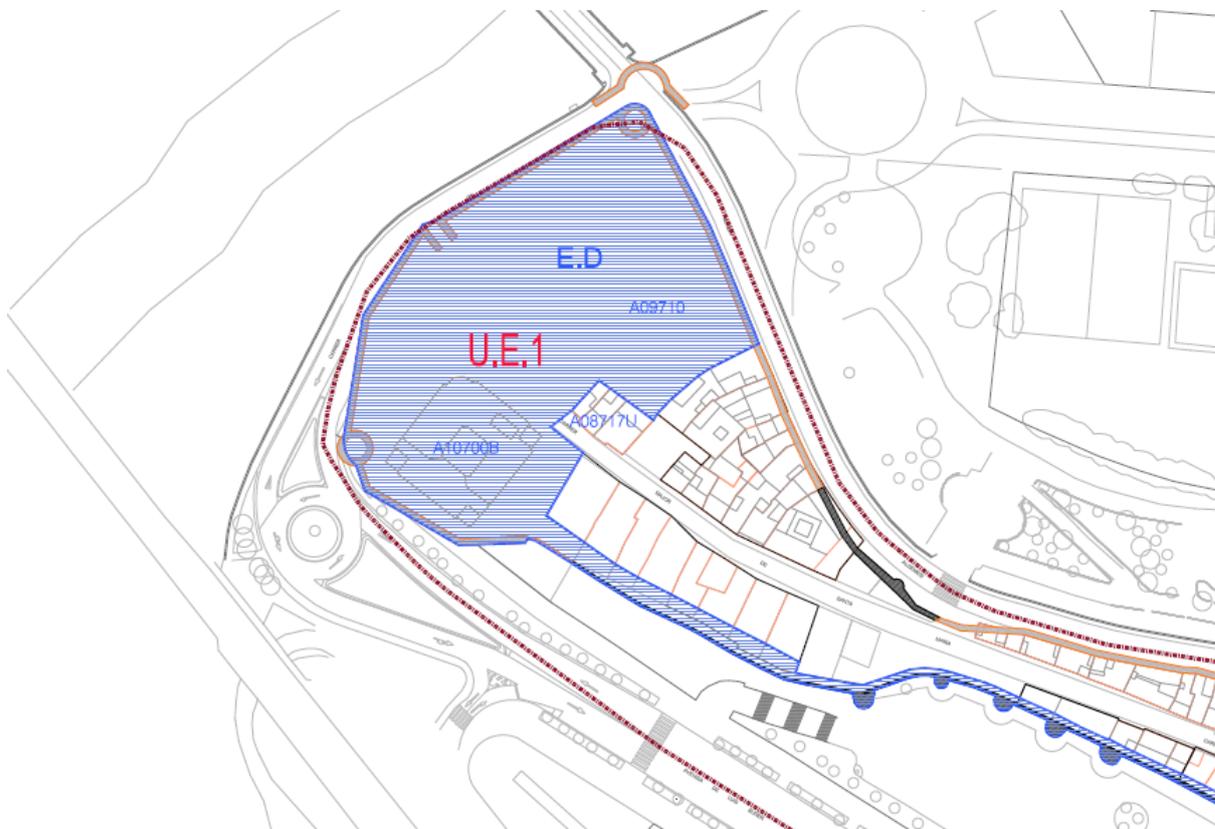
Desglose del suelo dotacional según su uso en el ámbito de la Vila:

PGOU VIGENTE		PLAN ESPECIAL	
Usos	Superficie (m <sup>2</sup> )	Usos	Superficie (m <sup>2</sup> )
DLL (zona verde)	11.718	SJL – Jardines	11.718
DLA (aparcamiento)	1.277	SID- Infraestructuras – Servicios urbanos	1.697
DLC- (cultural)	1.341	SAD- Administrativo-cultural	3.884
DLS- (administrativo/religioso)	6.414	SMD – Uso múltiple	6.041
		SED- Educativo – cultural	1.990
		STD- Asistencial	1.341
Viario	47.435	Viario	44.688
TOTAL	68.185	TOTAL	71.359

Se modifica la ubicación de la zona verde denominada DLL-8 con una superficie de 209 m<sup>2</sup>,



la cual, se situara en la manzana objeto de un estudio de detalle con una superficie mínima de 209 m<sup>2</sup>, conforme se establece en la ficha de gestión de la unidad de ejecución UE-1 Mayor Santa María.



