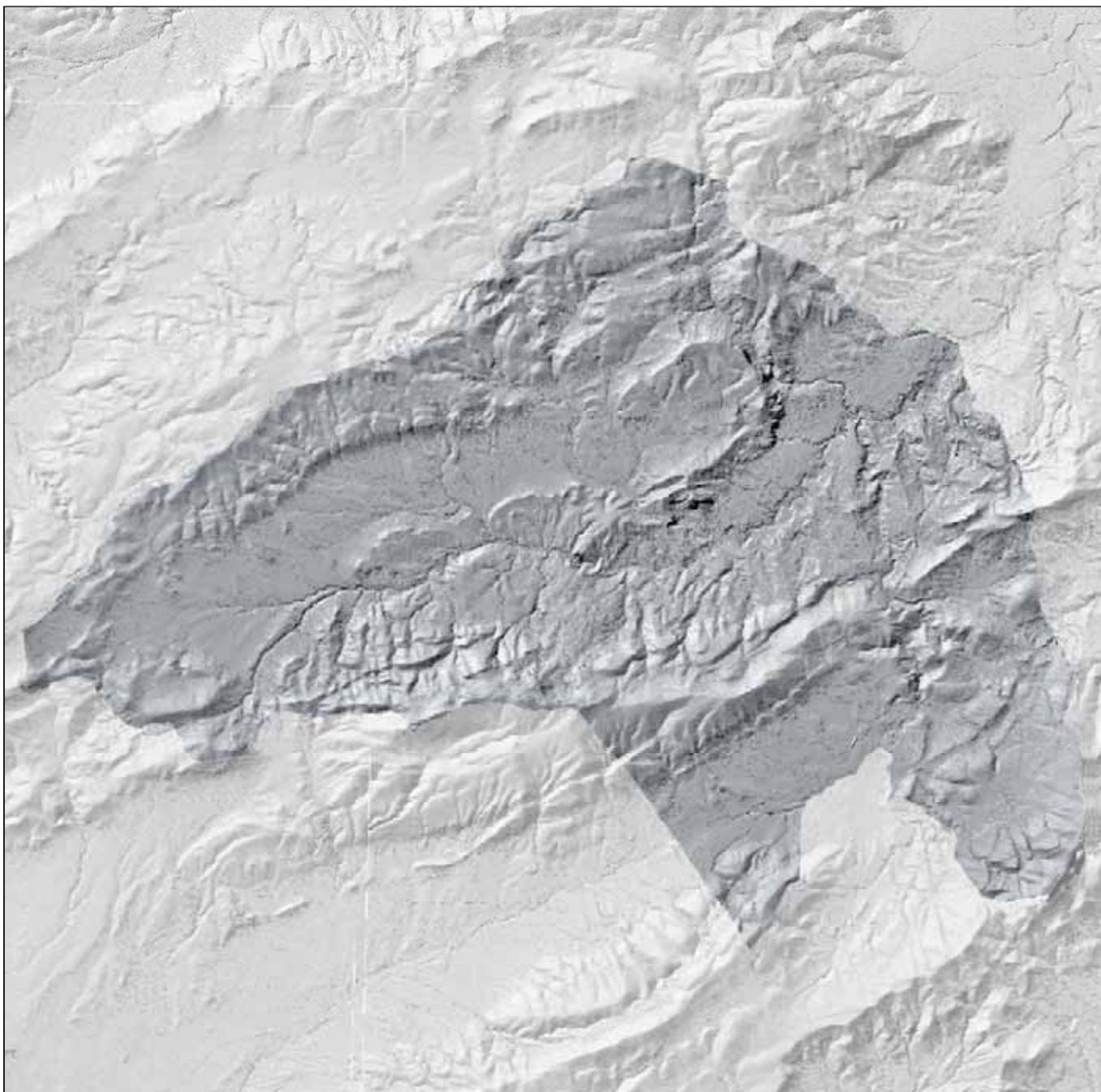




PLAN GENERAL AJUNTAMENT D'ALCOI



DOCUMENTO PREVIO
MEMORIA

DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE ALCOY

MEMORIA

ÍNDICE

1. OBJETO DEL DOCUMENTO PREVIO	2
2. ANTECEDENTES	3
3. DEFINICIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....	7
4. OCUPACIÓN RACIONAL DEL SUELO	9
5. ANÁLISIS DAFO.....	11
6. PROPUESTA DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS PARA UNA NUEVA POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	13
7. PRINCIPALES MAGNITUDES DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO ...	31
8. ASPECTOS QUE PUEDEN REQUERIR DE PUBLICIDAD Y DE PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	33

DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE ALCOY

MEMORIA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO PREVIO

El presente documento se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Técnicas que rige la realización de los trabajos de redacción del Plan General de Alcoy, que establece un plazo de dos meses desde la firma del contrato para la recopilación de datos del Concierto Previo aprobado y de los datos obrantes en el Ayuntamiento, lo que culminará con la entrega del denominado documento previo.

Por lo dicho anteriormente, durante el plazo transcurrido desde la firma del contrato el pasado día 3 de mayo de 2013, el Ayuntamiento ha facilitado al equipo redactor la cartografía base y la documentación del Concierto Previo tramitado, así como la del Plan General vigente que permite la formalización del documento que nos ocupa. Se ha recabado también el Informe Ambiental del Plan General emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental y una relación de los principales informes sectoriales emitidos en relación con el Documento de Referencia, con el Informe Ambiental citado y con la tramitación del Concierto Previo.

Por otra parte, durante este periodo se han mantenido diferentes reuniones de trabajo coordinadas por el arquitecto municipal durante las que se ha ido produciendo el transvase de información y el intercambio de ideas necesarios con el fin de ajustar el modelo territorial resultante del filtrado del propuesto en la Versión Preliminar del Plan que ha servido de referencia para los trámites llevados cabo hasta ahora, y que se indican en el apartado siguiente.

2. ANTECEDENTES

Hasta el momento, los hitos más relevantes en el proceso de revisión del Plan General de Alcoy son los siguientes:

- Obtención del Documento de Referencia de fecha 16 de junio de 2009.
- Emisión del Informe Ambiental del Plan General según acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 8 de noviembre de 2011.
- Superación de la fase de Concierto Previo según resolución del Director General de Evaluación ambiental y Territorial de 9 de diciembre de 2011

Los citados documentos e informes tienen como origen la Versión Preliminar del Plan, acompañada de informe de sostenibilidad ambiental y del estudio preliminar de paisaje.

En estos momentos, Alcoy cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 20 de julio de 1989 (DOGV de 18/8/89). Se trata de un documento redactado al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y sus reglamentos de desarrollo. El suelo municipal se clasifica en urbano, urbanizable -programado y no programado- y no urbanizable -protegido y no protegido-.

Según la Memoria Justificativa del Concierto Previo tramitado, el Plan General de Alcoy tiene dos objetivos generales, que son la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos de Alcoy y propiciar un desarrollo sostenible que sitúe a Alcoy en posición de liderazgo de las Comarcas Centrales, como motor de desarrollo, centro cultural, referente de nuevas tendencias, innovación y tecnología y gestor de un territorio de excelencia. Ello se traduce en los siguientes criterios de actuación urbanística y territorial:

- a) *Asumir las determinaciones de los planes de ordenación y gestión ambiental de los espacios naturales protegidos, creando una ordenación homogénea y coordinada entre los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, y eliminando incertidumbres e inseguridades que pueden derivar de la falta de una ordenación coordinada.*
- b) *Actuar sobre la oferta turística, aprovechando la atracción que genera en los visitantes aquellos aspectos que trascienden del ámbito local y comarcal, su historia, su cultura, su tradición, sus paisajes, sus entornos naturales, y ampliarla para dar satisfacción a nuevas demandas de actuales y futuros visitantes, generando de este modo un importante sector de crecimiento.*

DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE ALCOY
MEMORIA

- c) *Actuar sobre la periferia urbana mejorando las transiciones entre las áreas urbanas y la ciudad y aprovechando los corredores ambientales que discurren por las áreas urbanas para dar continuidad a esa transición y mejorar la calidad urbana. En el Plan General tiene esta importancia estructurante tanto los barrancos, que tienen su origen en el espacio rural y atraviesan la zona urbana, como la vía verde, que circunda la Ciudad y se ofrece como un espacio propicio para articular esa transición de lo urbano a lo rural.*
- d) *Reajustar la forma urbana a la nueva accesibilidad proporcionada por la Autovía y los nuevos itinerarios de acceso a la ciudad, proponiendo que los nuevos desarrollos tengan en consideración la importancia de la imagen que se ofrece.*
- e) *Crear un parque empresarial dotado tecnológicamente e integrado ambientalmente como motor del liderazgo en el crecimiento de las comarcas centrales.*
- f) *Generar un sector de suelo industrial que permita la ubicación de las industrias que actualmente están ubicadas en el casco urbano de Alcoy y que por incompatibilidad con el uso residencial sería aconsejable su ubicación en un ámbito con las infraestructuras adecuadas para este uso. El Ayuntamiento mediante los instrumentos de gestión del Plan fomentará el traslado de estas instalaciones.*
- g) *Aprovechamiento de las áreas liberadas por las industrias que se trasladen a áreas industriales para desarrollar actuaciones residenciales o terciarias fomentándose la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección y de actuaciones urbanísticas y edificatorias innovadoras y de calidad que incrementen el patrimonio cultural de Alcoy y abran la ciudad a los barrancos.*
- h) *Proveer de vivienda protegida la oferta inmobiliaria para atender a los sectores de la población que lo precisen y en particular para garantizar la vivienda a las personas mayores y a los jóvenes.*
- i) *Actuar en las áreas urbanas mediante instrumentos de ordenación específicos que atendiendo a sus circunstancias establezcan las medidas de la actuación a realizar, bien sea rehabilitando edificaciones cuando su estado de conservación así lo permita, bien sea sustituyendo las edificaciones por otras adecuadas a su entorno. En este caso se procurará la introducción de nuevos tipos edificatorios acordes con el ámbito, la generación y mejora de los espacios públicos y colectivos y la consideración del patrimonio cultural arquitectónico y urbanístico de Alcoy, desarrollando medidas para su conservación y vitalización.*
- j) *Apoyar la oferta de servicios y el desarrollo de la ciudad del conocimiento.*

DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE ALCOY
MEMORIA

A partir de los objetivos y criterios expuestos se elaboró un modelo territorial que se apoya en el del Plan General de Ordenación Urbana vigente con algunos nuevos crecimientos, lo que da lugar al cuadro resumen de superficies que se indica a continuación:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL DOCUMENTO VIGENTE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PGOU	DESARROLLO PLAN HASTA 2006		SUELOS URBANIZABLES EN CONCIERTO
		TRANSFORMADO	NO TRANSFORMADO	
	M2S			
SUELO URBANO	8.135.389,00	8.449.718,47		
CASCO URBANO PRINCIPAL	5.267.836,00	5.582.145,00		
SECTORES RESIDENCIALES EXTRARRADIO	2.867.553,00	2.867.573,47		
MONTESOL	464.868,00	464.887,75		
BARADELLO	1.064.867,00	1.064.867,59		
ESTEPAR	1.337.818,00	1.337.818,13		
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	597.332,00	359.183,00		
SUP-1 POLIGONO INDUSTRIAL SUR	298.827,00	296.791,00		
SUP-2 POLIGONO INDUSTRIAL NORTE	83.312,00	62.392,00		
SUP-3 RIQUER (A)	215.193,00		215.193,00	
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	2.168.807,00	1.411.284,87		
SUNP-1 LLOMETES (1-2-3)	209.764,00	209.764,00		
SUNP-2 COTES ALTES	146.561,00		123.299,00	
COTES ALTES ESTE (C-2)	102.406,00		102.406,00	
COTES ALTES OESTE (C-1)	44.155,00		20.893,00	
SUNP-3 SAN BENET (B)	101.435,00		101.435,00	
SUNP-4 SARGENTO	1.460.785,00			
SARGENTO 1 (D-1)	951.259,00	951.258,87		
SARGENTO 2 Y 3 (D2 Y D3)	509.526,00		509.526,20	
SUNP-5 SERELLES/solana (PP Modific)	250.262,00	250.262,00		
TOTAL SUELO URBANIZABLE		2.145.545,07		
NUEVO SUELO URBANIZABLE				3.134.249,00
Sector 1: Xirillent				889.125,00
Sector 2: Serelles/Solana 2				177.432,00
Sector 3: Serelles /Solana 3				197.966,00
Sector 4: Nou Estepar				150.003,00
Sector 7: Nou Batol				161.645,00
Sector 8: Nou Alcoy Sur 8				236.846,00
Sector 9: Nou Alcoy Sur 9				85.600,00
Sector 5: La Canal 5				609.615,00
Sector 6: La Canal 6				268.262,00
PID (CEMENTERIO)				25.283,00
PED (POLIDEPORTIVO)				42.833,00
PQL-1				104.120,00
PQL-2				185.519,00
S.N.U. DE RÉGIMEN GENERAL	20.899.243,00		26.815.359	
BORDES URBANOS	4.205.025,00			
FORESTAL Y PAISAJISTICA	80.227.642,00			
CAUCES Y ACUIFEROS	212.541,00			
VIARIA	8.380.564,00			
ARQUEOLOGICA	3.132.862,00			
S.N.U. PROTEGIDO TOTAL	96.158.634,00		88.286.425	
RECLASIFICACIONES S.N.U.		264.780,00		
S.N.U. DE BORDES URBANOS (El Clérigo)		167.219,00		
S.N.U. REGIMEN GENERAL (Castelar)		97.561,00		
TOTAL SUELO TRANSFORMADO A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL UMBRAL 2 DEL ROGTU (29,89%)		10.484.966,34		3.134.249,00

DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE ALCOY
MEMORIA

Del resultado del trámite del Concierto Previo y del contenido del Informe Ambiental se desprende fundamentalmente la necesidad de prestar especial atención a los efectos medioambientales y paisajísticos de algunas de las actuaciones propuestas, lo que implica de alguna manera la conveniencia de ser más restrictivos en los que a la ocupación de suelo se refiere.

Valga como resumen de lo afirmado anteriormente una de las recomendaciones más contundentes del Informe Ambiental, en el sentido de que *“Los ámbitos denominados Solana-Serelles, Xirillent y La Canal, así como el acceso y conexión vial desde la autovía hasta Alcoy con afección al Paisaje Protegido del Río Serpis, cuentan con pronunciamientos ambientales precedentes, declaraciones de impacto ambiental, resoluciones e informes de carácter ambiental emitidos por la Conselleria de Medio ambiente y por las administraciones públicas consultadas, que estiman no aceptable para el medio ambiente o con importantes efectos negativos para las actuaciones propuestas. En el documento de planeamiento que se tramita no se da solución diferente a los aspectos ambientales expuestos y evaluados, cuya información se utiliza en el Documento de Referencia, por lo que no procede un pronunciamiento ambiental distinto a los ya emitidos referidos a estos ámbitos.”*

Si bien los objetivos genéricos del Concierto Previo pueden ser en líneas generales asumibles, de lo dicho respecto a la valoración concreta del modelo territorial propuesto en la Versión Preliminar del Plan General se desprende que habrá que revisar parcialmente dicho modelo con el fin de satisfacer los requerimientos formulados por los distintos servicios implicados en la superación condicionada de la fase de Concierto Previo y en la emisión del Informe Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de los nuevos preceptos cuya consideración resulta exigible, entre los que cabe destacar la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV en adelante), aprobada mediante Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell.

Al respecto, hay que tener en cuenta que la Versión Preliminar del Plan General, junto con el ISA y demás documentos anexos, se sometió a información pública mediante edicto publicado en el DOCV de 14 de abril de 2010, anterior a la aprobación de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. Dado que, como es conocido, la ETCV carece de régimen transitorio, habrá que hacer la consulta antes la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente acerca del grado de aplicación de la ETCV ya que ni en el Concierto Previo ni en el Informe Ambiental se hace referencia al texto en cuestión. No obstante, dado que la definición de la infraestructura verde y la de unos criterios que conduzcan a una ocupación racional del suelo son preceptos que ya vienen establecidos desde la ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se velará por la consideración de estos conceptos en el documento que ahora se redacta, tal y como se justifica en los apartados siguientes.

3. DEFINICIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Conforme a la directriz 39 de la ETCV todos los instrumentos que la desarrollan, así como los contemplados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, deberán definir la infraestructura verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.

Cabe adelantar que el concepto de Infraestructura Verde va ligado a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y a la orientación de futuros desarrollos urbanos y territoriales, sin que sea necesariamente sinónimo de suelo no urbanizable protegido más allá de los requerimientos de la normativa sectorial propia de la regulación de determinados ámbitos específicos.

En el caso que nos ocupa, la definición de la infraestructura verde se ajusta a lo dispuesto en la directriz 38 de la ETCV en relación con el artículo 19 bis de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y en concreto estará integrada por los siguientes elementos, cuya visión desglosada y global se refleja en los planos que acompañan a este documento. En concreto, la infraestructura verde comprenderá los siguientes elementos:

1. Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

Dentro de la Red Natura 2000 en el municipio de Alcoy se encuentran el LIC Serres de Mariola y Carrascar de la Font Roja y la ZEPA de Serres de Mariola y de la Font Roja.

2. Parques Naturales

El término municipal de Alcoy se encuentra limitado por dos parques naturales: El de Serra Mariola y el del Carrascal de la Font Roja, que a su vez forman parte del LIC y la ZEPA anteriormente citados. Dichos parques están afectados por sus correspondientes PORN y PRUG.

3. Paraje Natural Municipal

Alcoy cuenta con el paraje natural municipal del Racó de Sant Bonaventura-Canalons y con el paisaje protegido del río Serpis, que atraviesa el casco de la población.

4. Microrreservas

En el término municipal de Alcoy existen cinco microrreservas de flora declaradas: Mola de Serelles, Ombría del Garrofer, Pilar de Ximo, Mas de Cotet y El Menejador.

5. Áreas de suelo forestal de protección

Son las afectadas por el reciente Plan de Acción Territorial Forestal y que se delimitan en el plano correspondiente.

6. Cavidades subterráneas

En el término municipal de Alcoy existe una cueva incluida en el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana.

7. Espacios de interés cultural

Son aquellos a los que se refiere el artículo 21.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, según redacción dada por la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. Se incluyen dentro de la infraestructura verde los yacimientos arqueológicos y los elementos que tienen rango de BIC o de BRL.

8. Zonas sometidas a riesgos naturales

Se incluyen en este apartado los ámbitos sometidos a los siguientes riesgos:

- Por deslizamiento y desprendimiento alto.
- De erosión actual alta y muy alta
- De erosión potencial alta y muy alta
- Vulnerabilidad de acuíferos alta y muy alta

9. Áreas con valores merecedores de protección

Comprende las áreas con calidad de paisaje alta y muy alta

10. Elementos de conectividad territorial

Se refiere a las áreas, espacios y elementos que garantizan la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a las áreas fluviales y los conectores ecológicos y territoriales. Se incluye en este supuesto los principales cauces, carreteras, vía del ferrocarril y las vías pecuarias.

4. OCUPACIÓN RACIONAL DEL SUELO

Conforme a las directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV se establece el índice de ocupación del suelo para el uso residencial y el de actividades económicas, respectivamente.

Según la información facilitada por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se reflejan los citados índices en la tabla adjunta.

Por aplicación de los índices en cuestión al suelo sellado de los diferentes usos se obtienen los crecimientos máximos previstos, entendidos como el objetivo deseable a la hora de planificar los nuevos desarrollos.

En el caso que nos ocupa hay que tener en cuenta que se parte de un documento de Concierto Previo tramitado que propone un modelo territorial cuyo suelo transformado se ajusta al antiguo umbral 2 del ROGTU, sin que en todo el proceso de evaluación ambiental del plan llevado a cabo hasta el momento se haya hecho objeción alguna al respecto.

Otra cuestión a tener en cuenta es el grado de gestión y de sellado de los suelos de baja densidad que se encuentran sensiblemente acotados. Nos estamos refiriendo a los suelos de las urbanizaciones de El Estepar, Baradello y Sargento, que al tener una parcela mínima de 2.500 m² -bastante por encima de la media de actuaciones de estas características- y tener un grado de consolidación que no llega al máximo, hace que en la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano el grado de sellado del suelo resulte sensiblemente inferior al que habrá que considerar en función de su grado de gestión y de dotación de servicios.

