

# ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.

HERMANITAS DE LOS ANCIANOS DESAMPARADOS  
Calle Madre Teresa Jornet nº 1 · 46009 · Valencia



arquitecto

**MATEO PÉREZ PALMER**  
Avenida Barón de Cárcer 27, puerta 5a · 46001 Valencia

## índice

---

# I. MEMORIA.

## 1. ANTECEDENTES.

- 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL PLAN O PROYECTO.
- 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- 1.3. MARCO NORMATIVO.
- 1.4. METODOLOGÍA UTILIZADA PARA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

## 2. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE ESTUDIO.

- 2.1. EMPLAZAMIENTO.
- 2.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- 2.3. ESTUDIOS O CATÁLOGOS DE PAISAJE QUE AFECTAN AL ÁMBITO DE ESTUDIO.
- 2.4. PLANES Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO.

## 3. CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

- 3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
- 3.2. AGENTES IMPLICADOS.
- 3.3. DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.

## 4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

- 4.1. ORGANIZACIÓN DEL PAISAJE – COMPONENTES PRINCIPALES DEL PAISAJE
- 4.2. EVOLUCIÓN DEL PAISAJE
- 4.3. DETERMINACIÓN DE LA CUENCA VISUAL DE LA ACTUACIÓN
- 4.4. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.
- 4.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.
- 4.6. CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

## 5. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.

- 5.1. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.
- 5.2. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS Y VISUALES.
- 5.3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
  - 5.3.1. Objetivos de calidad paisajística.
  - 5.3.2. Normas de integración paisajística.

## 6. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

- 6.1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS.
- 6.2. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

## 7. CONCLUSION.

## 8. ANEXO.

# II. PLANOS.

EIP-I01 SITUACIÓN · UNIDADES DE PAISAJE Y UMBRALES  
EIP-I02 AMBITO DE ESTUDIO · CUENCA VISUAL  
EIP-I03 RECORRIDO PAISAJISTICO · PUNTOS DE OBSERVACIÓN  
EIP-I04 RECORRIDO PAISAJISTICO · FOTOGRAFÍAS

EIP-J01 ANALISIS DE AFECCION VISUAL: RECORRIDO PAISAJISTICO · PUNTOS DE OBSERVACIÓN  
EIP-J02 RECORRIDO PAISAJISTICO · SIMULACION DE LA VOLUMETRIA PROPUESTA  
EIP-J03 INTEGRACION PAISAJISTICA: CL. MAÑA: IMÁGENES PREVIAS IMÁGENES PROSPECTIVAS  
EIP-J04 INTEGRACION PAISAJISTICA: CL. ALMAZORA: IMÁGENES PREVIAS IMÁGENES PROSPECTIVAS

# MEMORIA

## 1. ANTECEDENTES.

### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL PLAN O PROYECTO.

La actuación que se pretende, y que motiva la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística, es la redacción de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET”.

### 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Según lo dispuesto en el Artículo 6 de la citada Ley, los estudios de integración paisajística, valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de la citada ley.

### 1.3. MARCO NORMATIVO.

#### Normativa de aplicación de carácter paisajístico:

- Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 1/2011 de 13 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 120/2006 de 11 de agosto, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de paisaje de la Comunidad Valenciana (Este decreto ha sido derogado por la entrada en vigor de la L.O.T.U.P. No obstante se ha tomado como referencia dado que en el momento de la redacción del presente estudio, no se había aprobado el reglamento que lo sustituya).

#### Normativa de carácter urbanístico:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.
- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución de 28 de diciembre de 1988, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat valenciana.

#### Normativa de carácter cultural:

- Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio cultural valenciano
- Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

#### **1.4. METODOLOGÍA UTILIZADA PARA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**

El ámbito de estudio debe definirse a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, con independencia de cualquier límite administrativo. Por tanto, su delimitación se basará en el concepto de cuenca visual, entendiendo como tal aquella parte del territorio desde la que es notablemente visible la actuación.

La delimitación de las cuencas visuales del ámbito afectado por la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET” se realiza, a priori, sobre la cartografía disponible y tras una visita a la zona cuyo fin es delimitar las áreas más importantes desde las cuales la actuación será visible y las áreas desde las cuales no será visible.

Este primer mapa de visibilidad es interpretado de nuevo sobre el terreno, partiendo de un trabajo de campo más detallado, con el objeto de definir las cuencas visuales establecidas a priori y delimitar las unidades de paisaje afectadas de manera que acotemos el ámbito del Estudio de Integración, refiriéndonos únicamente al paisaje que podría resultar realmente afectado por la actuación.

Posteriormente, se analiza el impacto paisajístico de la modificación de la volumetría en el complejo edilicio de la Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet y sus jardines anexos tal y como se indica en la Modificación Puntual del PGOU de Valencia realizada, comparando el resultado con la solución que contempla el planeamiento vigente y relacionando las mejoras o deficiencias que supondría la materialización de cada caso.

Finalmente, se valora la opción elegida y las medidas correctoras, si las hubiera.

## **2. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE ESTUDIO.**

### **2.1. EMPLAZAMIENTO.**

El ámbito objeto de la Modificación Puntual lo constituye el complejo edilicio de la Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet y sus jardines anexos (espacios libres privados), conocido como Casa Generalicia. Está situada en el interior de una gran manzana, definida por las calles Madre Teresa Jornet, al sur; Calle Santa Rita y Calle Almazora al este, prolongación de la Calle Maña al norte y Calle Sagunto al Oeste, según se aprecia en el *plano EIP.101: Situación-unidades de paisaje y umbrales y EIP.102 Ámbito y Cuencas visuales* de este Estudio. Dentro de esta manzana se disponen varios edificios y espacios libres, destinados a los objetivos que le son propios a la Congregación.

### **2.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**

En principio, como ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística se identifica el delimitado por la calle Maña, calle Milagrosa, calle Almazora, y los jardines interiores de la Casa Generalicia, según se indica en el plano el *plano EIP.102: Ámbito de Estudio y Cuencas Visuales*.

Este ámbito está dentro de una única unidad de paisaje, tal y como se justifica en el apartado 4.4 CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE del presente Estudio, el ámbito de actuación es toda el área de la unidad de paisaje afectada. No obstante, como se verá más adelante, esta área se concreta en aquellas cuencas visuales que de forma objetiva tienen relevancia en la percepción de la modificación propuesta, desestimando aquellas áreas cuya

influencia de las acciones objeto de análisis es nula.

El análisis se realiza por tanto sobre el volumen propuesto en la ordenación pormenorizada, en la nueva zona de Servicio Público Privado (SP\*) de la Modificación Puntual que nos acontece. Entendiendo que los márgenes de variación de dicho volumen no representaría una modificación relevante en la integración de este en el paisaje.

En cualquier caso, según lo que resulte del análisis detallado del territorio, este ámbito podrá verse ajustado al realmente susceptible de ser afectado por la actuación que se pretende.

### **2.3. ESTUDIOS O CATÁLOGOS DE PAISAJE QUE AFECTAN AL ÁMBITO DE ESTUDIO.**

Afecta al ámbito de estudio el Estudio de Paisaje del PGOU Valencia de julio de 2010, documento que forma parte de la documentación complementaria de la Revisión simplificada del PGOU de Valencia que fue sometida a información pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 24 de septiembre de 2010 (DOCV nº 6.367 de 01/10/2010) y que actualmente se encuentra en trámite.

