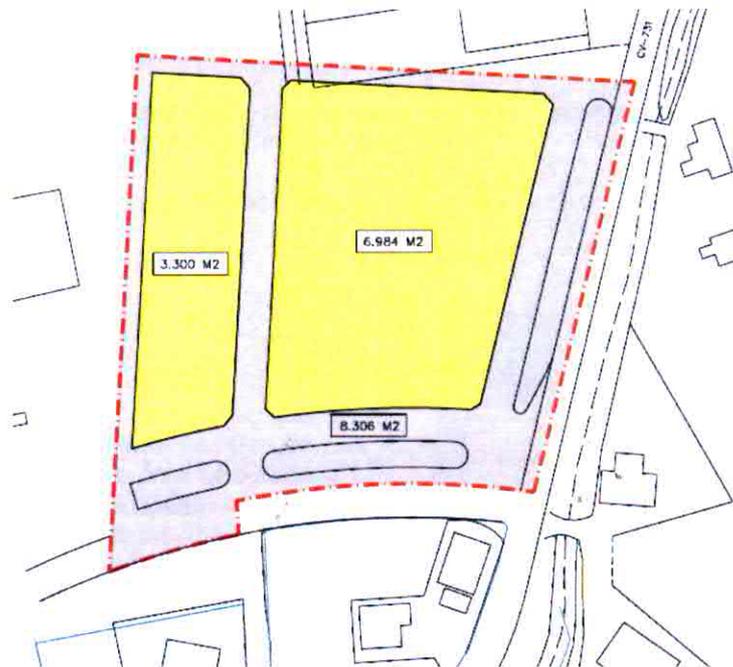


A - MEMORIA INFORMATIVA.

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La presente Modificación Puntual pretende reconfigurar una zona formada por dos manzanas de suelo urbano "SU-5 Zona Ensanche: Almacén e Industria" y su viario interior y perimetral con los siguientes objetivos:

- Por un lado, modificar el uso existente en la zona (almacén-industrial) y pasarlo a residencial.
- Por otro lado, modificar el viario, así como crear zonas de reserva viaria que permitan la futura implantación de la variante de la travesía del casco urbano de la CV-731.



1. Ordenación vigente

La Modificación Puntual objeto de este expediente se formula a iniciativa de D. Pedro Real Lull, en representación de la mercantil Real Promociones S.A.

La presente Modificación Puntual se pretende reconfigurar una zona formada por dos manzanas del suelo urbano (SU-5 Zona Ensanche: Almacén e Industria) cuyo desarrollo con las condiciones actuales comportaría varias trabas al desarrollo del modelo previsto en el Avance del Plan que se está realizando en el municipio de Benidoleig:

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. DE BENIDOLEIG

PROMOTOR: REAL PROMOCIONES S.A.

En el aspecto de integración paisajística de la actuación, partimos de una ordenación (la vigente en las NN.SS.) que permite la creación de dos manzanas densas y compactas de edificación industrial de 8 m de altura, que crean un efecto barrera en las visuales, tanto desde el casco como hacia él.

La ordenación propuesta, de viviendas aisladas y adosadas, de 7,5 m de altura, rebaja por un lado la altura máxima de la edificación, y por otro crea una tipología más acorde con el entorno y mucho mas permeable, en tanto en cuanto se regulan también las separaciones entre edificaciones y la máxima ocupación del suelo. Al mismo tiempo se crea una zona verde de borde, con un doble objetivo: por un lado configurar un borde urbano más amable con el entorno, y por otro servir de balcón para la contemplación de las vistas al valle del río Girona.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. DE BENIDOLEIG

PROMOTOR: REAL PROMOCIONES S.A.

2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

2.1. EMPLAZAMIENTO DE LA ACTUACIÓN.

La zona objeto de la presente modificación se ubica al norte del casco urbano de Benidoleig, en la provincia de Alicante.

El ámbito de la modificación abarca una superficie de 18.590 m², que incluye nueve fincas catastrales.

Los límites del área de actuación son los siguientes:

Norte: Suelo No urbanizable Común

Sur: C/ Seguili y casco urbano

Este: Carretera comarcal CV-731

Oeste: Suelo No urbanizable Común.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. DE BENIDOLEIG

PROMOTOR: REAL PROMOCIONES S.A.