A lo dicho hay que añadir que la propia ETCV permite unos coeficientes de flexibilidad que van desde el 25% que se puede aplicar con carácter general a los municipios que pertenecen a la franja intermedia como es el caso de Alcoy, hasta un 50% que se puede aplicar de forma justificada.

Crecimiento máximo de suelo residencial y para actividades económicas según las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV

Alcoi	
Área funcional (AF)	Alcoi
Comarca	L'Alcoià
Área Urbana Integrada (AUI)	Alcoi
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	Sí Tipo nodo: Centro de polaridad principal
Ambito territorial	Franja intermedia
Población (P)	61.417 habitantes
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	17.863 empleos

Municipio

Superficie término municipal (S_T)	129.906.058 m ²
Superficie sellada SIOSE 2010 (S_s)	10.462.439 m ²
% S_s / S_T	8,05 %
Suelo computable residencial	4.306.967 m ²
Suelo computable actividades económicas	1.829.196 m ²

SUELO RESIDENCIAL

TCD 2011-2030	0,9 % anual	19,63 %
Población estimada 2030		73.470 habitantes
FCTM	$-0,1914 \times \ln(P)+3,007$	0,9
FCVT		1,25
IMOS	$TCD \times FCTM \times FCVT$	22 %
Flexibilidad	50%	
Crecimiento máximo suelo residencial		947.533 m²

SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS

TCE 2011-2030	1,2 % anual	26,94 %
Población empleada estimada 2030		22.676 empleos
FCEA	$-0,2957 \times \ln(Emp)+3,9719$	1,08
FCVT		1,25
IMOSE	$TCE \times FCEA \times FCVT$	36,27 %
Flexibilidad	50%	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas		663.449 m²

5. ANÁLISIS DAFO

El análisis DAFO aplicado a un plan urbanístico supone la evaluación de aquellos aspectos que dependen de cuestiones internas o externas que inciden sobre el modelo territorial y urbanístico existente o propuesto, diferenciando los aspectos positivos a valorar o potenciar de los negativos que deben ser evitados o minorados.

En el caso de Alcoy se consideran los siguientes aspectos:

ASPECTOS INTERNOS

1. DEBILIDADES

- Dificultades consecuencia de la orografía.
- Escasez de suelo apto para usos lucrativos.
- Dificultades en la gestión de la regeneración urbana.
- Falta de comunicación transversal entre barrios.

2. FORTALEZAS

- Calidad del medio natural.
- Calidad del paisaje.
- Calidad del patrimonio cultural.
- Concentración de los asentamientos urbanos.

ASPECTOS EXTERNOS

3. AMENAZAS

- Estancamiento demográfico.
- Degradación del centro histórico.
- Debilitamiento del carácter de centro comarcal.
- Afección de la crisis sobre el sistema productivo.

4. OPORTUNIDADES

- Mejora de la accesibilidad.
- Recuperación del paisaje urbano.
- Recuperación de espacios estratégicos.
- Carácter de área industrial prioritaria.

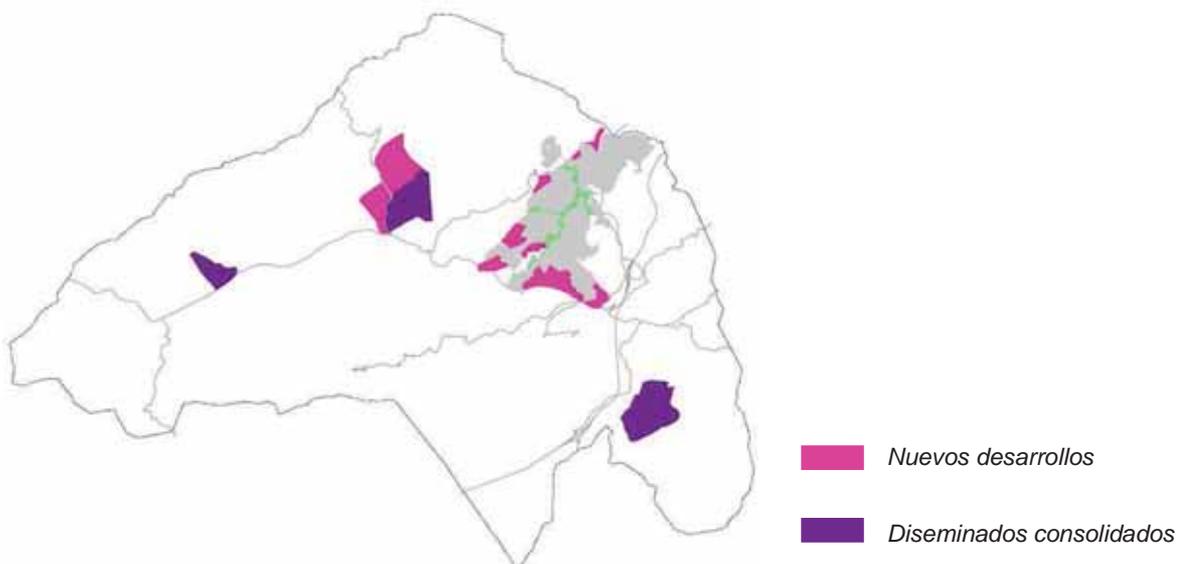
6. PROPUESTA DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS PARA UNA NUEVA POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

1. Priorizar las actuaciones sobre la ciudad consolidada frente a los nuevos desarrollos.

Nos encontramos desde hace algunos años inmersos en una coyuntura económica que ha comportado un cambio importante en la cultura urbanística. El urbanismo tradicional de ensanche ha sido sustituido por un urbanismo en el que la actuación sobre la ciudad consolidada ha ganado protagonismo.

El caso de Alcoy resulta especialmente paradigmático por los problemas de deterioro del centro histórico que exigen una actuación intensiva sobre estos suelos con el fin de frenar la pérdida de su carácter residencial y de centralidad. Asimismo, es necesario actuar sobre la ciudad consolidada con el fin de resolver el problema de los enclaves industriales en entornos residenciales o en los márgenes de cauces que han quedado en situaciones centrales de la ciudad en difícil convivencia con los nuevos usos dominantes.

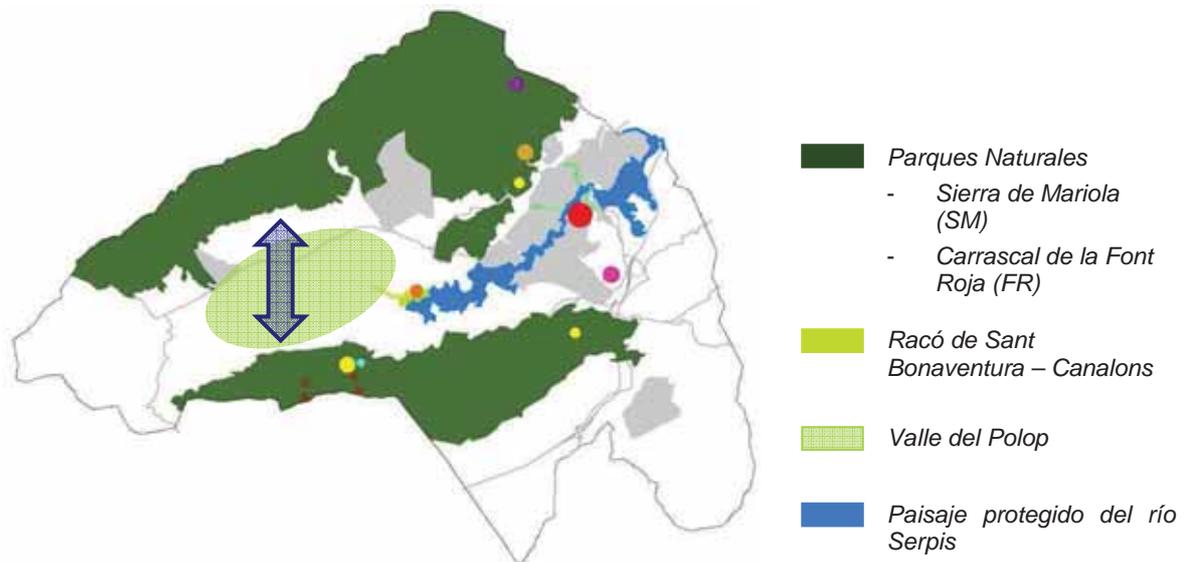
Por otra parte, hay que resaltar que afortunadamente los suelos de baja densidad en el municipio se encuentran sensiblemente acotados (Montesol, Baradello, Sargento, Estepar) con unas superficies de parcela superiores a la media de actuaciones de similares características, siendo por lo general escasa la implantación de diseminados en suelo no urbanizable.



2. Compatibilizar las políticas que incentiven el desarrollo económico con la preservación del medio ambiente.

El término municipal de Alcoy se encuentra limitado por dos parques naturales: El de Sierra de Mariola y el del Carrascal de la Font Roja, que a su vez forman parte del LIC Serres de Mariola y Carrascar de la Font Roja y de la ZEPA Serres de Mariola y de la Font Roja. Además nos encontramos con el paraje natural municipal del Racó de Sant Bonaventura-Canalons y con el paisaje protegido del río Serpis, que atraviesa el casco de la población.

Quiere ello decir que la preservación de los valores naturales debe ser una de las actuaciones estratégicas prioritarias, por su valor medioambiental y por su influencia sobre la potenciación del sector turístico, entendido como un factor de desarrollo económico complementario al tradicional industrial. En este sentido, es de especial importancia el tratamiento del valle del Polop por su carácter de conector entre los entornos de los parques naturales anteriormente citados, y la previsión de suelos de amortiguación o reserva en el entorno de la población para futuros crecimientos o implantación de usos de alto valor estratégico integrados en el medio ambiente.