### **2.4. PLANES Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO.**

No consta que actualmente existan planes o proyectos en trámite o en ejecución que afecten al ámbito de estudio.

### 3. CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

#### 3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La actuación que se pretende, y que motiva la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística, es la redacción de la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET".

Su finalidad es la transformación de un suelo dotacional de espacios libres de destino privado (EL\*) en un suelo dotacional privado (SP\*) de carácter asistencial.

Así pues, la Modificación permitirá la creación de un nuevo edificio dotacional dentro del interior de la propia parcela privada que dé respuesta a las necesidades de adecuación de las instalaciones a los requisitos actuales.

La actual parcela de EL\*, tiene una superficie de 10.747,02 m2, siendo la ocupación en planta del nuevo edificio dotacional asistencial privado propuesto de 800 m2. La nueva ampliación apenas altera las características morfológicas de esta zona, pues como se ha comentado en párrafos anteriores viene a ocupar mayoritariamente una parte de viario y edificios existentes de almacenamiento.

La nueva superficie de Servicio Público Privado se sumaría a la ya existente en la Residencia (11.001,02 m2)



#### ESTRUCTURA URBANA

**ESPACIOS LIBRES**  
 EL\* = [SVJ\*]  
 PGOU [LOTUP] SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PRIVADO

**SERVICIOS PÚBLICOS**  
 SP\* = [SQS\*]  
 PGOU [LOTUP] SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO

**RED VIARIA**  
 RV-4 = [SCV]  
 PGOU [LOTUP] SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA VIA URBANA

**CENTRO DE TRANSFORMACIÓN**  
 IS-2\* = [SQI\*]  
 PGOU [LOTUP] SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE SERVICIOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO

### **3.2. AGENTES IMPLICADOS.**

#### **PROMOTOR**

CONGREGACIÓN DE HERMANITAS DE LOS ANCIANOS DESAMPARADOS  
CIF: R-4600453-G  
Domicilio: C. Madre Teresa Jornet nº1, 46009, Valencia.

#### **REPRESENTANTE DEL PROMOTOR**

MADRE MARIA LLIDÓ LLOPIS  
NIF 19.971.674-S  
Domicilio: C. Madre Teresa Jornet nº1, 46009, Valencia.

#### **ARQUITECTO AUTOR DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

MATEO PÉREZ PALMER  
DNI: 22.974.464-V Colegiado COACV nº 5592  
Domicilio: Av. Barón de Cárcer nº 27, pt 5, 46001, Valencia

### **3.3. DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.**

Por tratarse la actuación de un documento de planeamiento, afectarán al paisaje las disposiciones normativas contenidas en el mencionado documento que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el aspecto de las edificaciones, así como aquellas que influyan en el aspecto y diseño de los espacios urbanos del ámbito afectado.

En el caso que nos acontece, este estudio toma sentido en el análisis volumétrico y aspecto de la nueva edificación que resultaría, tanto en su relación con el edificio existente (BRL) como con el espacio urbano que lo acoge.

#### 4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

De conformidad con lo establecido en la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, y de acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje, paisaje es cualquier parte del territorio, tal como es percibida por la población, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones.

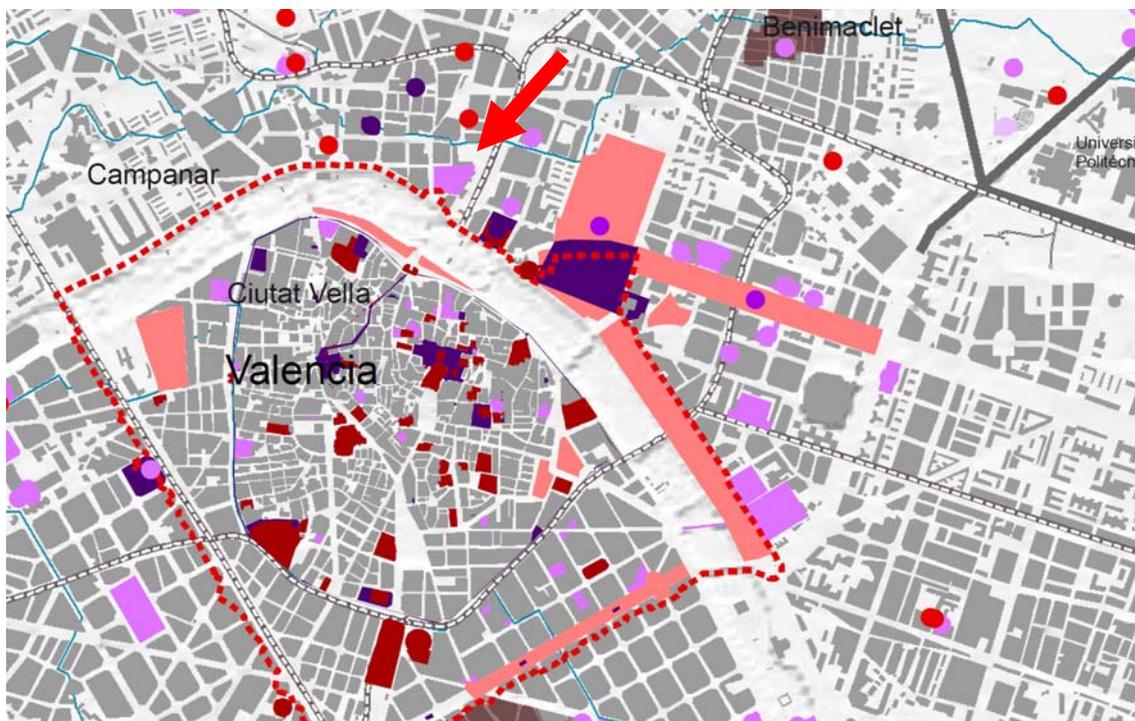
##### 4.1. ORGANIZACIÓN DEL PAISAJE – COMPONENTES PRINCIPALES DEL PAISAJE.

La intervención propuesta por la modificación puntual no modifica sustancialmente el paisaje urbano que nos ocupa.

No hay factores naturales o humanos que destaquen y que hagan que este paisaje urbano tenga una imagen particular o lo signifiquen de forma global.

El estudio de integración paisajística adquiere más relevancia porque el instrumento de planeamiento desarrollado (Modificación Puntual del PGOU) tiene en su ámbito la inclusión de un Bien de Relevancia Local, como es el complejo edilicio de la Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet.

Tal y como indica el documento de la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia en el Estudio Paisajístico, capítulo 8, punto 8.2 “Recursos Paisajísticos de Interés Cultural”, apartado B “Patrimonio Urbano”, los BRLs (Bienes de Relevancia Local) son tratados como RECURSOS PAISAJÍSTICOS por sus valores históricos y arquitectónicos.



Plano 05 Recursos Paisajísticos Patrimonio Cultural Urbano (Estudio Paisaje). Situación del BRL.

Según el plano 09 del Estudio de Paisaje, la actuación que se pretende se encuentra incluida en una zona de valor paisajístico **BAJO**.



Plano 09 Valor Paisajístico (Estudio Paisaje).