Se trata de un suelo ubicado en una zona que presenta una ligera pendiente, aunque dicha pendiente se halla modificada con los diferentes abancalamientos artificiales realizados para poder realizar los cultivos que ocupan dichos terrenos. La pendiente tiene su cota mayor en el linde sur del ámbito, la que linda con el casco urbano, y de ahí va descendiendo hacia el límite norte, el que lo separa del suelo no urbanizable.

Las edificaciones existentes en el suelo urbano colindante son de tipología de vivienda aislada y en fila.

2.2. CUENCA VISUAL

Para poder estudiar la incidencia que tendrá la actuación sobre el paisaje y su percepción, es necesario realizar un estudio de la cuenca visual de la actuación.

Se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia. La Cuenca Visual puede contener a su vez una parte de una Unidad de Paisaje, una Unidad completa o varias Unidades de Paisaje.

El ámbito del Estudio es la cuenca visual. Dadas las características geográficas, queda limitada por:

- Norte: Suelo no urbanizable común de uso agrícola
- Sur: Fachadas norte de las viviendas de la C/ Seguili y resto del casco urbano.
- Este: Fachadas este de la calle Mossen Vicent Albors.
- Oeste: Suelo no urbanizable común de uso agrícola y CV-731

Dentro de este ámbito se encuentra la Unidad de Paisaje:

UP-1. Paisaje Agrícola-Regadío. Cultivos en terrazas aluviales y llanura del valle del río Girona.

3. NORMATIVA DE CARÁCTER TERRITORIAL.

La modificación puntual al cambiar al uso residencial consigue una mayor integración de los nuevos usos con los existentes en el límite sur de la actuación (zona de viviendas aisladas de baja densidad)

La conversión de suelos industriales a otros usos viene recogida por el Decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), en concreto el Art. 141 en relación con el Art. 63 de la LUV.

Es de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunitat Valenciana. D.O.G.V. núm.2168, de 21.12.93 (Corrección de errores D.O.G.V. nº 2.195, de 28.01.94).
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. D.O.G.V. nº 4788, de 2 de julio de 2004; BOE no 174, de 20 de julio de 2004.
- Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable. D.O.G.V. nº 4900, de 10 de diciembre de 2004.
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Decreto 120/2006 de 11 de agosto, del Reglamento del paisaje de la Comunitat Valenciana.
- NN. SS. de planeamiento de Benidoleig,

4. NORMATIVA DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO.

4.1. NORMAS.

Son de aplicación en el presente Estudio las siguientes:

Ley 4/2004, Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de 30 de julio:

Art. 11 Protección del Paisaje, puntos 1, 3 y 4.

*1. Los planes de ordenación del territorio, los planes generales y los instrumentos de planificación urbanística que prevean un crecimiento urbano incorporan un estudio sobre el paisaje que necesariamente deberá identificar los hitos geográficos y aquellas características del territorio que constituyan referentes del paisaje del ámbito de la planificación y ordenación.
/.../*

3. El paisaje actuará como criterio condicionante de los nuevos crecimientos urbanos y de la implantación de las infraestructuras. Los planes que prevean los crecimientos urbanos y los planes y proyectos de infraestructuras contendrán un estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje, que se incluirá en los estudios de evaluación estratégica ambiental.

4. Los estudios de paisaje deberán proponer medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el proyecto, y las administraciones con competencias par su aprobación las incorporarán al contenido de la resolución.

Art. 13 Utilización racional del suelo, puntos 1,2 y 3.

1. Los crecimientos urbanísticos y los proyectos con incidencia territorial significativa deberán definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

2. Se procurará un modelo de ciudad compacta evitando una implantación urbanística dispersa y respetando la morfología del tejido urbano originaria.

3. El trazado de las infraestructuras lineales se adecuará a los corredores que, en su caso, establezcan los instrumentos de ordenación territorial aprobados por el Consell de la Generalitat.

Ley 16/2005, Ley Urbanística Valenciana, de 30 de diciembre.