Puntos de interés medioambiental o turístico:

- Centro histórico de Alcoy
- Zona histórica industrial del Molinar
- Racó de Sant Bonaventura – Canalons
- Poblado del Bronce de la Mola Alta (SM)
- Barranco del Cint (SM)
- Font dels Xops (FR)
- Hitos itinerario principal Font Roja
 - Cova Gelada y cava Coloma
 - Mirador de Pilatos y El Menejador
- Edificios religiosos en parques naturales:
 - Ermita de Sant Cristófol (SM)
 - Ermita de Sant Antoni Abad (FR)
 - Santuario de la Font Roja (FR)

DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE ALCOY
MEMORIA

Una muestra concreta de la incidencia de este objetivo sobre el modelo territorial propuesto, y que tiene su fundamento en las recomendaciones del Informe Ambiental emitido respecto a la Versión Preliminar del Plan General, es la desclasificación de los sectores denominados Xirillent, Solana/Serelles y La Canal, habida cuenta de que su presencia no tiene unos efectos deseables sobre la preservación de los valores ambientales del territorio. Otro tanto cabe decir del nuevo enlace previsto desde la A-7 como acceso centro, cuya funcionalidad puede ser sustituida por los accesos existentes, con la modificación prevista en el acceso sur, que más adelante se detallará.



Vista de Alcoy con el parque natural del Carrascal de la Font Roja al fondo.



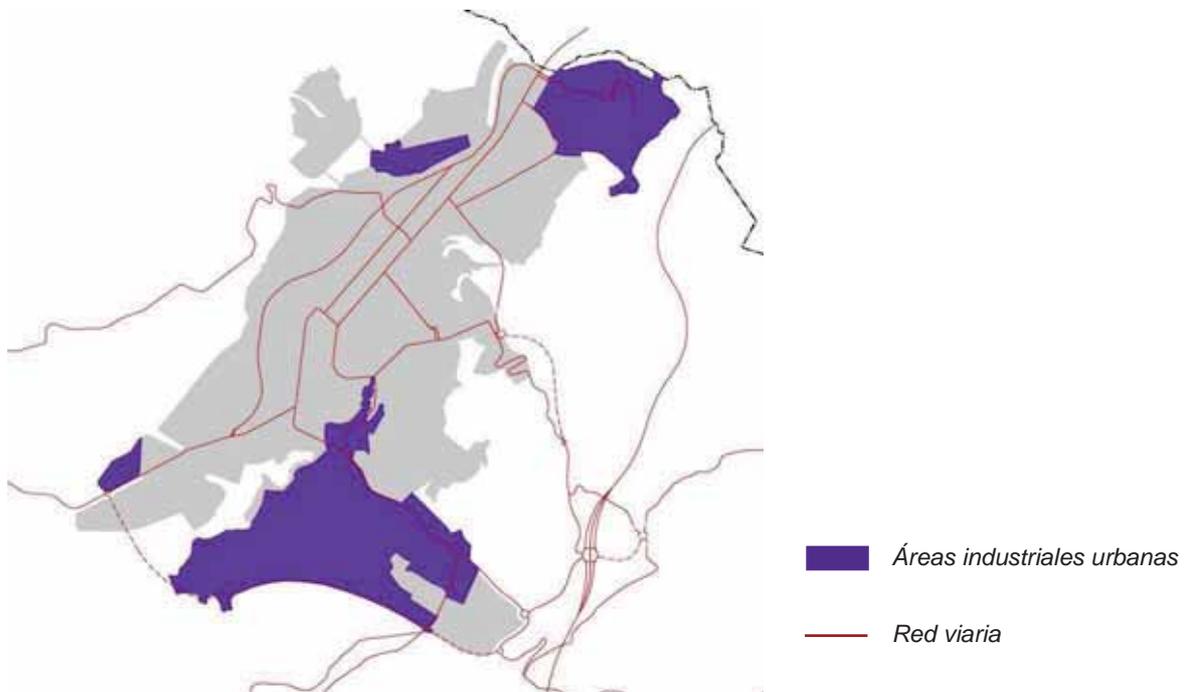
Vista de Alcoy con el parque natural de la Sierra de Mariola al fondo.

3. Consolidación de la tradición industrial. Remate e interrelación de las áreas industriales urbanas que permita una comunicación entre ellas sin interferencias.

Alcoy tiene una tradición industrial que viene de antiguo. Fruto de ello es la declaración de área industrial prioritaria de marzo de 2011 que debe permitir la agilización del desarrollo de propuestas encaminadas a la generación de empleo en el sector.

Por otra parte, hay que resaltar que algunos de los asentamientos industriales históricos han sobrevivido a las recientes transformaciones urbanas, por lo que necesitan ser desplazados para asegurar una convivencia más pacífica entre usos sin alterar el carácter compacto de la ciudad y evitando desplazamientos en vehículo privado.

Se considera que resulta un factor positivo en la configuración de la ciudad el que exista una cierta concentración de las superficies industriales y que se asegure su interrelación con una trama viaria que no interfiera en los suelos residenciales. Para ello se crea un nuevo sector industrial como remate de la zona sur que debe ser capaz de albergar la demanda de nuevo suelo industrial, bien como consecuencia de los traslados desde las zonas centrales, bien como resultado de nuevos asentamientos. La gestión de este sector debe ser capaz de asegurar el remate de la ronda viaria por el sur.



4. Potenciación de la ciudad y del municipio como centros turísticos de interior: incremento de la oferta hotelera y reconversión de los mases.

Como se ha dicho anteriormente, uno de los criterios de actuación urbanística y territorial es el de *“Actuar sobre la oferta turística, aprovechando la atracción que genera en los visitantes aquellos aspectos que trascienden del ámbito local y comarcal, su historia, su cultura, su tradición, sus paisajes, sus entornos naturales, y ampliarla para dar satisfacción a nuevas demandas de actuales y futuros visitantes, generando de este modo un importante sector de crecimiento.”* En este sentido, hay que destacar la abundancia de espacios con un elevado valor medioambiental y paisajístico situados a poco más de 60 Km de algunas de las zonas de mayor desarrollo turístico de la Comunidad Valenciana (Benidorm, Alicante o Gandia). Además hay que resaltar el valor del patrimonio cultural de Alcoy, lo que unido a la abundancia de mases en un entorno rural que permite su reconversión en centros hoteleros propicia que el fomento de la actividad turística deje de tener un valor testimonial o acotado a determinadas fechas del año.



Casco Histórico y conexión con el Ensanche a través del puente de Sant Jordi.



Vista de Alcoy desde el BIC del Molinar

5. Revitalización del centro histórico: actuaciones de renovación y rehabilitación urbanas.

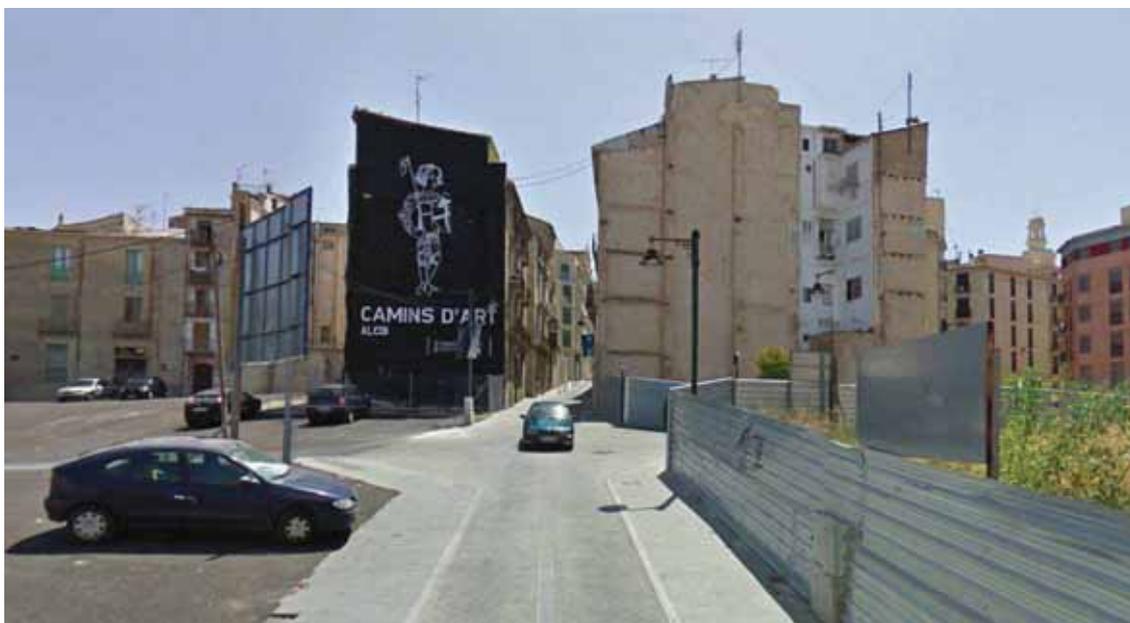
Hay que tener en cuenta que Alcoy tenía una población en torno a las dos terceras partes de la actual cuando se construyó el puente de Sant Jordi, que supone un auténtico hito por lo que refiere a la ampliación de la ciudad al otro lado del río. Quiere ello decir que el fenómeno de despoblamiento del casco histórico ha sido realmente importante, con el consiguiente proceso de degradación física y de actividad que ello comporta.