### 3.- ÁREAS DE REPARTO.

Según el planeamiento de aplicación el centro histórico de la Vila está incluido en el área de repartó ARR96, cuyos parámetros urbanísticos resultan:

#### CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL AREA DE REPARTO ARR96

CARACTERIZACION	
Superficie (m <sup>2</sup> )	528.379
Superficie dotacional existente	167.983
Clasificación del suelo	SUELO URBANO
Uso y tipología característico	RHC

APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad residencial (m <sup>2</sup> R)	740.228
Edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> IA)	341.402
Edificabilidad Terciaria (m <sup>2</sup> TC)	2.556
Aprov objetivo (m <sup>2</sup> R)	988.885
Superficie neta área de repartó (m <sup>2</sup> s)	360.396
Aprov tipo (m <sup>2</sup> R eq/m <sup>2</sup> s)	2'7439

RED PRIMARIA	
RED PRIMARIA INTERIOR	
Viarío (m <sup>2</sup> s)	13.380
Espacios libres (m <sup>2</sup> s)	0
Equipamientos (m <sup>2</sup> s)	2.689
SUMA (m <sup>2</sup> s)	16.069





<b>RED PRIMARIA ADSCRITA</b>	
Viarío (m <sup>2</sup> s)	0
Espacios libres (m <sup>2</sup> s)	0
Equipamientos (m <sup>2</sup> s)	0
SUMA (m <sup>2</sup> s)	0
<b>TOTAL RED PRIMARIA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>16.069</b>

Dicha área de reparto incluye no solo el ámbito de la Vila sino el resto de centros históricos existentes en el casco urbano. Se acompaña plano O-13, en el que se grafían dichos ámbitos y los elementos de la red primaria, cuyo desglose es el siguiente:

Uso	Situación	Superficie
DEC-1	Escoles Pies	1.228 m <sup>2</sup>
DEC-2	Gran Teatre	1.461 m <sup>2</sup>
Total superficie		2.689 m <sup>2</sup>
DEV01	C/ María Zambrano	7.050 m <sup>2</sup>
DEV02	C/ Hort dels Frares	1.304 m <sup>2</sup>
DEV03	C/ Benito Perez Galdos	1.552 m <sup>2</sup>
DEV10	C/General Espartero	1.665 m <sup>2</sup>
DEV40	Ctra Carcaixent	1.012 m <sup>2</sup>
DEV41	Ctra Vilella	797 m <sup>2</sup>
Total superficie		13.380 m <sup>2</sup>

El área de reparto se define como el conjunto de terrenos respecto de los que el plan determina un mismo aprovechamiento tipo (art. 55.1 de la LUV).

El establecimiento de las áreas de reparto constituye una técnica para hacer efectivo el principio general de una justa distribución de beneficios y cargas derivados del plan, estando directamente vinculado con la gestión y ejecución del mismo. No es una técnica de diseño urbano, con incidencia en la ordenación urbanística de los terrenos ni en la estructura urbana del territorio.

El fin del establecimiento de las áreas de reparto es que, a todos los propietarios de una misma área les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo análogo, con independencia de los aprovechamientos objetivos que el plan permita.

En este sentido se define para el SUELO URBANO incluido en el Plan especial las siguientes áreas de reparto:

En el caso de parcelas edificables que den fachada a viales abiertos al uso y tránsito público, la superficie del área de reparto se limita a la propia parcela edificable, por cuanto se entiende como ya cedido el suelo dotacional viario colindante que le confiere la condición de solar, con independencia de la obligación de completar la urbanización existente.

A la regla general anterior se exceptúan cuatro áreas de reparto en las que intervienen distintos aspectos en cuanto a régimen de propiedad y destino del suelo público/privado. Se identifican como ARV-01; ARV-02, ARV-03 y ARV-04.





**SUELO URBANO SIN ORDENACION PORMENORIZADA**

**ARV-01**

**CARACTERIZACION**

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	7.925
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	6.622
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	RHC

**APROVECHAMIENTO**

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t R)	6.774
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t I)	0
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m <sup>2</sup> t T)	0
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> t R)	6.774
SUPERFICIE NETA AREA DE REPARTO (m <sup>2</sup> s)	1.303
APROVECHAMIENTO TIPO (m <sup>2</sup> t R/m <sup>2</sup> s)	5'20

**RED PRIMARIA**

<b>RED PRIMARIA INTERIOR (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0
<b>RED PRIMARIA ADSCRITA (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0

La distribución del aprovechamiento existente en la presente área de reparto se realizara según:

AI-6: Ámbito de Intervención de creación Paso de Ronda C/ Mayor de Santa María: 584 m<sup>2</sup>t.

AI-8: Ámbito de Intervención de creación Paso de Ronda C/ Santa Lucia: 445 m<sup>2</sup>t.

AI-10: Ámbito de Intervención de Recuperación Tramo Muralla, Travesía del Saludador- Carrer del Mur: 664 m<sup>2</sup>t.

Cuartel de la Guardia Civil: 2.534 m<sup>2</sup>t

El resto del aprovechamiento corresponde al Ayuntamiento.