Art. 8. Normas de aplicación directa, puntos 1, 2 y 3.

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, aún 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.

Decreto 120/2006, Reglamento del Paisaje de la Com. Valenciana, de 11 de agosto.

Artículo 20. Integración en la topografía y vegetación.

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario.

Artículo 21. Visualización y acceso al paisaje.

La planificación territorial y urbanística y los planes y proyectos de infraestructuras mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada uno de las diferentes Unidades de Paisaje identificables en su ámbito, tales como la linealidad de los valles, apertura de los espacios llanos, vistas panorámicas desde posiciones elevadas, percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico significativo.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. DE BENIDOLEIG

PROMOTOR: REAL PROMOCIONES S.A.

4.2. UNIDADES DE PAISAJE.

El ámbito de la actuación abarca una única Unidad de Paisaje, la Unidad de Paisaje Agrícola-Regadío. Cultivos en terrazas aluviales y llanura del valle del río Girona, si bien como se observa en el plano de Unidades de Paisaje que acompaña a la presente memoria, en el término municipal de Benidoleig coexisten cuatro unidades de paisaje claramente diferenciadas:

Unidad de Paisaje UP-1	Paisaje Agrícola-Regadío. Cultivos en terrazas aluviales y llanura del valle del río Girona
Unidad de Paisaje UP-2	Paisaje seco. Abancalamientos de cultivos de secano en cotas bajas de la sierra.
Unidad de Paisaje UP-3	Paisaje montañoso. Suelo forestal y de monte bajo.
Unidad de paisaje UP-4	Zonas urbanas y antropizadas

De ellas detallaremos únicamente la que incluye el área objeto de estudio.

4.2.1. UP-1. Paisaje Agrícola-Regadío. Cultivos en terrazas aluviales y llanura del valle del río Girona.

Esta unidad de paisaje, delimitada en los planos que acompañan a la actuación, abarca aproximadamente el 50% del término municipal de Benidoleig. Sus límites son: por el sur el casco urbano y las carreteras comarcales CV-731 (de Ondara a Orba) y CV-733 (de Pedreguer a Benidoleig), que separan esta unidad paisajística de las otras existentes en el término municipal (Abancalamientos de cultivos de secano, zonas urbanas, Suelo forestal y de monte bajo)

Descripción: Zona aluvial del llano y aterrazamientos del valle del Girona, en la que predominan los cultivos de cítricos y la presencia de algunas casa de cultivo,

Usos del suelo: Área de uso agrícola destinado en su mayoría al cultivo de cítricos de regadío. En la zona del ámbito del estudio la mayor parte de las parcelas son erial o tienen los cultivos abandonados, pues están clasificadas como suelo urbano.

Fisiografía: Terreno llano o aterrazado donde se asientan los cultivos.

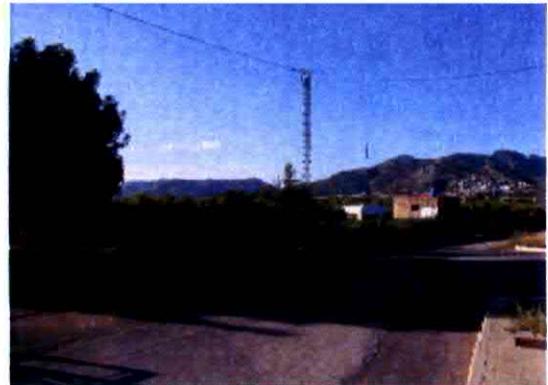
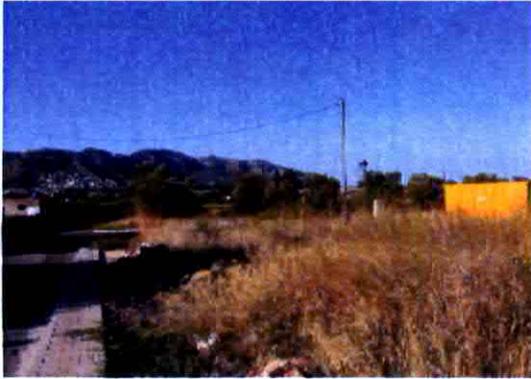
Hidrología: Está caracterizada por la presencia del río Girona, junto a algunos barrancos como el barranco de Trullents. Se encuentran también numerosos pozos repartidos por esta Unidad.