Calle Pintor Casanova

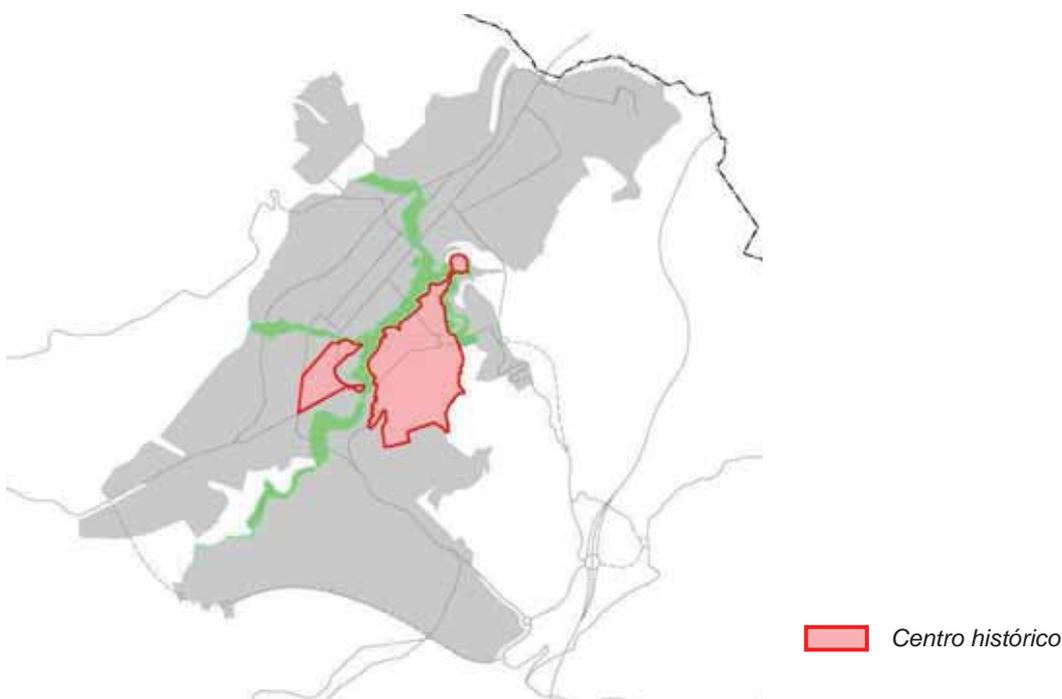


Calle Virgen de Agosto esquina calle Embajador Irlas



Calle Pintor Casanova

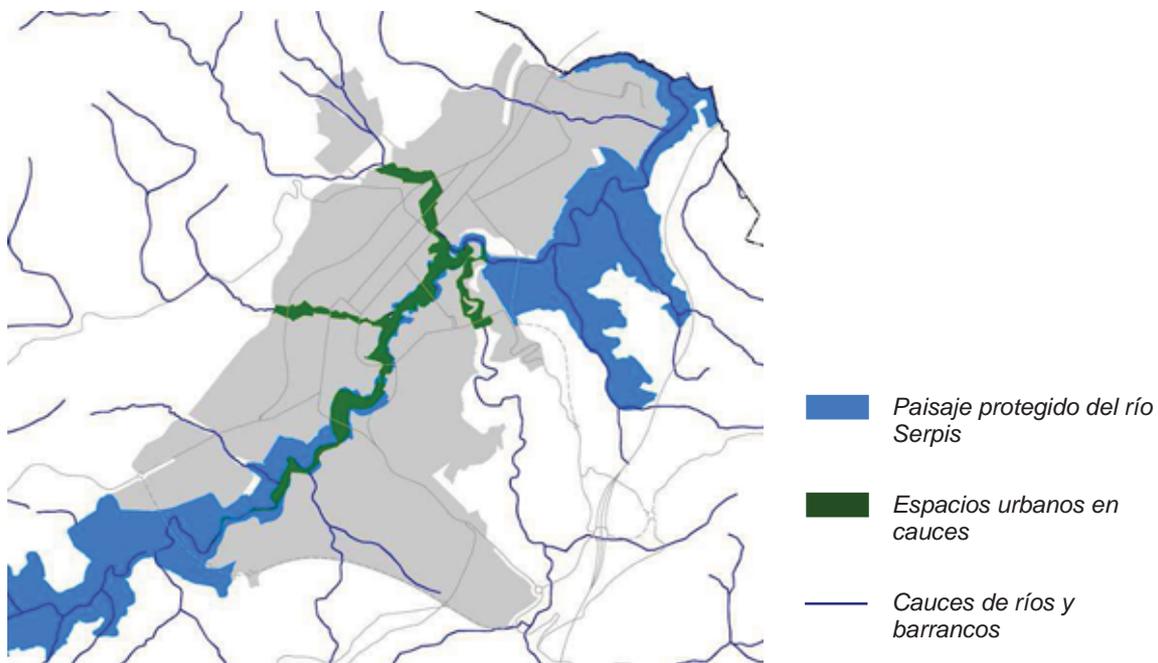
Con el fin de acometer el problema, ya en el año 2003 se redactó la Homologación de dicho ámbito que va acompañada de la delimitación de cinco sectores y el desarrollo del número 1. Se pretende ahora que el Plan General trate el problema de la degradación del casco histórico, analizado con la globalidad que supone su interrelación con el resto de la ciudad y aborde su tratamiento con el grado de detalle propio de un Plan de Reforma Interior, de manera que se puedan aplicar las medidas necesarias para la regeneración del centro histórico y para su mantenimiento como hito que ha merecido su consideración como Bien de Interés Cultural.



6. Potenciación de la relación con el río y los barrancos como elementos estructurantes del desarrollo urbano. Recuperación de espacios e integración en la infraestructura verde urbana.

Alcoy se ve surcado por los cauces de diversos ríos y barrancos que configuran su imagen urbana peculiar. Lo que en un principio eran espacios de borde y residuales han ido adquiriendo un carácter central configurador de la infraestructura verde del territorio, lo que contribuye a acentuar su papel como conectores del medio natural con el medio urbano. La potenciación de estos espacios, el dotarlos de un carácter público y estructurante y la mejora de la imagen urbana asociada a ellos es una de las actuaciones estratégicas que se persigue en el nuevo Plan General.

DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE ALCOY
MEMORIA



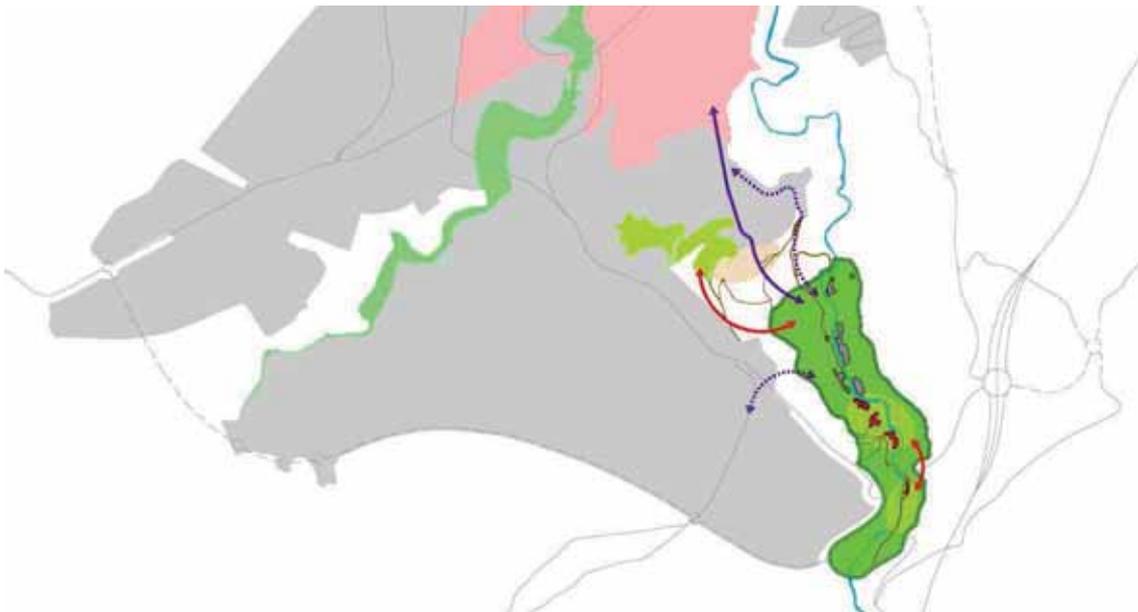
Paisaje protegido del río Serpis

DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE ALCOY
MEMORIA



Vista del cauce desde el puente de María Cristina

Una de las cuestiones a tratar de forma prioritaria es la integración del ámbito de la zona histórica industrial del Molinar, que tiene rango de Bien de Interés Cultural, integrándolo en la ciudad y dotándolo del carácter de espacio cultural representativo de la arqueología industrial de Alcoy.



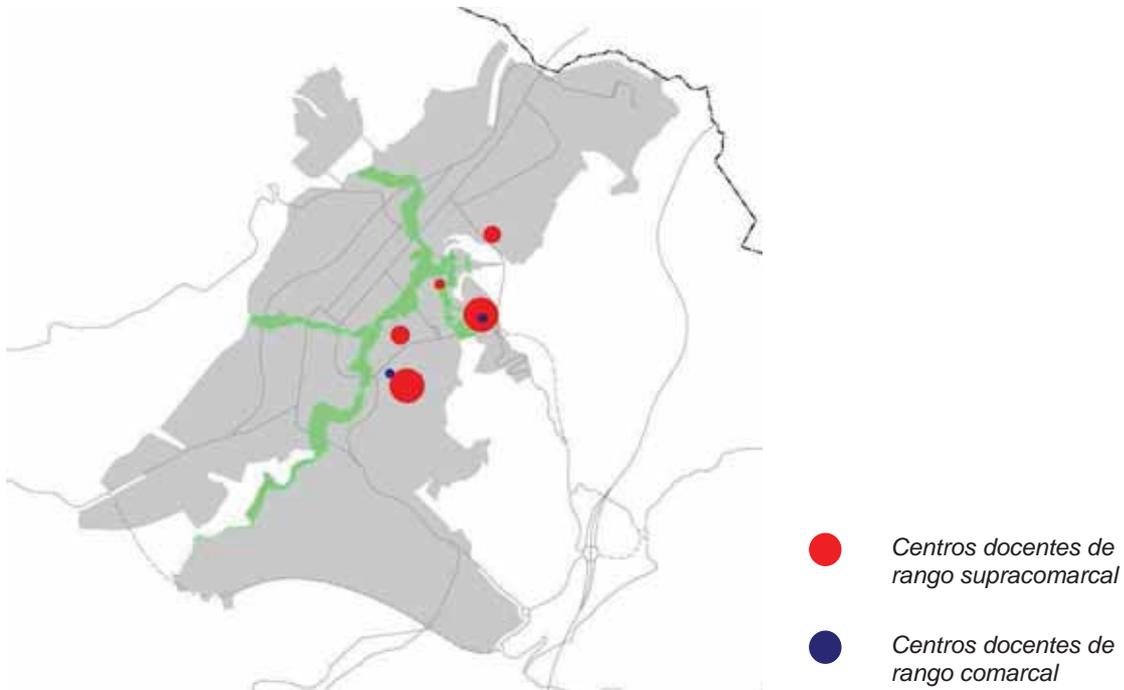
Integración del BIC del Molinar.

7. Consolidación del papel del municipio como centro educativo y cultural. El papel de la Universidad como regenerador urbano.