**SUELO URBANO SIN ORDENACION PORMENORIZADA**

**ARV-02**

**CARACTERIZACION**

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	223
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	0
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	TCO

**APROVECHAMIENTO**

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t R)	0
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t I)	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m <sup>2</sup> t T)	423
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> t T)	423
SUPERFICIE NETA AREA DE REPARTO (m <sup>2</sup> s)	223
APROVECHAMIENTO TIPO (m <sup>2</sup> t R/m <sup>2</sup> s)	1'90

**RED PRIMARIA**

<b>RED PRIMARIA INTERIOR (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0
<b>RED PRIMARIA ADSCRITA (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0

**CRITERIOS DE DESARROLLO**

Su ámbito constituye un complejo inmobiliario conforme al artículo 17 del RD 2/2008, de 20 de junio, al definirse la planta baja (141 m<sup>2</sup>t) de dominio público y las plantas superiores de uso terciario privado (423 m<sup>2</sup>t).





**SUELO URBANO SIN ORDENACION PORMENORIZADA**

**ARV-03**

**CARACTERIZACION**

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	751
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	241
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	RHC

**APROVECHAMIENTO**

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t R)	1.062
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t I)	0
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m <sup>2</sup> t T)	0
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> t R)	1.062
SUPERFICIE NETA AREA DE REPARTO (m <sup>2</sup> s)	510
APROVECHAMIENTO TIPO (m <sup>2</sup> t R/m <sup>2</sup> s)	2'08

**RED PRIMARIA**

<b>RED PRIMARIA INTERIOR (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0
<b>RED PRIMARIA ADSCRITA (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0





**SUELO URBANO SIN ORDENACION PORMENORIZADA**

**ARV-04**

**CARACTERIZACION**

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	2.432
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	0
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	RHC

**APROVECHAMIENTO**

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t R)	7.891
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t I)	0
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m <sup>2</sup> t T)	0
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> t R)	7.891
SUPERFICIE NETA AREA DE REPARTO (m <sup>2</sup> s)	2.432
APROVECHAMIENTO TIPO (m <sup>2</sup> t R/m <sup>2</sup> s)	3'24

**RED PRIMARIA**

<b>RED PRIMARIA INTERIOR (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0
<b>RED PRIMARIA ADSCRITA (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0

**CRITERIOS DE DESARROLLO**

Su ámbito constituye un complejo inmobiliario conforme al artículo 17 del RD 2/2008, de 20 de junio, al definirse el subsuelo (2.432 m<sup>2</sup>t) y planta baja (2.432 m<sup>2</sup>t) de dominio público y las plantas superiores de uso residencial privado (7.891 m<sup>2</sup>t).



#### 4.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Directamente relacionado con el área de reparto, está la técnica de fijación del aprovechamiento, que se define como la edificabilidad unitaria, ponderada con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos que conforman una misma área de reparto (art.56 LUV).

El aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto por la superficie de ésta, excluyéndose los suelos dotacionales ya existentes, el suelo de dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional, y las parcelas de suelo dotacional privado (centros de transformación, torres eléctricas,...) tendrán también la consideración de suelo sin aprovechamiento lucrativo.

Los criterios que en el presente plan se utilizan para la determinación del aprovechamiento tipo son los siguientes:

Cada área de reparto tiene su propio aprovechamiento tipo que guarda proporcionalidad con la edificabilidad prevista para cada sector o unidad de ejecución.

En las áreas de reparto uniparcelarias de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento tipo es inferior a la edificabilidad atribuida por el plan a la parcela edificable. La diferencia es el equivalente para permitir la cesión del viario necesario que le confiere la condición de solar.

#### 5.- UNIDADES DE EJECUCIÓN

El Plan Especial delimita las unidades de ejecución necesarias para llevar a cabo la gestión y ejecución de las actuaciones en los ámbitos de intervención definidos. En estas unidades de ejecución se incluyen los terrenos de destino dotacional público y necesarios para llevar a cabo la actuación y las parcelas edificables que como consecuencia de esta se transforman en solares.

Los terrenos que se deben obtener se sitúan en el paso de ronda correspondiente a la unidad de ejecución UE-1 Paso de Ronda C/ Mayor De Santa María, Paso de Ronda C/ Santa Lucia y Recuperación Tramo Muralla, prolongación calle del Mur.



Paso de Ronda C/ Mayor De Santa María



Paso de Ronda C/ Santa Lucía



Recuperación Tramo Muralla

Las unidades de ejecución se encuentran definidas en el **Plano de Ordenación O-11: DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.**

- UE-1 Unidad de ejecución Recuperación Restos Santa María
- UE-2 Unidad de ejecución recuperación ábsides Santa Caterina.
- UE-3 Unidad de ejecución de Recuperación Tramo Muralla plaza Concha Piquer – plaza de la Morera y calle Graner.
- UE-4 Unidad de ejecución calle Rambla – Plaza Concha Piquer – Calle Santa Teresa.