#### 4.2. EVOLUCIÓN DEL PAISAJE.

Las características del paisaje donde se inserta la actuación son las de un entorno urbano consolidado, aunque heterogéneo. En el entorno de la calle Sagunto, el entorno está representado por edificios residenciales de factura moderna, datados mayoritariamente de los años 70 y 80. En general, se resuelven con fachadas de ladrillo visto, o enfoscadas, carpintería metálica y cubierta plana, y se ubican en calles relativamente estrechas para la altura de las edificaciones, donde aparecen escasas aperturas destinadas a pequeños espacios verdes residuales. Integradas en esta trama, existen reminiscencias de antiguas construcciones, que datan de fechas anteriores, aproximadamente de finales del siglo XIX. Se trata de edificios de menor altura, de dos o tres plantas, en su mayor parte unifamiliares y en estado de conservación malo. Se resuelven en su mayor parte con fachadas enfoscadas y cubierta inclinada de teja, emplazándose adosadas con patios en la parte posterior de la parcela. Se observa que estas edificaciones se agrupan alrededor del jardín norte de la Residencia, recayendo a las calles Mateo Escrivá, Nador, Santa Isabel o Convento. En cuanto a la calle Almazora, la mayoría de edificios que a ella recaen son de los años 70-80, del tipo residencial. Esta calle, como es sabido, sufrió una importante remodelación a finales del siglo XX, reacondicionando la antigua estación del “pont de fusta” como reten policial y creando una nueva parada para las líneas del tranvía que caracterizan la calle con un ancho espacio intermedio en el que se dispone arbolado en la mayor parte de su recorrido.

Inmerso en este paisaje esta la manzana que constituye La Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet, ámbito de la Modificación Puntual del PGOU propuesta. La Residencia tiene su origen en el exconvento Agustino de Santa Mónica, ejecutado en el siglo XVII, por tanto si bien las primeras construcciones del complejo edilicio pertenecen al Siglo XVII, su actual morfología se

ha ido conformando a lo largo del tiempo, siendo con la llegada de la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados en el año 1874 (siglo XIX), cuando comienzan las intervenciones edificatorias que darán origen al actual aspecto de la Residencia. Complejo edilicio este formado por múltiples edificios, algunos de los cuales de relativamente nueva ejecución coexistiendo partes del conjunto protegido en su origen por su relevante interés, con aquellas otras intervenciones que a lo largo de los años recientes y junto con el crecimiento y necesidades de la propia Congregación se han ido ejecutando y que posiblemente no gocen del mismo carácter de protección que si tendrían aquellas partes originales y de valor histórico-artístico.

En el **Anexo 4.3 Evolución Histórica del Hogar Santa Teresa de Jornet** que acompaña al documento de Modificación Puntual, se desarrolla brevemente la evolución histórica de la Residencia en los tres últimos siglos de cara a determinar aquellas partes del conjunto histórico que forman parte del conjunto protegido frente a aquellas otras zonas de relativa nueva construcción, que si bien se han integrado en el conjunto con más o menos sutileza no presenten el mismo interés histórico-artístico.

Del desarrollo de la Residencia a lo largo de los últimos tiempos, se concluye que el área que ocupa la Modificación Puntual y por ende el futuro volumen propuesto (zona norte-noroeste) se enclava en la zona de la residencia de ejecución más tardía y por ende de menor relevancia histórica.

Así el tramo de la Residencia que va paralela al volumen propuesto por la Modificación Puntual, y que por tanto de una forma objetiva se verá más afectado por la futura ejecución de la ampliación, es de finales del siglo XX, principios del XXI y por tanto carente, al menos actualmente, del interés Histórico Artístico que tiene las partes más antiguas y relevantes del conjunto, que de forma general ocupan el lado opuesto de la Modificación Puntual.

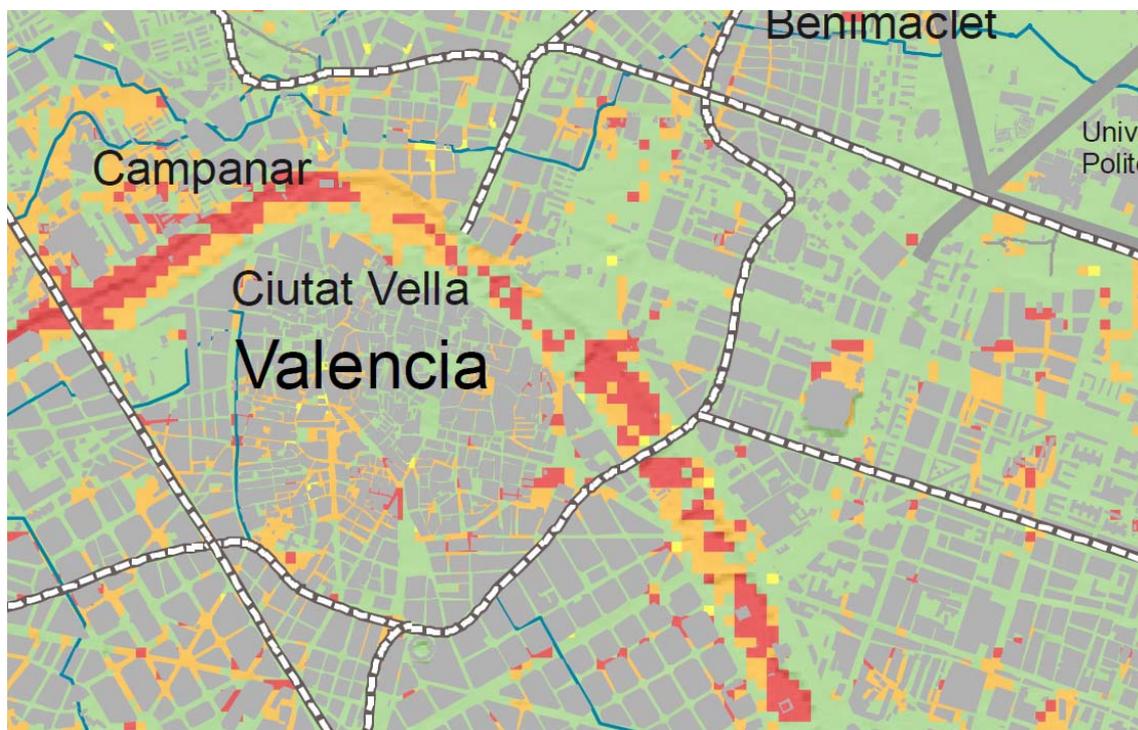
#### **4.3. DETERMINACIÓN DE LA CUENCA VISUAL DE LA ACTUACIÓN.**

Se entiende como cuenca visual aquella parte del territorio desde la que es visible la actuación y que, además, se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia.

En el caso que nos ocupa, la actuación que se analiza afectaría únicamente a la manzana delimitada por las calles Madre Teresa Jornet, al sur, Calle Santa Rita y Calle Almazora al este, Calle Maña al norte, y Calle Sagunto y calle Mateo Escrivá al Oeste. Para más concreción, la actuación de planeamiento se lleva a cabo en la zona de la parcela recayente a la calle Maña.

La actuación es visible, desde la calle Maña en su ámbito más cercano, y a una distancia más lejana, dado que se interpone el muro de cerramiento del jardín y el propio jardín, desde las calles Milagrosa y calle Almazora en sus intersecciones con las calles Molinell, Convento Carmelitas y casi sin perspectiva con Pintor Vilar.