A la hora de establecer el rango de un asentamiento urbano en el actual sistema de ciudades de la Comunidad Valenciana tiene especial importancia su capacidad para ser soporte de actividades vinculadas a la investigación y a la actividad docente con rango universitario. En estos momentos, siguiendo una tradición que viene de antiguo, Alcoy cuenta con una sede universitaria además de diversos centros docentes y culturales de rango comarcal. Hay que aprovechar la ubicación de estos espacios para reforzar la centralidad de los espacios urbanos históricos huyendo de la creación de guetos culturales que en nada contribuyen a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, para lo que se propondrá una mejora del sistema de accesos al actual espacio universitario de la UPV.



Sede de la Universidad Politécnica en Alcoy.

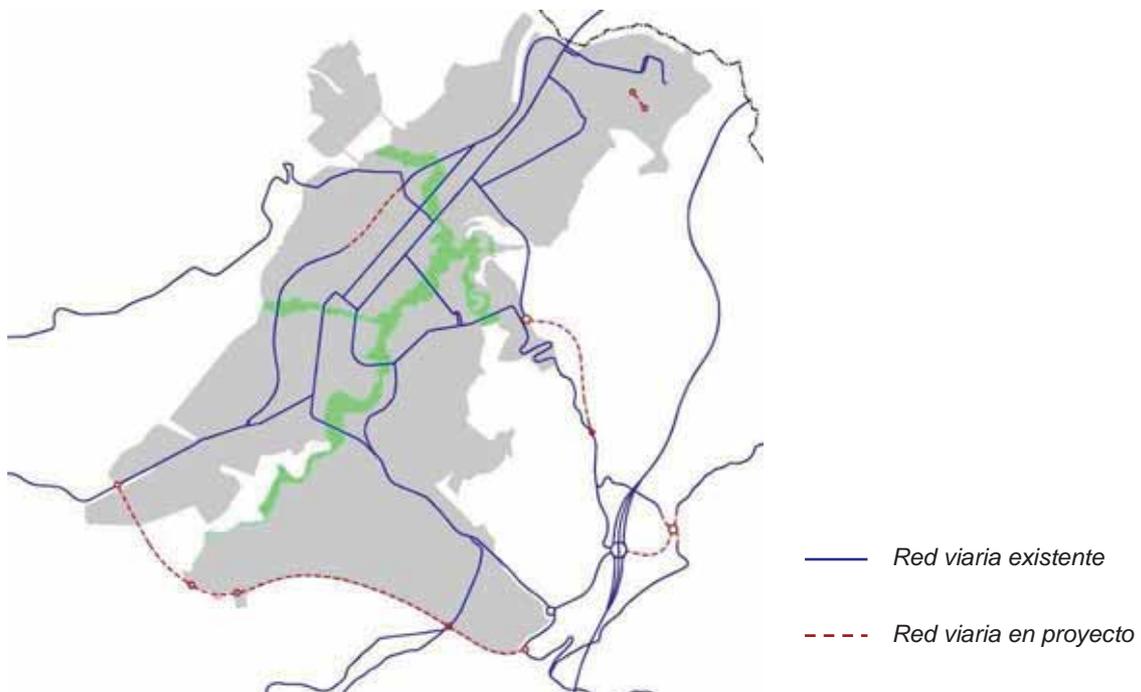


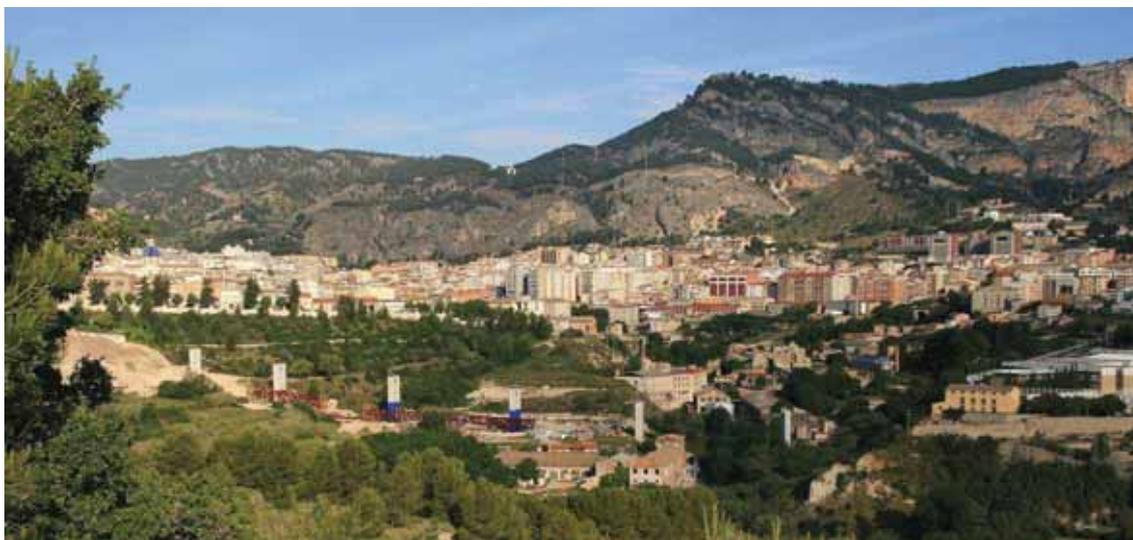
8. Mejora de las condiciones de accesibilidad y conexión entre barrios. Importancia de la movilidad urbana sostenible.

La construcción de la autovía ha marcado un hito por lo que se refiere a la mejora de la accesibilidad de Alcoy desde una óptica territorial, reduciendo sensiblemente los tiempos de comunicación con otros enclaves con los que guarda relación, en especial Alicante, Gandia y Xàtiva. Esto tiene la ventaja de que lo que antes era una carretera nacional por el interior de la ciudad ahora se ha convertido en un viario urbano.

No obstante, hay que mejorar la comunicación entre las diferentes partes de la ciudad, para lo que se propone una ronda perimetral que evite el tráfico por el centro de la ciudad. Es de resaltar que en estos momentos está en ejecución la conexión entre la zona norte y la del viaducto, y que el plan preverá un nuevo acceso desde el sur hasta la altura del recinto ferial evitando las curvas actualmente existentes. Se prevé asimismo la culminación de la ronda por el sur que permite la interconexión de las áreas industriales así como el desvío del tráfico de la carretera de Banyeres.

Hay que asegurar la movilidad urbana sostenible, potenciando la utilización de la vía verde, creando carriles bici, mejorando en transporte público y apostando por un modelo de ciudad compacta y por una implantación de usos industriales que permita ir a trabajar sin necesidad de utilizar el vehículo privado.



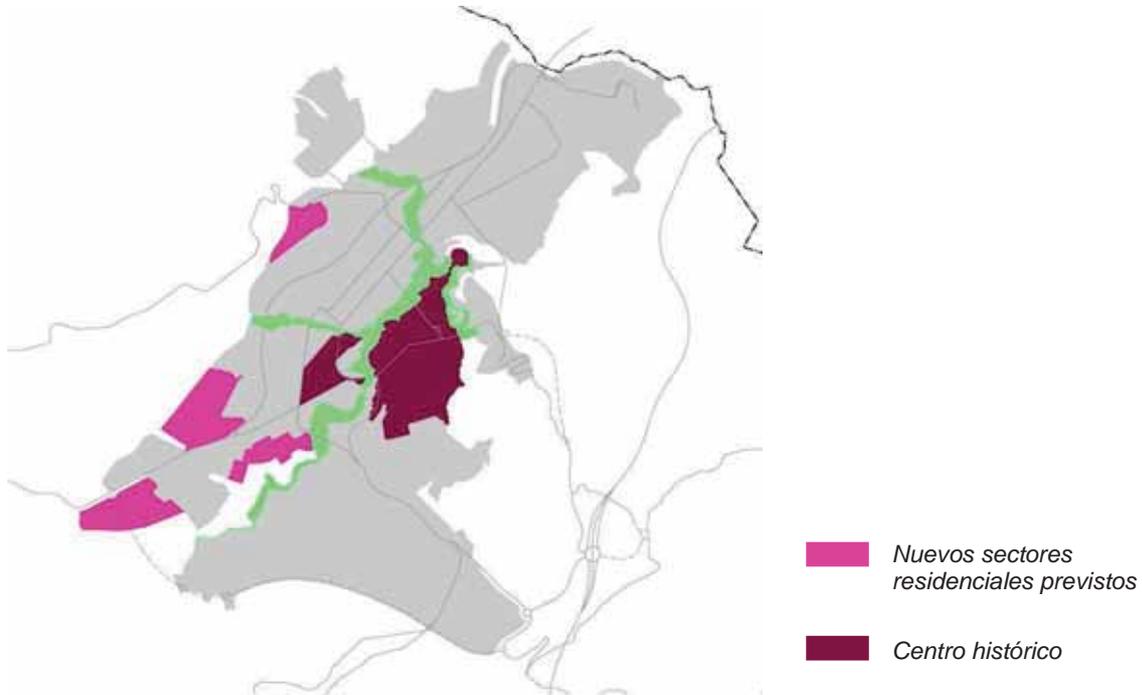


Construcción del nuevo acceso a la zona del viaducto.