Unidades de ejecución:



<b>SUELO URBANO SIN ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<b>UE-1 MAYOR SANTA MARIA</b>	
<b>CARACTERIZACION</b>	
<b>DENOMINACION</b>	UE-1
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	7.925
<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA</b>	RHC
<b>USOS E INTENSIDADES</b>	
<b>USO Y TIPOLOGIA DOMINANTE</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUELO (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>7.925</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> s)	2.258
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> s)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> s)	0
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> s)	0
DOTACIONAL (m <sup>2</sup> s)	5.667
<b>TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>6.774</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	6.774
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t)	0
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> t)	0
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0,85</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,85
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,00
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,00
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,00
<b>DOTACIONES</b>	
<b>RED PRIMARIA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0
<b>RED LOCAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.667</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	--
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	209
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	--
<b>CRITERIOS DE DESARROLLO</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>La ordenación pormenorizada se definirá mediante un estudio de detalle, en función del estudio arqueológico, en todo caso, la ordenación deberá incorporar una zona verde de superficie no inferior a 209 m<sup>2</sup></li></ul>	



**SUELO URBANO CON ORDENACION PORMENORIZADA**  
**UE-2 ABSIDES SANTA CATERINA**

**CARACTERIZACION**

<b>DENOMINACION</b>	UE-2
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	223
<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA</b>	TCO

**USOS E INTENSIDADES**

<b>USO Y TIPOLOGIA DOMINANTE</b>	TERCIARIO
----------------------------------	-----------

<b>SUELO (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>223</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> s)	0
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> s)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> s)-(superposición)	223
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> s)	0
DOTACIONAL (m <sup>2</sup> s)- (superposición)	223

<b>TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>0</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	0
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t)	0
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> t)	0

<b>EDIFICABILIDAD BRUTA (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	<b>423</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	423
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0

**DOTACIONES**

<b>RED PRIMARIA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0

<b>RED LOCAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>223</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	223
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0

**CRITERIOS DE DESARROLLO**

- Su ámbito constituye un complejo inmobiliario conforme al artículo 17 del RD 2/2008, de 20 de junio, al definirse el subsuelo y planta baja de dominio público y las plantas superiores de uso terciario privado. En la elaboración del proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta para la definición de las fincas resultantes además de los parámetros urbanísticos, la definición del estatuto del complejo inmobiliario en el que se recoja la estructura del dominio, cargas, limitaciones y servidumbres, que aseguren técnica y jurídicamente la correcta implantación de las construcciones e instalaciones de las fincas resultantes y aseguren la conservación y funcionamiento de las mismas.





**SUELO URBANO CON ORDENACION PORMENORIZADA**  
**UE-3 PLAZA CONCHA PIQUER- PLAZA MORERA-CALLE GRANER**

**CARACTERIZACION**

<b>DENOMINACION</b>	UE-3
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	751
<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA</b>	RHC

**USOS E INTENSIDADES**

<b>USO Y TIPOLOGIA DOMINANTE</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
----------------------------------	-------------------------

<b>SUELO (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> s)	354
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> s)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> s)	0
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> s)	0
DOTACIONAL (m <sup>2</sup> s)	397

<b>TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>0</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	1.062
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t)	0
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> t)	0

<b>EDIFICABILIDAD BRUTA (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	1'41
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0

**DOTACIONES**

<b>RED PRIMARIA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0

<b>RED LOCAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>397</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	397
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	--
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	--

**CRITERIOS DE DESARROLLO**

- Será de aplicación el artículo 21.2 de la LUV según redacción del Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio de Medidas Urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

**SUELO URBANO CON ORDENACION PORMENORIZADA**





## UE-4 PLAZA CONCHA PIQUER-CALLE SANTA TERESA

### CARACTERIZACION

<b>DENOMINACION</b>	UE-4
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	2.432
<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA</b>	RHC

### USOS E INTENSIDADES

<b>USO Y TIPOLOGIA DOMINANTE</b>	RESIDENCIAL
----------------------------------	-------------

<b>SUELO (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>2.432</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> s)-(superposición)	2.432
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> s)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> s)	0
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> s)	0
DOTACIONAL (m <sup>2</sup> s)-(superposición)	2.432

<b>TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>0</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	7.891
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t)	0
DOTACIONAL (m <sup>2</sup> t)	4.864

<b>EDIFICABILIDAD BRUTA (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	<b>5'24</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	3'24
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0
DOTACIONAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	2'00

### DOTACIONES

<b>RED PRIMARIA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	0
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0

<b>RED LOCAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>0</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	--
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	--
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	--

### CRITERIOS DE DESARROLLO

- Su ámbito constituye un complejo inmobiliario conforme al artículo 17 del RD 2/2008, de 20 de junio, al definirse el subsuelo y planta baja de dominio público y las plantas superiores de uso residencial privado. En la elaboración del proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta para la definición de las fincas resultantes además de los parámetros urbanísticos, la definición del estatuto del complejo inmobiliario en el que se recoja la estructura del dominio, cargas, limitaciones y servidumbres, que aseguren técnica y jurídicamente la correcta implantación de las construcciones e instalaciones de las fincas resultantes y aseguren la conservación y funcionamiento de las mismas.
- Será de aplicación el artículo 21.2 de la LUV según redacción del Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio de Medidas Urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