Además, tal y como se indica en el plano 08: Zonas de visibilidad del Estudio de Paisaje del PGOU, la actuación que se pretende se encuentra incluida en una zona de visibilidad baja en la parte correspondiente a la calle Maña, y alta en la zona de la calle Almazora, por lo que se tendrán en cuenta estos parámetros a la hora de analizar su integración paisajística.



Plano 08 Zonas de visibilidad (Estudio Paisaje).

Teniendo en cuenta estos datos, en una primera delimitación del ámbito de estudio, se han tenido en cuenta los umbrales de percepción humana siguientes.

- El umbral de percepción general, a partir del cual el paisaje actúa como un fondo de escena. El área de percepción general se sitúa más allá de los 1.500 metros, medidos desde el punto donde se sitúa el espectador;
- El umbral de percepción difusa, donde los objetos se convierten en formas planas y se perciben y caracterizan únicamente por sus cualidades cromáticas. El área de percepción difusa se sitúa entre los 300 y 1.500 metros, medidos desde el punto donde se sitúa el espectador;
- El umbral de percepción nítida, donde las formas mantienen su individualidad geométrica y es perceptible el volumen, la forma y el detalle. El área de percepción nítida se sitúa dentro de los 300 metros, medidos desde el punto donde se sitúa el espectador;

Para la delimitación definitiva de las cuencas visuales del territorio afectado por la actuación, tal y como se establece en el apartado 10.1: Percepción del paisaje, de la Memoria justificativa del Estudio de Paisaje del documento de Revisión del PGOU, se aplican los siguientes principios:

- La Ley de Merten, por la cual el ojo humano percibe que se encuentra dentro del espacio de todo elemento que, situado frente al espectador, no se encuentre por debajo de un plano inclinado de 30° a 35° sobre el horizonte.
- El Principio de Higuchi, por el cual, si un elemento se sitúa frente al espectador y por debajo de un plano que forma un ángulo de 5° con el horizonte, es "paisaje prestado", pertenece al fondo de la imagen percibida y carece de importancia.

Aplicando estos principios, el mapa de visibilidad de la actuación se ha generado de la siguiente manera:

- Desde los espacios abiertos, como la calle Almazora, dentro del umbral de percepción difusa, por aplicación del principio de Higuchi, con los ajustes correspondientes debidos a los elementos emergentes que impidan las visuales directas sobre el ámbito de actuación.
- Desde los espacios de carácter urbano, dentro del umbral de nitidez, por aplicación de la Ley de Merten, con los ajustes correspondientes debidos a los cierres visuales de final de perspectiva de las calles y plazas incluidos en el ámbito de estudio.

Como resultado, tras visitas sobre el terreno que han permitido acotar el alcance del estudio y ajustarlo a la escala del territorio, las cuencas visuales de la actuación se ha delimitado observando, además, las siguientes reglas:

- Los límites de las cuencas visuales se ven acotados por la topografía del lugar, considerando en este apartado la existencia de elementos cuya altura o posición impide la visión del paisaje desde los puntos de observación.
- Para caracterización del impacto de la actuación sobre el paisaje, son determinantes los umbrales de percepción visual, difusa y nítida. De este modo, los efectos de la actuación más allá del umbral de nitidez se consideran únicamente en cuanto al impacto volumétrico y cromático y, los efectos más allá del umbral de percepción difusa, únicamente si el elemento en cuestión se constituye en hito paisajístico, o afecta al paisaje alterando su configuración característica o impidiendo su visión.
- Se consideran únicamente los puntos de observación situados en espacios libres públicos.
- En la percepción visual del ámbito de actuación se ha tenido en cuenta tanto el resultado de edificar aplicando el planeamiento vigente como aplicando el planeamiento propuesto.

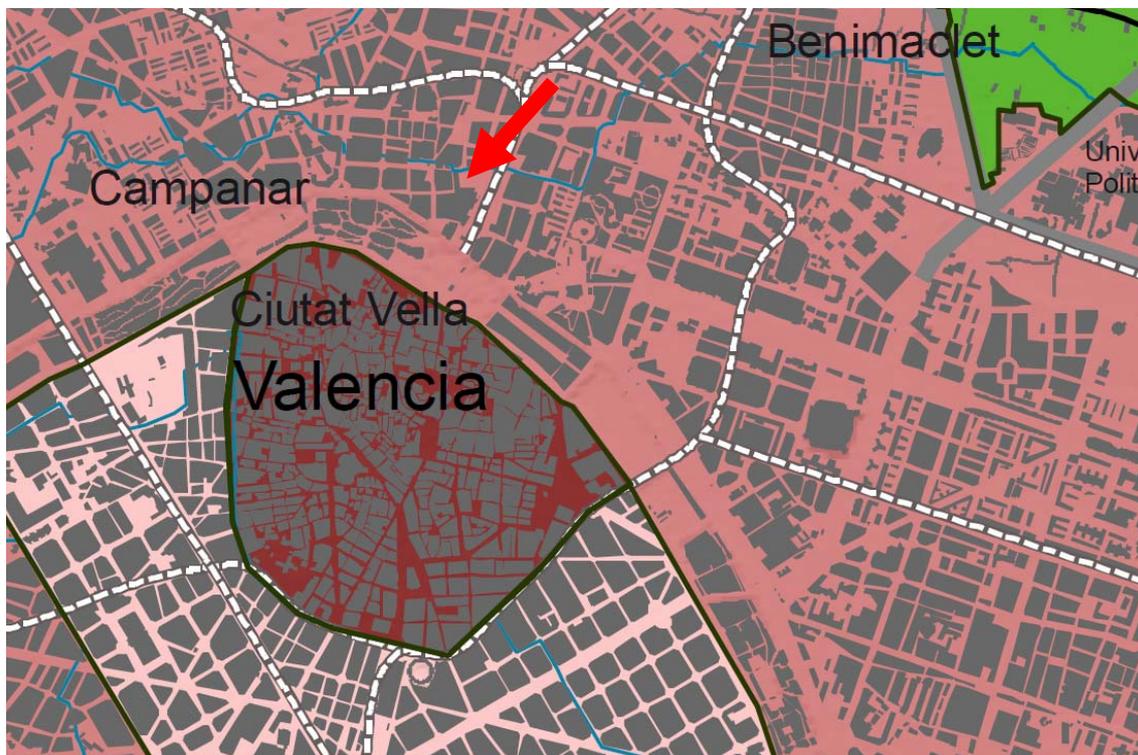
Tal y como puede percibirse en el reportaje fotográfico realizado al efecto y en el plano 08: Zonas de visibilidad del Estudio de Paisaje del PGOU, al encontrarse el ámbito de actuación situado en colindancia con una gran avenida, la visibilidad del mismo desde los puntos de observación situados en esta zona, tratándose de un espacio abierto y prácticamente llano, es alta, mientras que desde la zona edificada, tratándose de un entorno urbano bastante consolidado y con un trazado de calles relativamente estrechas, la visibilidad desde los espacios públicos incluidos en dicho entorno es más reducida.

#### **4.4. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.**

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 a lo largo del tiempo. Por tanto, cada unidad de paisaje presenta un carácter paisajístico diferenciado y se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con las unidades contiguas.