9. Previsión de actuaciones residenciales estratégicas que mejoren la imagen urbana y la dotación de VPP.

En los nuevos sectores residenciales (Sant Benet, Riquer y Nou Batoi) se preverán densidades y tipologías que permitan la implantación de VPP. También será ello posible en las áreas de renovación urbana a delimitar en las zonas del centro histórico que se encuentren más degradadas así como en las actuaciones de dotación que supongan el transvase de usos incompatibles con los dominantes en el entorno y que supongan una mejora de la imagen urbana. Se propone que la cuantía mínima de edificabilidad con

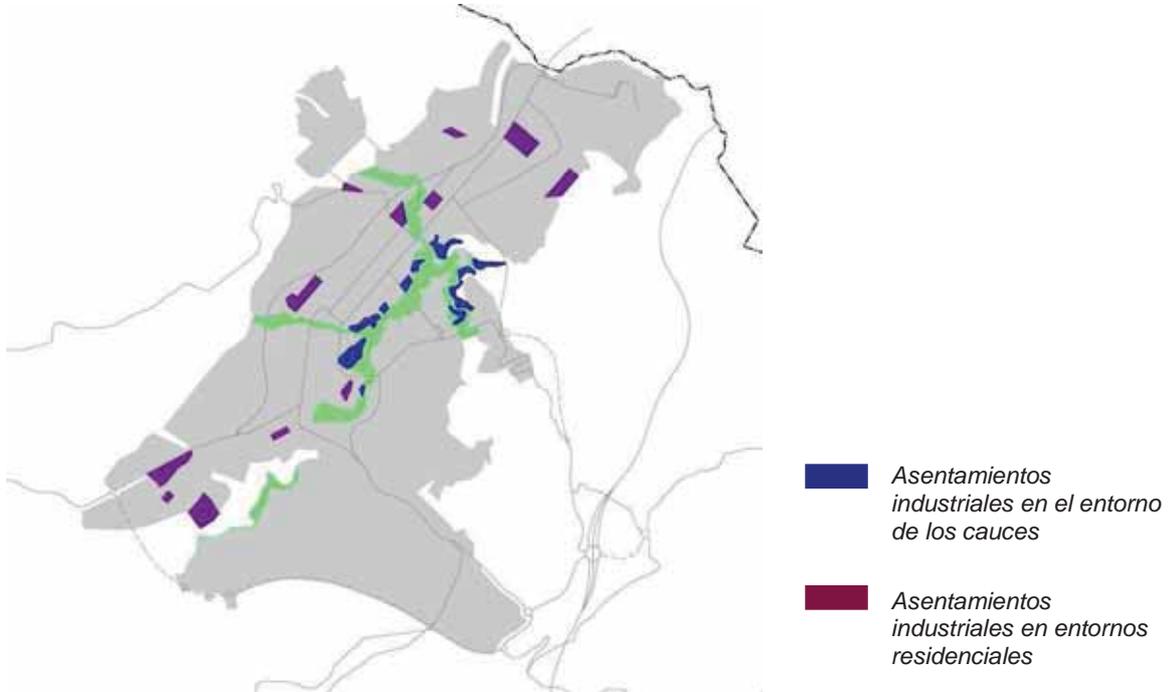
destino a VPP en los sectores anteriormente citados cuyas tipologías sean acordes con la implantación de VPP no sea inferior al 30% de la edificabilidad total del sector.



10. Mejora de la calidad de vida de los barrios con cambios de uso y actuaciones dotacionales a pequeña escala.

Aun reconociendo el esfuerzo realizado en la etapa de los ayuntamientos democráticos por la mejora de las dotaciones públicas, hay que reconocer que existen posibilidades de seguir por este camino. En este sentido, hay que resaltar la posibilidad que ofrecen los asentamientos industriales en entornos residenciales y en el entorno de los cauces. La regeneración de estas zonas debe plantearse como una oportunidad para mejorar la calidad de vida de los barrios afectados mediante actuaciones de dotación que permitan la generación de nuevos equipamientos y la recuperación de las plusvalías que un cambio de uso a otro más lucrativo puede generar.

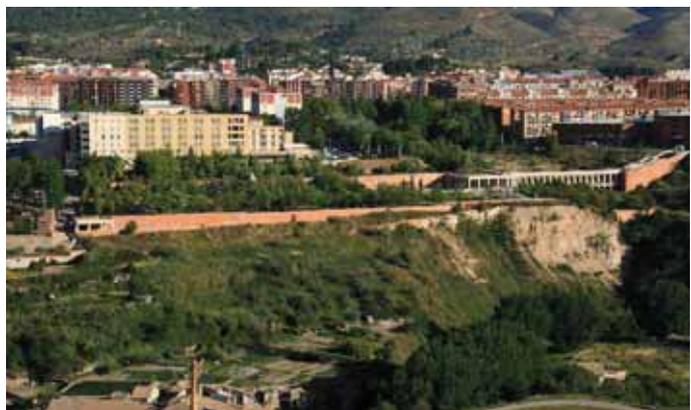
Una de las actuaciones pendientes es el tratamiento de la plaza de Al Azraq como un ejemplo de intervención sobre un espacio estratégico en el ensanche de la ciudad y remate de la avenida Hispanitat.



11. Incremento de la infraestructura verde urbana y creación de una malla interconectada de espacios libres.

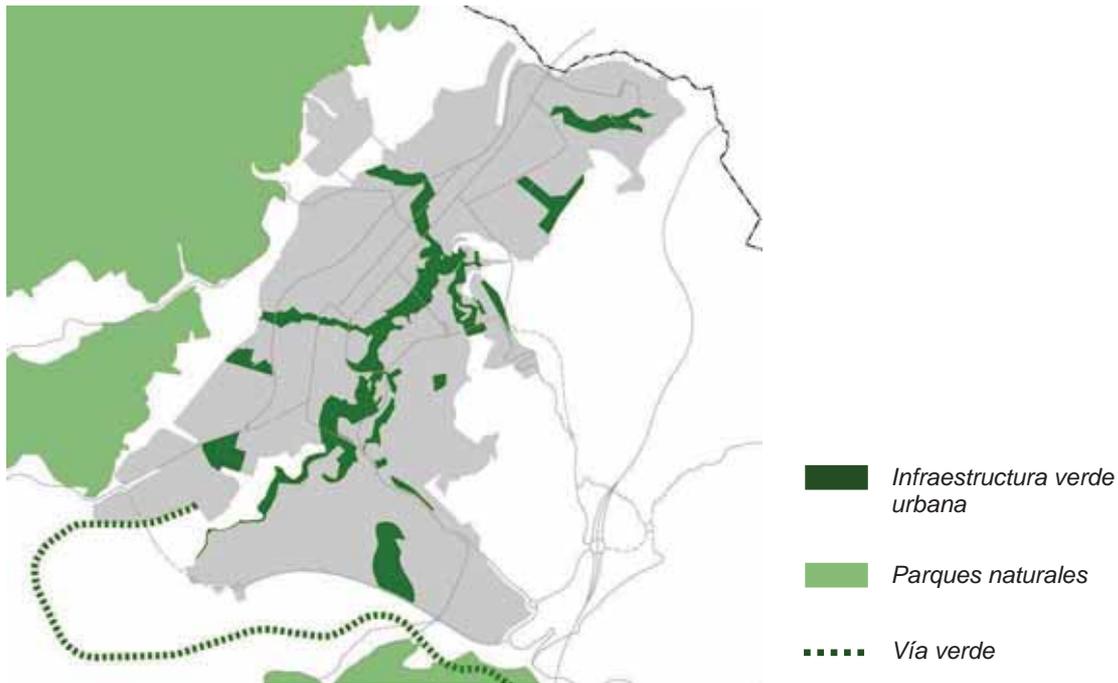
Hay que entender la infraestructura verde como un continuo de espacios libres y de suelos dotacionales interconectados que den lugar a una malla que facilite la accesibilidad a unos espacios que enriquecen la estructura urbana. Es importante que esa malla se encuentre a su vez conectada con los espacios exteriores de mayor valor medioambiental, entre los cuales los cauces desempeñan un papel determinante. Se trata de que haya una secuencia y continuidad de suelos dotacionales desde los de escala municipal hasta los de escala de barrio.

La reconversión de la N-340 a su paso por el casco urbano ofrece una oportunidad de mejora de este espacio, lo que irá unido a



Jardines junto al paisaje protegido del río Serpis

un cambio de la sección, de forma que se incremente el espacio peatonal y se permita su ajardinamiento, lo que supondrá una mejora sustancial de la imagen urbana. Hay que resaltar la importancia de la vía verde cuyo papel se verá reforzado mediante el acabado de su trazado en la parte pendiente.



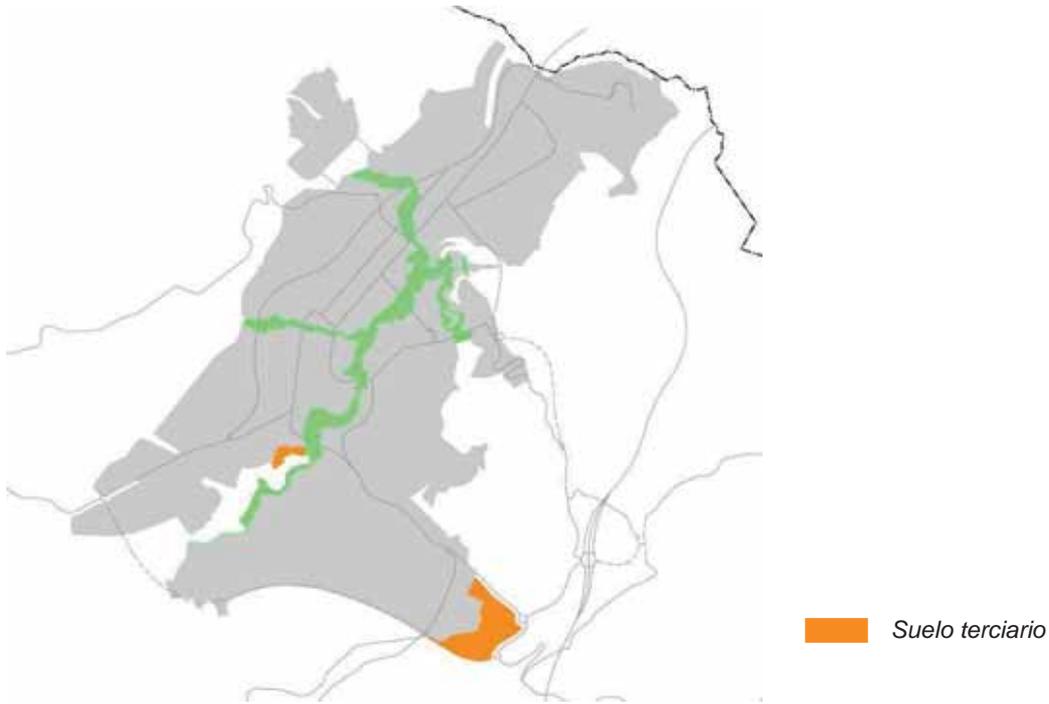
12. Incremento del suelo terciario en lugares estratégicos que revitalicen las áreas degradadas y mejoren la imagen de los accesos urbanos.