## 6.- REHABILITACION INTEGRAL Y RENOVACION URBANA



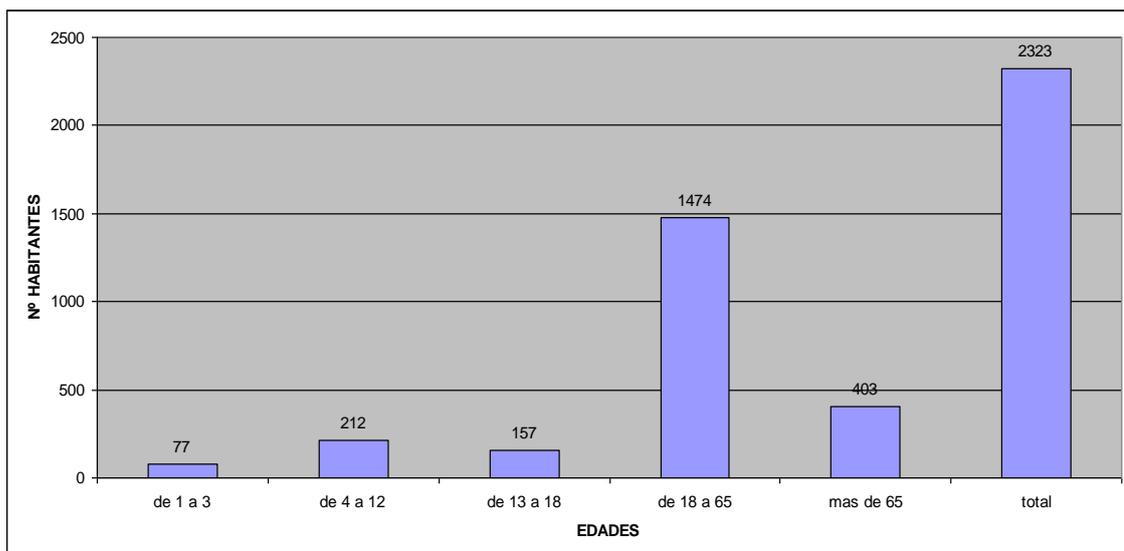
Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, permite el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, en este sentido se analiza de forma pormenorizada cual es la situación actual de la Vila desde el punto vista social, económico y ambiental.

### **Población.**

El estudio sociodemográfico tiene por objeto analizar la pirámide demográfica de la Vila para fundamentar las futuras decisiones, que se adopten sobre la misma.

Para llevar a cabo estos objetivos se acude a las fuentes oficiales de información estadística a nuestro alcance: Datos extraídos del Padrón de Alzira, servicio de estadística del Ayuntamiento de Alzira.

La estructura demográfica obtenida por edades resulta:



De la tabla podemos observar que un 19'20% se encuentra en edad escolar, un 63'45% en edad laboral y un 17'35% jubilados.

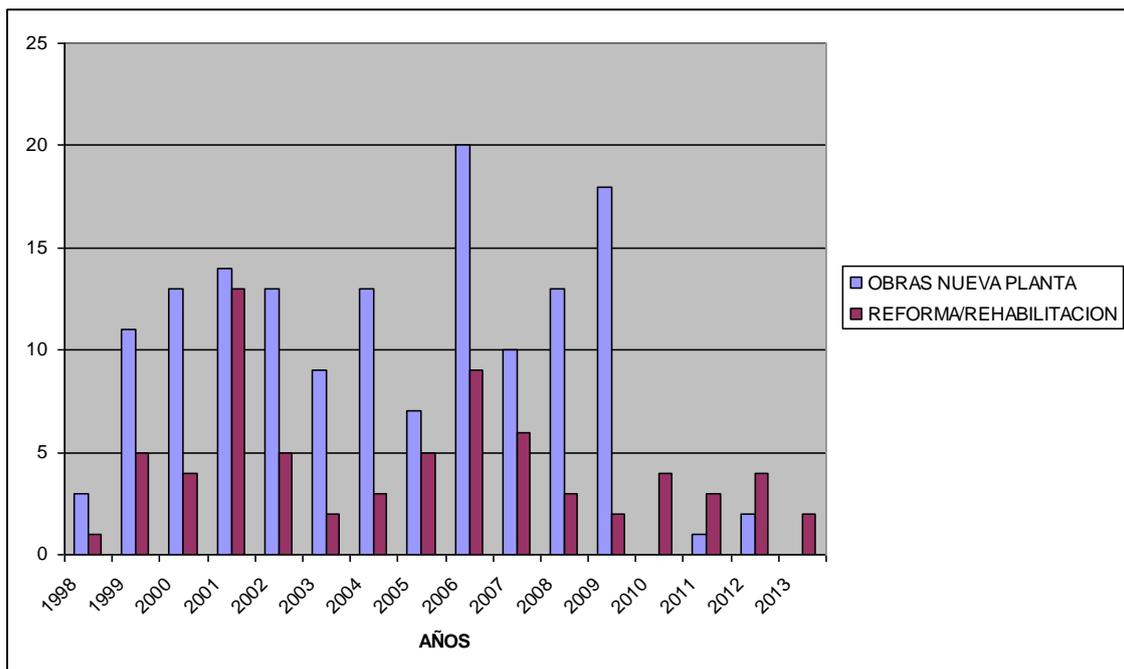
Con respecto a la edad de la población, en una estructura equilibrada deben existir generaciones de adultos jóvenes más numerosos que las de adultos más mayores. En consecuencia podemos decir que en la Vila existe una estructura estable.