Según delimitación establecida en el plano EIP\_06: Unidades de paisaje, del Estudio de Paisaje del documento de Revisión simplificada del PGOU de Valencia, las cuencas visuales del ámbito de actuación afecta a la unidad de paisaje:

**Urbana residencial – Bloque continuo Valencia**, de calidad paisajística baja, donde se sitúa, en concreto, el ámbito de actuación.



Plano 06 Unidades de Paisaje (Estudio Paisaje).

#### 4.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.

El ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística estará constituido por la unidad o unidades de paisaje completas afectadas por las cuencas visuales de la actuación, tanto en su fase de construcción como de explotación.

Al tratarse de un entorno urbano consolidado, el trazado viario reduce las cuencas visuales a, prácticamente, los cierres visuales de final de perspectiva de calles y plazas, siendo nulo el efecto causado fuera de los espacios públicos desde los que sería posible percibir visualmente el resultado de la actuación. Por tanto, debemos estimar que no hay afección fuera de las cuencas visuales y centraremos el análisis en los espacios incluidos en la misma, reduciendo el ámbito efectivo de estudio al de las cuencas visuales afectada por la actuación.

En este caso, el ámbito de estudio incluye una única unidad de paisaje y su delimitación queda indicada en el plano EIP.I01: Situación-Unidades de Paisaje y Umbrales, del presente Estudio de Integración Paisajística.



(el edificio histórico del asilo Hogar Madre Teresa de Jesús Jornet) a la derecha de la visual, recayendo a la propia calle Mañá.



CALLE MAÑA

**CUENCA VISUAL B:** Desde la calle Milagrosa, siendo ésta una zona de visibilidad media-baja. Corresponde a la vista frontal de la actuación y del recurso paisajístico del asilo. No obstante, el jardín norte de la residencia, y su cerramiento de parcela, obligan a tener una vista alejada, no pudiendo apreciar las plantas inferiores del edificio y quedando parcialmente ocultas las superiores por el arbolado tanto del Jardín de la Residencia como de la propia Calle Milagrosa. Asimismo las edificaciones recayentes a la calle Mateo Escrivá, ocultan la visión del nuevo volumen. El hecho de que la presente modificación puntual prevea un desplazamiento del cerramiento actual desde esta zona para la ejecución



CALLE MILAGROSA

de un viario público como parte de los deberes propios de la presente actuación no modifica la esencia perceptiva antes mencionada.

**CUENCA VISUAL C:** Desde la calle Almazora, siendo ésta una zona de visibilidad alta y constituyendo la cuenca visual de mayor amplitud. El cerramiento del jardín norte de la Residencia, unido a la posición de la zona de afección de la modificación puntual de la parcela (esquina noroeste del edificio), provocan que las visuales desde esta zona tengan que ser muy alejadas y, al igual que en el caso anterior, impedidas parcialmente por el arbolado de la propia calle Almazora, como del jardín de la Residencia.



CALLE ALMAZORA

#### 4.6. CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

De acuerdo con lo dispuesto en el Estudio de Paisaje del documento de Revisión simplificada del PGOU de Valencia, en el ámbito de estudio se incluyen los siguientes recursos paisajísticos:

a. Por su interés ambiental

El Estudio de Paisaje del documento de Revisión simplificada del PGOU de Valencia no identifica ningún recurso paisajístico de interés ambiental en el ámbito de estudio.

Mencionar que dentro del ámbito se encuentra el denominado Jardín del Norte, jardín privado (EL\*) interior de la propia Residencia, este carácter de espacio privado y el hecho de pertenecer a la propia Residencia hacen que este quede fuera del pertinente estudio de impacto visual.

b. Por su interés cultural

El Estudio de Paisaje del documento de Revisión simplificada del PGOU de Valencia identifica en el ámbito de estudio, como recursos paisajísticos de interés cultural, los siguientes:

- El conjunto del asilo Hogar Madre Teresa de Jesús Jornet, como Bien de Relevancia Local, con la categoría de Monumento de Interés Local en el Catálogo de elementos de naturaleza urbana de la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia. Actualmente, el edificio está incluido en el Catálogo de Patrimonio arquitectónico del PGOU de Valencia con nivel de protección parcial – Nivel 2.
- El Retablo cerámico de San Juan de la Cruz, como Bien de Relevancia Local, con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local en el Catálogo de elementos de naturaleza urbana de la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia. **No obstante, este elemento no guarda relación visual con la actuación**, como puede apreciarse en el plano EIP.I02: Ámbito de actuación y cuencas visuales del presente Estudio de Integración Paisajística.
- La Iglesia del Salvador y Santa Mónica, como Bien de Relevancia Local, con la categoría de Monumento de Interés Local en el Catálogo de elementos de naturaleza urbana de la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia. Actualmente, el edificio está incluido en el Catálogo de Patrimonio arquitectónico del PGOU de Valencia con nivel de protección parcial – Nivel 2. **No obstante, este elemento no guarda relación visual con la actuación**, como puede apreciarse en el plano EIP.I02: Ámbito de actuación y cuencas visuales del presente Estudio de Integración Paisajística.
- Dentro del ámbito de percepción nítida pero fuera del alcance de las cuencas visuales de la intervención se encuentran también los Bienes de Relevancia Local de la Iglesia de Nuestra Señora del Carmen, en la calle Convento Carmelitas, la iglesia de San Cristóbal Mártir, y el Real Monasterio de la Trinidad, no guardando ninguno de ellos relación visual con la actuación.

c. Por su interés visual

- El Estudio de Paisaje del documento de Revisión simplificada del PGOU de Valencia identifica en el ámbito de estudio, como recurso paisajístico de interés visual, el antiguo cauce del río Turia. **No obstante, este elemento no guarda relación visual con la actuación**, como puede apreciarse en el plano EIP.I02: Ámbito de actuación y cuencas visuales del presente Estudio de Integración Paisajística.

## 5. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.

De acuerdo con lo dispuesto en las normativas sectoriales de aplicación, la valoración de la integración paisajística analiza la capacidad de un paisaje para adaptarse a los cambios producidos por una actuación sin perder su valor paisajístico, y la valoración de la integración visual incide específicamente en el posible impacto visual en función de la visibilidad de la actuación.

Se deben predecir y valorar la magnitud e importancia los impactos paisajísticos y visuales que produce la actuación prevista sobre el paisaje y la capacidad de integración de la misma en ambos ámbitos *“sin perder su valor ni carácter”, “la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente”*. No es un paisaje frágil – normalmente el paisaje urbano es más potente que el rural-, la mayoría de elementos ya existen y se respetan y solo se afectan aquellos situados en ámbitos periféricos actualmente deteriorados.

Los Estudios de Paisaje y por generalización, los Documentos de Integración paisajística atenderán *“a la inclusión de los elementos valiosos del entorno de la escena urbana, así como*

*las posibilidades de visualización desde los espacios construidos*”. La propuesta de Modificación puntual del PGOU, mantiene los elementos valiosos de la unidad de paisaje (el propio asilo Hogar Madre Teresa de Jesús Jornet, dado que el resto de recursos de la unidad de paisaje no guarda relación visual con la actuación), de la escena urbana, y abre las posibilidades de visualización del mismo desde los espacios construidos.