Edificaciones: La zona de actuación es una zona urbana de borde. En la zona urbana colindante a la zona de actuación predominan las viviendas unifamiliares aisladas o adosadas. En el suelo no urbanizable colindante existe un almacén agrícola.

Tipología de suelo. La mayor parte de la unidad está formada por suelo no urbanizable común. La zona de la actuación es suelo urbano.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. DE
BENIDOLEIG

PROMOTOR: REAL PROMOCIONES S.A.



Vistas de la zona de actuación desde el casco urbano

PROMOTOR: REAL PROMOCIONES S.A.

4.3. RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

1. Vistas al valle del río Girona y sierra de Segaria.

En la actualidad no apreciables desde el casco urbano. Se propone la creación de una zona verde de borde para la contemplación de las vistas.



2. Campanario de la Iglesia Parroquial.

Único elemento constructivo dominante del casco urbano de Benidoleig. Las construcciones no deben impedir la visión del mismo desde los principales recorridos escénicos (CV-731, para la zona de actuación).

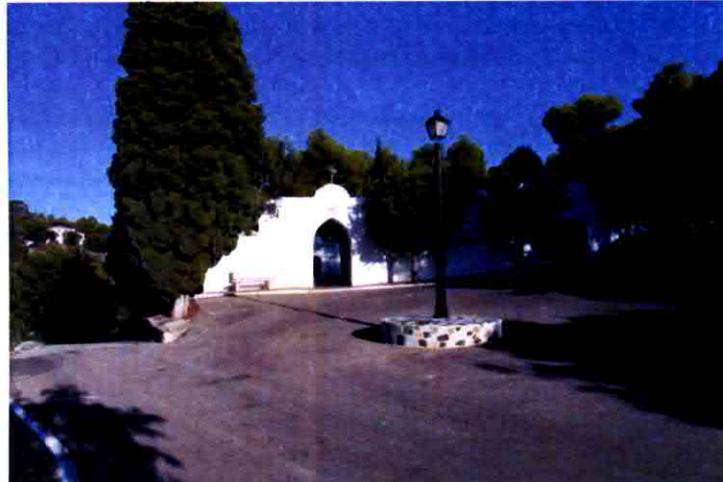


ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. DE BENIDOLEIG

PROMOTOR: REAL PROMOCIONES S.A.

3. Cementerio municipal.

Ubicado en la sierra del Segulli destaca como elemento visual en la misma.



4.4. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Integración en la topografía y vegetación.

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario y del viario.

2. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos (abancamientos) se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

Visualización y acceso al paisaje

1. 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.

2. La planificación territorial y urbanística y los planes y proyectos de infraestructuras mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada una de las diferentes Unidades de Paisaje identificables en su ámbito, tales como la linealidad de los valles, apertura de los espacios llanos, vistas panorámicas desde posiciones elevadas, percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico significativo.

3. Se prohíbe con carácter general la instalación de carteles, paneles o cualquier otro elemento gráfico de naturaleza publicitaria en todo el ámbito.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS. DE BENIDOLEIG

PROMOTOR: REAL PROMOCIONES S.A.

4. Se prohíbe con carácter general la instalación de antenas y repetidores de telecomunicaciones en el ámbito, salvo aquellas de reducidas dimensiones que den servicio a unidades de gestión situadas en el interior del mismo, o bien aquéllas relacionadas con instalaciones de gestión.

5. Adecuación del diseño a las modalidades de arquitectura tradicional de la comarca.

6. Utilización de materiales vistos o de acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidas en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico y no resulten especialmente llamativas, visibles o inusuales.

7. Inexistencia de cerramientos perimetrales opacos cuya altura o localización supongan un menoscabo en el potencial de vistas o en los valores paisajísticos del entorno. Los cerramientos sencillos y visualmente permeables, o la ausencia de los mismos, se considerará un factor positivo.

Paisaje urbano

1. Propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo ordena, 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 medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.