Por otro lado, del estudio de población realizado resulta que del total de la población residente en la Vila un 9'38% son extranjeros y un 55'96 son propio municipio de Alzira y el resto un 34'65% son de municipios colindantes, con lo cual existe una importante atracción de población de fuera de Alzira hacia la Vila.

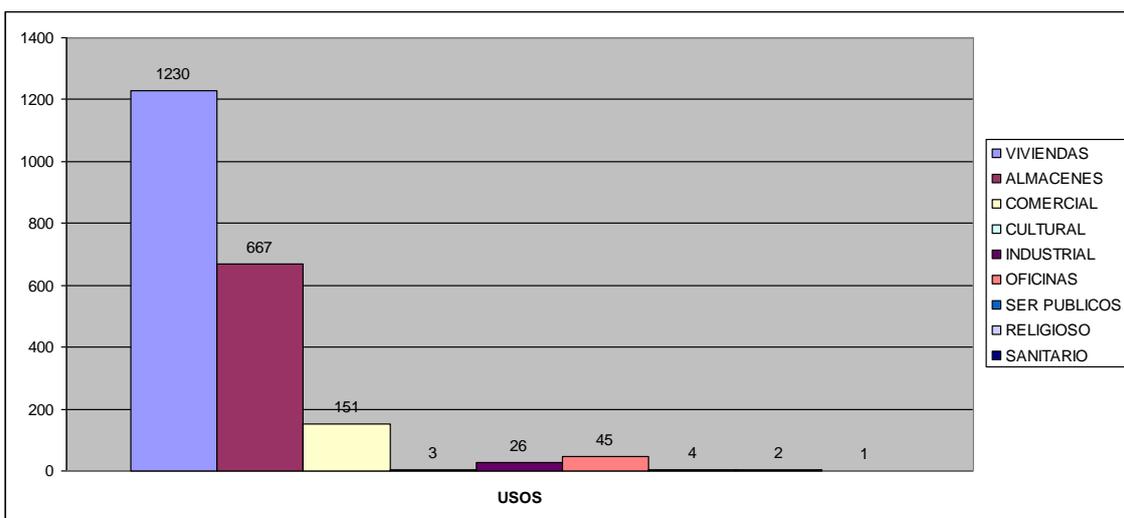
### **Tipología urbana y edificatoria.**

Se ha realizado un estudio sobre el parque inmobiliario de la Vila, con la finalidad de analizar el grado de colmatación existente, el estado de las viviendas, y en consecuencia concretar el nivel de intervención.

De un total de 533, parcelas edificables, se encuentran edificadas 482 lo que supone un 9'5% de solares vacantes. En los últimos 16 años se han rehabilitado un 13'32% de las edificaciones y se han construido 27'57 %.



Los inmuebles edificados se desglosan en distintos usos según la siguiente tabla:



La Vila se constituye como un foco de atracción tanto por la existencia de servicios públicos de carácter administrativo tales como el Ayuntamiento, los Juzgados, Hacienda, Idea, etc, como por la existencia de una arteria terciaria ubicada en la calle San Roc, donde se sitúan comercios, locales de ocio y cultura.



## Delimitación de ámbitos de actuación.

Del análisis anterior podemos concluir que existe una dinámica continua en la Vila, con una mayor tendencia a la construcción de nueva planta que a la rehabilitación y reforma, aunque en los últimos años existe una actividad prácticamente nula y con una tendencia inversa, es decir existen mas rehabilitaciones que obras de nueva planta, las cuales, incluso han desaparecido, así como un interés por transformar la Vila en una zona comercial y cultural, como consecuencia de la creación de calles peatonales y la recuperación de restos arqueológicos tales como la iglesia de Santa Maria o la casa del Rey Jaume I.

El objetivo de regeneración y revitalización de la Vila se aborda estableciendo un conjunto de intervenciones sobre el tejido urbano, destinadas a la recualificación de su espacio urbano y a su reequipamiento dotacional, compatibles con los requerimientos funcionales necesarios para asegurar su viabilidad.