## 5.1. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

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 actuación que se pretende, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Para ello, aplicando los criterios establecidos en el apartado 04B de la Guía metodológica para redacción de Estudios de Integración Paisajística de la Generalitat Valenciana, se valora en qué grado se modifica la escena del ámbito de actuación considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos:

### a. Estructura urbana:

De la Modificación propuesta se deriva la ejecución del volumen edilicio que motiva el presente estudio y su pertinente integración en el paisaje como hemos apuntado en párrafos anteriores.



CALLE MAÑA · VISTA ACTUAL



CALLE MAÑA · PROPUESTA

La estructura urbana, percibida desde la calle Maña, sale reforzada con la alineación de este volumen a la propia calle Maña, creando un fondo de perspectiva más compacto y ordenado.

Desde la calle Almazara el volumen edilicio funciona como una edificación aislada en parcela, dentro de un recinto ajardinado y por tanto no tiene incidencia sobre la percepción de la estructura urbana general, desde el ámbito de la calle Almazara, que no tuviese, de alguna manera, el propio edificio actual de la Residencia.

**b. Volumen, escala, altura:**

La ordenación pormenorizada propuesta, resultante de la Modificación Puntual, se configura mediante un bloque lineal con 14,55 m de profundidad y 55 m de largo dispuesto según la alineación indicativa resultante de dar continuidad a la alineación norte de la Calle Maña. Para comunicar este bloque con la edificación existente se prevén pasos elevados.

El número máximo de alturas que se fija para esta ordenación no superará las 4 plantas de altura (PB+3), por adecuación al entorno y concretamente al edificio de la Residencia al que enfrenta.

Por tanto el edificio resultante mantiene los parámetros de volumen, altura y escala en concordancia con los del resto de la residencia, y da una buena respuesta proporcionada a la edificación que acompaña. La idea es que el nuevo edificio se integre en el conjunto edilicio de la residencia y en su entorno inmediato con la misma solvencia que el ejecutado en el año 1882 y que en su día configuro el tramo sur de la calle Maña y su prolongación.

**c. Textura y cromatismo:**

No se introducen cambios respecto del planeamiento vigente en las regulaciones normativas que afectarían a los materiales o al color de las edificaciones o del entorno urbano

La edificación resultante de la Modificación Puntual, como parte de un recurso de integración, buscara en las texturas y el color del edificio al que enfrenta su relación visual y por ende su integración final.

**d. Ocultación:**

La actuación propuesta no supone, respecto de los recursos paisajísticos de interés que se encuentran en el ámbito de estudio, mayor ocultación que la situación vigente. El único recurso paisajístico en el ámbito visual de la actuación es el del asilo Hogar Madre Teresa de Jesús Jornet.

Desde la calle Mañá, como se ha comentado, no se afecta prácticamente al edificio histórico previo a 1940, sino que el volumen propuesto se emplaza mayoritariamente frente al ala de construcción más reciente (1999-2002) y en cualquier caso no lo oculta.

Desde la calle Milagrosa, como se ha comentado, no es posible observar la parte histórica del edificio, sino únicamente la anteriormente mencionada ala más moderna del edificio. Asimismo, los obstáculos visuales actuales constituidos por el muro de cerramiento del jardín y el arbolado existente provocan que únicamente se puedan apreciar las plantas superiores de esta ala. Dadas las condiciones anteriores, la ocultación será por consiguiente mínima, quedando siempre en primer plano de las visuales el entramado vegetal del arbolado del jardín.

Las visuales desde la calle Almazara tienen la mayor injerencia frente a la ocultación, si bien es cierto que como hemos comentado en párrafos anteriores y se puede ver en los fotomontajes que acompañan al estudio, es en los planos más lejanos donde de un modo más evidente se produce la ocultación, no tanto de la zona antigua sino de la de reciente ejecución con lo que la ocultación del volumen histórico por parte del volumen proyectado

sería mínima y en cualquier caso imperceptible, ya que, como se aprecia en las imágenes, el edificio histórico que da lugar al recurso paisajístico de la unidad de paisaje tiene escasa visibilidad desde los puntos de observación más alejados.



CALLE ALMAZORA · VISTA ACTUAL



CALLE ALMAZORA · PROPUESTA

## 5.2. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS Y VISUALES.

### 5.2.1. Identificación de los Impactos paisajísticos y visuales.

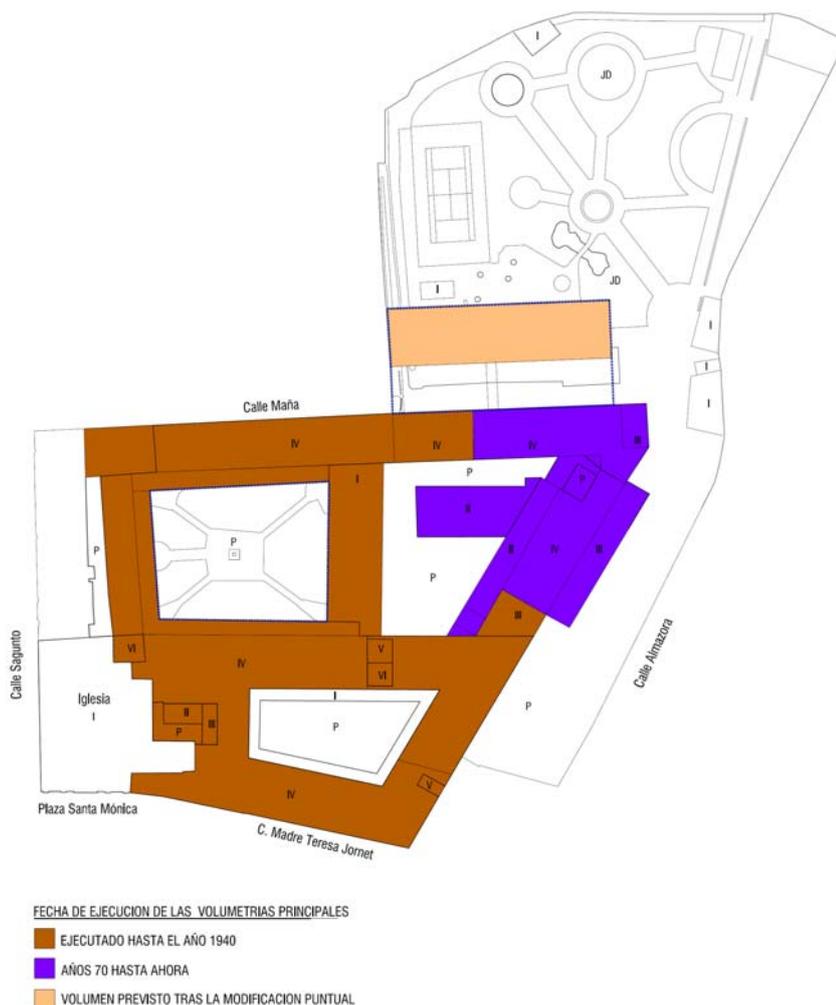
La actuación propuesta contiene una única fuente de impacto, constituida por el *nuevo edificio* destinado a albergar parte de los usos contenidos en el edificio histórico debido al aumento de ratios de superficie que suponen los estándares actuales de residencias de ancianos. Se ha buscado su integración paisajística, de forma que su incidencia sobre las cuencas visuales de mayor visibilidad (B y C) sea mínima. La mayor incidencia es sobre las cuencas visuales A (calle Mañá), quedando alineado a la manzana que configura esta calle y cerrando la misma, mejorando por lo tanto la escena urbana sin afectar a la visualización del recurso histórico considerado.