Alcoy es una ciudad con una antigua vocación industrial, lo que se refleja en la abundancia de suelo dedicado prioritariamente a dicho uso cuya ubicación ha ido evolucionando en función de cuál ha sido el factor determinante en su localización: cauces, carreteras, accesos a la población.

No ocurre lo mismo por lo que se refiere a los espacios destinados al uso terciario pese a que en las últimas décadas ha habido un transvase de actividad hacia el sector servicios. Ello conduce a una mezcla de usos no siempre deseable. La reconversión de enclaves industriales en situaciones estratégicas a un uso terciario es una oportunidad para la mejora de estas piezas urbanas por lo que puede incidir sobre su revitalización.

En este sentido, la recuperación y mantenimiento del pequeño comercio en el centro histórico es uno de los objetivos del plan. También hay que valorar la introducción de usos terciarios ligados a actividades lúdicas y de esparcimiento en el entrono del río con el fin de que la zona adquiera la vitalidad deseada. Por otra parte, hay que tener en cuenta la importancia que el sector terciario puede tener como elemento de mejora de la

fachada urbana en los accesos a la ciudad, lo que se traduce en la previsión de un sector de uso dominante terciario en el acceso sur desde la autovía.



13. Mejora de las fachadas urbanas mediante operaciones de remate en los accesos y programas de paisaje en las zonas más visibles.

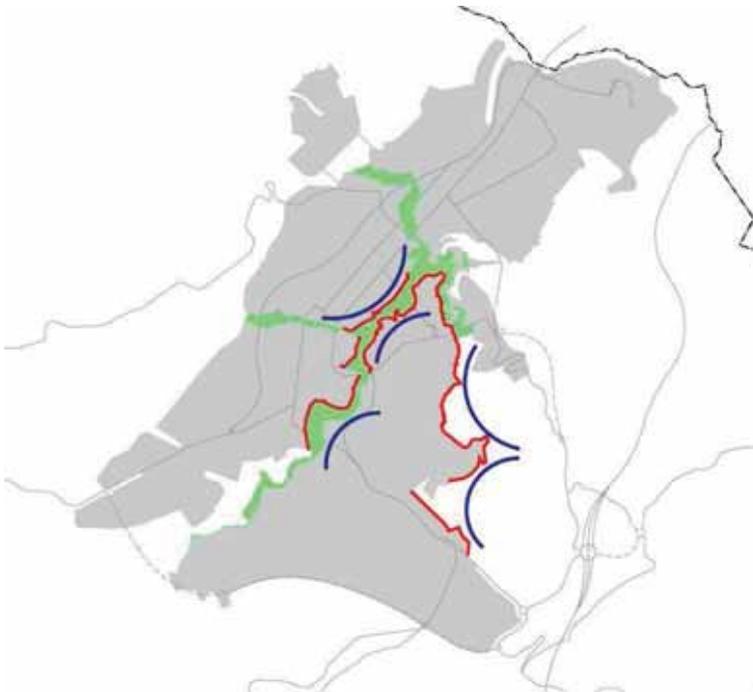
La mejora de las fachadas urbanas es uno de los objetivos básicos con mayor incidencia sobre el paisaje. En nuestro caso, la ciudad adquiere nuevas perspectivas como consecuencia del trazado de la A-7, lo que ha producido asimismo un vuelco importante en el sistema de accesos. El mayor margen de maniobra se encuentra en el acceso sur, consecuencia de lo cual resulta la previsión del nuevo sector terciario, que irá acompañado de un trazado más urbano de la carretera de acceso. Una zona especialmente sensible al cambio de perspectiva al que se ha hecho referencia es la fachada este del casco histórico que resulta muy visible desde la A-7. Otro tanto cabe decir de las fachadas recayentes a cauces, antiguos espacios de servicio que en la actualidad han adquirido una centralidad y un carácter estructurante importantes.



Fachadas de la zona este de Alcoy.



Fachadas del centro urbano recayentes a cauce.



— Fachadas urbanas con especial incidencia paisajística

14. Aplicación de mecanismos de gestión que garanticen la regeneración urbana a costa de las plusvalías que el plan genere.

El plan no debe ser sólo la expresión gráfica del modelo deseado; debe ir acompañado de los compromisos entre administraciones y con la iniciativa particular que garanticen su gestión en un proceso en el que la secuencia lógica implica que la urbanización vaya por delante de la edificación y en el que exista una correspondencia entre suelo lucrativo y suelo dotacional.

Para garantizar la viabilidad de un plan es necesario dotarlo de los necesarios mecanismos de gestión que lo conviertan en el verdadero motor de la política urbanística

DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE ALCOY
MEMORIA

municipal. Para ello, el plan debe ser realista en su concepción y agotar todas las medidas que la legislación urbanística pone a su alcance con el fin de asegurar su gestión a corto y medio plazo, lo que implica una diversidad de la oferta inmobiliaria ajustada a las características del mercado, una estrecha colaboración entre la gestión directa y la iniciativa privada y, en cualquier caso, un equilibrio entre los beneficios y cargas que comporta el desarrollo urbano de forma que sea viable la ejecución del planeamiento propuesto.

En cualquier caso, se considera prioritario que el plan tenga prevista la gestión de todo el suelo dotacional, de forma que su obtención se asegure a costa del aprovechamiento que el propio plan genera, alcanzando un equilibrio mediante el cual se garantice el desarrollo de los nuevos crecimientos con la consiguiente recuperación de las plusvalías que ello genera.

7. PRINCIPALES MAGNITUDES DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

Resultado de las actuaciones estratégicas enunciadas en el apartado anterior es el modelo territorial propuesto a modo de avance -que se refleja en la documentación gráfica integrante de este Documento Previo- que tiene su origen en la Versión Preliminar del Plan General que ha servido de referencia para los procesos de Concierto Previo y de Evaluación Ambiental llevados a cabo hasta el momento, con los ajustes requeridos en el Documento de Referencia, en el Informe del Concierto Previo y en el Informe Ambiental.

Las principales magnitudes del nuevo modelo territorial propuesto son las siguientes:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (Ha)
SUELO URBANO	935,30
SUELO URBANIZABLE	258,56
SUZR-1 Cotes Altes	9,29
SUZR-2 Llometes	7,14
SUZR-3 Riquer	18,74
SUZR-4 Sant Benet	8,25
SUZR-5 Nou Batoi	15,80
SUZR-6 Sargento	91,90
SUZR-7 Barxell	45,78
SUZT-1 Terciario Sur	14,08
SUZI-1 Industrial Sur	47,58
SUELO NO URBANIZBLE	11.772,49
PROTEGIDO	9.968,50
COMÚN	1.803,99
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	12.966,35

DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN GENERAL DE ALCOY
MEMORIA

Sobre la base de este nuevo modelo territorial, y con el enriquecimiento que resulte del proceso de participación pública que se detalla en el apartado siguiente, se formalizará el nuevo documento urbanístico, que junto con los estudios sectoriales específicos será sometido al trámite de información pública como paso previo a su aprobación provisional municipal y definitiva autonómica.

8. ASPECTOS QUE PUEDEN REQUERIR DE PUBLICIDAD Y DE PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

1. Publicidad sobre el inicio de los trabajos

Objetivo: dar a conocer que se han iniciado los trabajos del Plan General.

Actividades

- Noticias en prensa sobre la contratación de los trabajos, plazos estimados e hitos más importantes.
- Nota del Alcalde en la página web del Ayuntamiento.
- Presentación en la página web del Ayuntamiento, a cargo del equipo, de la metodología de trabajo y de los hitos en los que se va a poder participar.

Fechas: en cualquier momento; podría coincidir con la presentación del documento previo.

2. PP del Plan de Movilidad

Objetivo: conocer los datos socioeconómicos y movimientos origen-destino de la población.

Actividades

- Encuestas en la página web del Ayuntamiento.
- Foro informativo.

Fechas: en cualquier momento inmediatamente posterior al hito 1. Plazo: un mes.

3. PP del Estudio de Paisaje

Objetivo: continuar con la tramitación del proceso de participación pública iniciado con el Concierto Previo.

Actividades

- Dar a conocer las conclusiones del Estudio de Paisaje del Concierto Previo colgándolas en la página web del Ayuntamiento.
- Ampliación de la valoración de las unidades de paisaje y de los recursos.

Fechas: en cualquier momento inmediatamente posterior al hito 1. Plazo: un mes.

4. PP del Modelo Territorial

Objetivo: dar a conocer las principales consideraciones medioambientales, paisajísticas y urbanísticas que inciden en el modelo territorial propuesto.

Actividades

- Colgar en la página web del Ayuntamiento la siguiente documentación:
 - Definición de directrices
 - Ordenación estructural con detalle de Concierto Previo
 - ISA
 - Estudio de Paisaje
- Taller con las asociaciones dedicadas a la materia y con público en general.
- Encuesta en la página web del Ayuntamiento

Fechas: una vez completadas las conclusiones del Estudio de Paisaje, el ISA y la definición de la ordenación estructural del plan; transcurrido un mes desde la finalización del hito 3. Plazo: un mes.

5. PP de la Ordenación Estructural del suelo urbano

Objetivo: dar a conocer las principales características del modelo urbano propuesto referido al casco de la población.

Actividades

- Colgar en la página web del Ayuntamiento la documentación que permita dar a conocer las siguientes cuestiones referidas al casco urbano:
 - Zonas primarias
 - Red viaria primaria
 - Equipamientos de red primaria
 - Zonas verdes de red primaria
 - Actuaciones estratégicas propuestas

Fechas: junto con la PP del hito 4.

6. Conjunto del Plan General

Objetivo: dar a conocer el Plan General en su conjunto como trámite requerido por la legislación urbanística vigente.

Actividades

- Se colgará el plan en su totalidad en la página web del Ayuntamiento y se expondrá una copia en papel en un lugar a determinar. Habrá sesiones explicativas y atención particularizada, previa solicitud de cita.

Fechas: una vez se acuerde el sometimiento del plan a información pública. Período mínimo 45 días.

Alcoy, julio de 2013

Por el equipo redactor

Juan Ribes Andreu
Arquitecto

Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C.P.

Coordinación Técnica Municipal:

Daniel Mullor Sanjosé
Arquitecto Municipal