En este sentido se definen seis actuaciones cuyos ámbitos de intervención son:

- **A.I.5 Urbanización área oeste de la Vila.** Esta actuación permitirá la peatonalización de la vía de comunicación este oeste que discurre por toda la Vila. Esta vía conecta los restos de la iglesia de Santa Maria situado en el borde oeste con la población de Alzira al este, pasando por distintos puntos de interés como la casa real, el Muma, la iglesia de santa Caterina para terminar en los Casalicios.
- **A.I.6 Apertura paso de creación Paso de Ronda C/ Mayor De Santa María.** Se crea un vial de 3 metros de anchura, medidos desde el intrados del lienzo de la muralla, con el objeto de crear una zona de paseo peatonal restringido, coincidente con el antiguo paso de ronda de la muralla.
- **A.I.7 Recuperación Casa Real y Muralla.** Esta actuación pretende la recuperación y puesta en valor de los restos de la Casa Real y de la muralla en una intervención conjunta sobre las edificaciones existentes. Su uso será Dotacional Cultural compatible con la recuperación de los restos arqueológicos de la Casa Real.
- **A.I.8 Apertura paso de ronda calle Santa Llucia.** Se crea un vial de 2 metros medidos desde la cara interior de la muralla de anchura, para lo cual se separan las edificaciones de la muralla, con el objeto de crear una zona de paseo por el discurrir del paso de ronda de la muralla.
- **A.I.9 Parque Arabia saudi.** Se trata de actuar sobre el arbolado existente con la finalidad de, hacer visible la muralla de la Avda. Luis Suñer, así como mejorar la iluminación de esta.





- **A.I.10 Recuperación tramo muralla, prolongación calle del Mur.** El vigente PGOU ya preveía la apertura de un tramo de, vial, entre las calles Santa Caterina y Albornoz, dotando de continuidad a la Travesía del Saludador y la calle del Mur.

Se proyecta un espacio libre de 9 metros de anchura, medidos desde la alineación trasera del edificio recayente a la Avenida Luis Suñer.

Se trata de una actuación pública de recuperación y puesta en valor de la muralla en una intervención conjunta sobre el espacio público con el fin de devolverle su protagonismo en dicho espacio público.

Los parámetros a seguir en este ámbito:

- Se realizará una intervención arqueológica que aporte datos sobre la muralla, estado en el que se encuentra, cota a la que se encuentra, etc., que permitan acometer con rigor la actuación en el espacio público.
- Se realizará proyecto conjunto de restauración y puesta en valor de la muralla y/u otros restos de interés, junto con el proyecto de urbanización del ámbito.
- Las condiciones para la urbanización de este espacio libre serán las generales de urbanización desarrolladas en el Capítulo 8.
- No tendrá prioridad ni será condicionante el paso de vehículos a través de este espacio.

### **Memoria de sostenibilidad económica.**

Desde el punto de vista económico las operaciones de desarrollo urbano se pueden analizar desde dos tipos de aproximaciones:

- La capacidad del sector público para financiar las cargas económicas que representan la obtención del suelo, la urbanización y la edificación que corresponde por planeamiento urbanístico a la iniciativa pública municipal, en los plazos previstos por este.
- Los efectos de las operaciones urbanísticas tienen sobre los ámbitos territoriales concretos.





En la situación actual el sector público se ve mermado por las circunstancias económicas para posibilitar la total financiación de las actuaciones. Por ello el presente documento se refiere a la estimación de los costes de ejecución, que como carga soporta la operación urbana y la valoración de la parcela de suelo lucrativo resultante del Plan Especial, imputándose esta como ingresos posibles, a los efectos de evaluar la viabilidad de la operación, entendiéndose que estos debieran ser al menos suficientes para la ejecución de las cargas urbanísticas.

La estimación económica se realiza a fecha actual y con los datos disponibles en este momento, siendo preciso que en el momento de la ejecución, en su caso, se revisen los cálculos y se incorporen con mayor precisión, toda vez que hay decisiones de carácter técnico y administrativo que no se han tomado en la actualidad y que podrán alterar sustancialmente los resultados económicos de la operación.

Por lo tanto, siendo el objetivo de este estudio el de suministrar a la administración municipal información económica básica, que le permita prever acciones presupuestarias y de gestión necesarias para la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en este caso se procederá a estimar los costes de urbanización y edificaciones dotacionales y estimar el valor teórico de mercado de la parcela con destino a usos residencial, para el supuesto de la enajenación de dicha parcela.

### **Actuaciones públicas derivadas del Plan Especial.**

#### **Estimación de los costes de urbanización de suelo y de edificación.**

Ámbito	Descripción	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Coste (euros)
Al-2 Ábsides Santa Caterina	Urbanización espacio público planta baja	223	50.175
	Construcción oficinas	610	258.030
Al-5 área oeste Vila	Urbanización calle	2.270	510.750
Al-6 Paso Ronda C/Mayor de Santa Maria	Urbanización paso ronda	213	47.727
Al-7 Casa Real	Construcción edificio cultural	595	254.065
Al-8 Paso Ronda C/ Santa Lucia	Urbanización paso ronda	162	36.675
Al-9 Parque Arabia Saudi	Trabajos de jardinería	8.371	167.420
Al-10 prolongación Calle Mur	Urbanización calle	242	54.450
10% imprevistos			112.523
<b>TOTAL INVERSION</b>			<b>1.237.750</b>



Los datos de los costes de ejecución son una estimación calculados en base a los proyectos de edificación ejecutados por la administración.