Aplicando los criterios establecidos en el apartado 04A de la Guía metodológica para redacción de Estudios de Integración Paisajística de la Generalitat Valenciana, se valora la adecuación de la actuación respecto de la estructura paisajística del territorio considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos:

#### a. Relación de la actuación con los recursos paisajísticos de interés:

La mayor parte de los recursos paisajísticos relacionados en el apartado 4.6 del presente Estudio como "*de interés*" se encuentran fuera del ámbito de actuación y fuera de sus cuencas visuales, por lo que la relación de dichos recursos con la actuación es nula. Este es el caso del Retablo de San Juan de la Cruz, la Iglesia del Salvador y santa Mónica y el antiguo cauce del Río Turia, los cuales quedan ocultos desde los puntos de observación de la actuación.

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**



En el caso del asilo Hogar Santa Teresa Jornet, tal y como se aprecia en la imagen superior, la actuación propuesta apenas afecta al edificio histórico, así el volumen propuesto se emplaza frente al ala de construcción más reciente (1999-2002). Como se ha comentado anteriormente la mayor incidencia visual de la actuación se aprecia en la calle Mañá, donde el edificio se alinea con la manzana que configura la calle, enmarcando así la visual del edificio protegido sin competir con él y quedando mayoritariamente enfrentado a la parte moderna del complejo. Asimismo como se aprecia en las imágenes, el fondo de perspectiva de la calle Mañá se encuentra actualmente degradado, por lo que la actuación propuesta supondrá una mejora visual, creando un nuevo frente como fondo de la calle, y enfatizando de este modo el edificio histórico respecto a otras artes del complejo, ayudando así a su mejor comprensión.

Respecto al resto de cuencas visuales afectadas por la actuación, como se ha comentado anteriormente la visibilidad de la actuación desde la calle Milagrosa es nula, debido al cerramiento del jardín y el arbolado existente, y desde la calle Almazora el edificio histórico queda relegado a un plano muy secundario frente al ala del complejo de finales del siglo XX, por lo que la construcción del volumen propuesto mantendría invariable esta situación.

En la imagen que se acompaña se ve la injerencia del nuevo volumen sobre la parte de la Residencia ejecutada antes de 1940, en esta se puede ver algunas de las conclusiones que se derivaban del análisis histórico, a saber:

- Que el área que ocupa la Modificación Puntual y por ende el futuro volumen propuesto (zona noroeste) se enclava en la zona de la residencia de ejecución más tardía y por ende de menor relevancia histórica.

- Que el tramo de la calle Maña, que en su día (1882) cerró el claustro del Corazón de María queda fuera del ámbito de la Modificación Puntual y que el pequeño tramo añadido posteriormente, en el primer cuarto del siglo XX, en mimesis con el proyectado en 1882, no parece tener el mismo valor histórico que el ejecutado con anterioridad.

- Terminar diciendo que el resto de tramo de la residencia que va paralela al volumen propuesto por la Modificación Puntual (representado en color morado en la figura superior), y que por tanto de una forma objetiva se verá más afectado por la futura ejecución de la ampliación, es de finales del siglo XX, principios del XXI, como hemos aclarado en párrafos anteriores y por tanto carente, al menos actualmente, del interés Histórico Artístico que tiene las partes más antiguas y relevantes del conjunto. Que de forma general ocupan el lado opuesto de la Modificación Puntual.

- Apuntar también que el nuevo volumen propuesto se encuentra fuera del Entorno de Protección del Bien de Relevancia Local (BRL), como se deriva de la ficha del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos. (ver anexo 4.3 de la Modificación Puntual)

#### **b. Modo en el que la intervención se adapta a la organización del paisaje:**

La actuación propuesta supone una variación prácticamente inexistente sobre la organización del paisaje, ya que pese a que conlleva un cambio en el uso del suelo, actualmente existe un edificio de talleres y almacén, de mediados de los años 50, que ocupa gran parte del espacio afectado por la Modificación Puntual, por lo que la superficie ajardinada apenas sufrirá variaciones.

#### **c. Alteraciones sobre los componentes principales del paisaje:**

No se prevé que el patrón que define el carácter del lugar se vea alterado.

#### **d. Afección sobre las áreas del territorio especialmente frágiles:**

No existen áreas especialmente frágiles en el ámbito de estudio.

### **5.2.2. Previsión de la importancia y magnitud de los impactos.**

Según se establece en la normativa de paisaje, el impacto de la actuación prevista se caracterizaría:

- Por ser **favorable** al mantenimiento y/o recuperación de las características relevantes del paisaje urbano en el que se inserta, dado que la mayor parte de la actuación se asienta sobre un edificio preexistente de escaso interés arquitectónico (edificio de almacenes de mediados de los años 50), separándose a su vez del complejo y por lo tanto facilitando su visualización, a la vez que recupera el frente degradado de la calle Mañá.
- Por tratarse de un impacto **indirecto**. Todas las modificaciones que se proponen sobre el estado actual de las cosas son de carácter normativo, es decir, su materialización sólo se producirá con la ejecución de los actos de aprovechamiento y uso del suelo que se regulan.
- Por tratarse de un impacto **reversible y de duración indeterminada**, puesto que se trata de una norma que en caso de aprobarse se mantendrá vigente hasta que sea derogada, corregida o modificada. No obstante, no ocurre lo mismo con el impacto de los actos de edificación y uso del suelo, amparados en la nueva normativa. Una vez ejecutados, en muchos casos llegarán a ser irreversibles y de carácter permanente.

- Por resultar **acumulativo**, respecto de la normativa sectorial u ordenanzas de aplicación en cada caso.

La solución prevista en la Modificación Puntual no afecta a los patrones caracterizadores de la Unidad de paisaje ni altera su calidad respecto de lo dispuesto en el planeamiento vigente.

La valoración de estos impactos será moderada en las cuencas visuales A (calle Mañá), insignificante en la cuenca B (calle Milagrosa) y leve en la cuenca A (calle Almazora).

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

La valoración de la integración paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodarse a los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico. Para ello, debe justificarse que se cumplen las determinaciones normativas contenidas en los instrumentos de paisaje de aplicación, en este caso, el Estudio de Paisaje del documento de Revisión del PGOU de Valencia.

#### **5.3.1. Objetivos de calidad paisajística.**

Los objetivos de calidad paisajística del Estudio de Paisaje del documento de Revisión del PGOU de Valencia quedan fijados en el apartado 12 de su Memoria justificativa para cada Unidad de paisaje afectada.

Para la unidad de paisaje “Bloque continuo Valencia”, los objetivos de calidad paisajística se resumen como mejora del carácter existente y se resumen en:

- A. Cuidar los bordes urbanos e integrar los nuevos como zonas de transición entre la trama urbana y la Huerta, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes. Para ello es importante:
  - A.1. Diseñar zonas ajardinadas integradas en el entorno,
  - A.2. Limitar alturas de edificación máxima (Ley Merten)
  - A.3. Mediante la Infraestructura Verde de la ciudad, ordenar los espacios de transición entre los usos urbanos y la huerta, así como los espacios intersticiales entre núcleos urbanos.
- B. Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos a los paisajes de alto valor del área metropolitana, completando así la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia.