#### Valoración teórica de la parcela resultante del Plan Especial.

El Plan Especial prevé la creación de una parcela de aprovechamiento lucrativo de uso residencial, la cual podrá ser enajenada, de acuerdo con los mecanismos previstos por la ley, posibilitando la obtención de ingresos municipales para dar viabilidad al proceso urbanístico.

Se procede por tanto a realizar una valoración teórica de la parcela:

#### Valor en venta del producto inmobiliario

Para la selección de testigos de inmuebles comparables se ha procedido a través de los datos que obran en el archivo municipal de las últimas transmisiones y de ofertas actuales del portal milanuncios.com, y fotocasa y el resultado ha sido la selección de 3 testigos homogéneos después de desechar otros que no eran comparables.

- 1- Casa en la Vila, calle Carnisser, nº 26 de 450 m<sup>2</sup> construidos valor de repercusión 1.000 euros/m<sup>2</sup>t.
- 2- Casa en la Vila, calle Jose Dolz nº 7, 160 m<sup>2</sup> construidos, valor de repercusión 1.063 euros/m<sup>2</sup>t.
- 3- Vivienda en calle Mayor Santa Maria nº 43, de 400 m<sup>2</sup> construidos, valor de repercusión 850 euros/m<sup>2</sup>t .

El valor medio de la vivienda en la zona Residencial Centro histórico de la Vila es de 970 '83 €/m<sup>2</sup> t.

#### Valor de construcción.

A partir de los datos del instituto valenciano de estadística, se propone el coste unitario de ejecución de la edificación residencial de 610 euros/m<sup>2</sup> t.

#### Valor del suelo.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinara por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

VRS: Valor de repercusión del suelo en euros/m<sup>2</sup>t del uso considerado.

Vv: Valor en venta del m<sup>2</sup>t del uso considerado del producto inmobiliario acabado calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros/m<sup>2</sup>t edificable.



K: coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, que tendrá con carácter general un valor de 1'20, que podrá ser aumentado o reducido según la aplicación de criterios.

Por aplicación de los valores propuestos a la formula de referencia resulta un valor residual del suelo de 199 euros/m<sup>2</sup>.

**Ingresos estimados:**

Àmbito	Valor (euros)
Aprovechamiento actuación AI-1	423.297
AI-2 Àbsides Santa Caterina-oficinas	528.750
5% aprovechamiento actuación AI-4	32.798
5% aprovechamiento actuación AI-3	4.414
IBI	28.112
Licencias (3'6% PEM)	196.608
<b>TOTAL INGRESOS</b>	

El valor en venta de las oficinas se a obtenido a partir de datos que obras en el departamento aplicados al tipo de promoción.

El aprovechamiento considerado en la AI-1 es de 2.127 m<sup>2</sup>, debido a que el resto hasta los 6.774, corresponden a propietarios incluidos en la unidad de ejecución UEI-1.

Resumen de datos económicos comparativo de cargas e ingresos de las distintas actuaciones urbanísticas:

Estimación costes	Valor teórico parcela lucrativa
<b>1.237.750</b>	1.265.862
Resultado teórico operación	28.112

El valor mínimo que debería alcanzar en el mercado la parcela lucrativa de uso residencial sería de 199 euros/m<sup>2</sup>, valor que serviría para cubrir los costes de las cargas urbanísticas atribuidas en la operación.

La estimación del valor teórico de mercado de la parcela de uso residencial, puede suponer el valor de partida para la enajenación de la misma, no obstante las especiales circunstancias del mercado inmobiliario y financiero a fecha actual, indican que el precio base deberá ser finalmente recalculado en su momento.

**7.- PLAN ACUSTICO MUNICIPAL EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.**

El Plan Acústico municipal, (PAM) fue aprobado por el ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 30 de noviembre de 2016, tras haber recibido informe de la Dirección General del Cambio Climático y Calidad Ambiental de fecha 20 de mayo de 2016.

En dicho PAM se han incluido las determinaciones establecidas en el Plan Especial de la Vila en tramitación:





Apartado 4.1 Medidas establecidas por el ayuntamiento, del PAM.

3- En el documento del Plan Especial de Protección de la Vila d'Alzira: La zona del Centro Histórico "La Vila" es un espacio peatonal y por tanto en el diseño de los espacios públicos, deberá de primar el tránsito de peatones sobre el tránsito de vehículos, limitando el acceso de estos últimos a los de los residentes con reserva de aparcamiento en la zona, carga y descarga y servicios de cualquier tipo. Como norma general se prohíbe el estacionamiento y aparcamiento de vehículos en todo el espacio público.

**En el Plan Especial se amplía la zona restringida en el Centro Histórico.**

En consecuencia el Plan Especial de la Vila no altera las condiciones del PAM, al haberse redactado el PAM con las previsiones del Plan especial de la Vila.

El Jefe del Servicio de  
Urbanismo

El Arquitecto Municipal

Vicente Duart Ciscar

Cristina Martínez Algarra