En este caso, los objetivos de calidad paisajística de la unidad de paisaje “Bloque continuo Valencia”, donde se localiza el ámbito de actuación no se ven afectados por la Modificación Puntual.

### **5.3.2. Normas de integración paisajística.**

La actuación propuesta cumple las determinaciones normativas de las Normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje.

En consecuencia:

- Se cumplen las exigencias normativas relativas a la integración paisajística .
- No se genera efecto adverso alguno sobre los recursos paisajísticos identificados.
- La presente actuación no altera la iluminación de los recursos visuales ni crea deslumbramientos ni efectos que pudieran afectar negativamente a su percepción. Por el contrario, la actuación propuesta vendrá a ocupar mayoritariamente una zona del espacio libre ocupada actualmente por un viario de asfalto y un antiguo edificio de escaso interés arquitectónico, que hace las veces de almacenes y trasteros, separada del edificio principal aproximadamente 6 m. La edificación propuesta se alineará con la calle Maña por lo que se aumentara la distancia con el edificio principal a 12 metros, mejorando tanto la iluminación de éste como su percepción.
- No se disminuye la percepción de los recursos culturales ni afecta negativamente su significado histórico.
- La actuación que se propone no reduce el valor visual del paisaje en el que se desarrolla, no difiere ni contrasta significativamente respecto del entorno donde se ubica, ni domina ni altera negativamente su composición o sus elementos ni por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color o forma.

Por tanto, se considera integrada en el paisaje, en la medida en que no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la percepción de los recursos paisajísticos que podrían verse afectados por la misma.

### **5.3.3. AfECCIÓN a la infraestructura verde del territorio.**

Según se establece en el Estudio de Paisaje del documento de Revisión simplificada del PGOU de Valencia, se identifica el antiguo cauce del río Turia, como zona verde dotacional, que no se ve afectada por la modificación puntual propuesta.

En cuanto a los recursos paisajísticos de interés, como ya se ha mencionado, no deberían resultar afectados por la propuesta de planeamiento, tal y como se explica en el apartado 5.2.1a del presente documento.

La afECCIÓN que la modificación puntual pueda tener sobre el jardín privado perteneciente a la residencia, se trata, a parte, en el Anexo 4.4 AfECCIÓN del Arbolado Existente.

### **5.3.4. Programas de paisaje.**

La actuación que se pretende no afecta a las previsiones de los programas de paisaje contemplados en el Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión simplificada del Plan General de Valencia.

### 5.3.5. Catálogo de paisaje.

En el ámbito de estudio sólo se localizan, como elementos incluidos en el Catálogo de paisaje del documento de Revisión simplificada del Plan General de Valencia, los incluidos, por su interés cultural, en el Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos, que se encuentra actualmente en trámite.

Estos elementos son, a su vez, recursos paisajísticos de interés cultural y, como tales, han sido enumerados en el apartado 4.6 del presente documento. La afección que la propuesta de planeamiento supone para estos elementos se ha tratado en los apartados 5.2.1a

En todo caso, la propuesta de planeamiento no resulta contradictoria con el régimen de protección establecido en las Fichas del Catálogo correspondiente.

## 6. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

### 6.1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS.

No se estima necesario establecer medidas de integración suplementarias.

### 6.2. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

No procede establecer una programación temporal y económica para implementación de las medidas de integración paisajística Asimismo, por tratarse de un instrumento de ordenación urbanística, su efecto y ejecutividad se encuentra fijado, normativamente, en *el propio Plan* y, en su defecto, en la legislación territorial y urbanística.

## 7. CONCLUSIÓN.

La Fase de conclusiones del Estudio de Integración Paisajística debe desarrollarse teniendo en cuenta los resultados de la Fase de participación, durante la cual los grupos del lugar y personas interesadas pueden formular observaciones que mejoren el proyecto o aportar nuevos datos que podrían influir en el resultado final, obligando incluso a modificar la propuesta.

No obstante, del trabajo de toma de datos y análisis realizado pueden deducirse ciertas conclusiones preliminares que también pueden ayudar a definir el alcance del estudio y exponer al público la bondad de la propuesta. Eventualmente, se ha podido determinar qué:

- El ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA de la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET", se redacta para demostrar que la intervención propuesta por el proyecto se adapta a las condiciones de integración paisajística derivadas de las normativas sectoriales de aplicación.
- El objeto de la Modificación es la transformación de un suelo dotacional de espacios libres de destino privado (EL\*) en un suelo dotacional privado (SP\*) de carácter asistencial,

De la Modificación propuesta se deriva una nueva zona de Servicio Público Privado (SP\*), donde se ejecutaría la edificación que motiva el presente estudio y su pertinente integración en el paisaje.

Con esta actuación se pretende garantizar la preservación del recurso paisajístico de interés cultural, constituido por el Hogar Santa Teresa de Jesús Jornet, ya que, como se explica en la modificación puntual, las actuales zonas de ancianos vienen ocupando mayoritariamente el ala suroeste de la Residencia que corresponde con la zona del edificio Históricamente más antigua (BRL), cuya morfología y estructura espacial está delimitada por su propia envolvente y por tanto no se entendería una ampliación del ratio del usuario sin una ampliación de este. Por el contrario, la modificación puntual propone una nueva zona que permita las necesarias ampliaciones y sus conexiones con la actual Residencia, sin afectar al edificio protegido.

- Las características del paisaje donde se inserta la actuación son las de un entorno urbano consolidado, aunque heterogéneo. En el entorno de la calle Sagunto, el entorno está representado por edificios residenciales de factura moderna, datados mayoritariamente de los años 70 y 80. En general, se resuelven con fachadas de ladrillo visto, o enfoscadas, carpintería metálica y cubierta plana, y se ubican en calles relativamente estrechas para la altura de las edificaciones. Conviviendo con edificios de menor altura, de dos o tres plantas, en su mayor parte unifamiliares y en estado de conservación malo. Se resuelven en su mayor parte con fachadas enfoscadas y cubierta inclinada de teja, emplazándose adosadas con patios en la parte posterior de la parcela. Se observa que estas edificaciones se agrupan alrededor del jardín norte de la Residencia, recayendo a las calles Mateo Escrivá, Nador, Santa Isabel o Convento. En cuanto a la calle Almazora, la mayoría de edificios que a ella recaen son de los años 70-80, del tipo residencial. Este espacio constituye la Unidad de Paisaje (Bloque continuo Valencia) las modificaciones propuestas en la presente modificación puntual no afectan a los patrones caracterizadores de dicha unidad, ni alteran su calidad respecto de lo dispuesto en el planeamiento vigente.
- Se cumplen las normas de integración paisajística establecidas en los documentos normativos.
- La actuación cumple las determinaciones del Estudio de Paisaje y del Catálogo de paisaje incorporados al documento de Revisión simplificada del Plan General de Valencia. No afecta a ningún punto de observación principal de los recogidos en éste.
- Como recursos paisajísticos próximos a la zona de actuación, se identifican el Retablo de San Juan de la Cruz, la Iglesia del Salvador y santa Mónica y el antiguo cauce del Río Turia, los cuales quedan ocultos desde los puntos de observación de la actuación. y el Asilo Hogar Santa Teresa Jornet, donde se ha comprobado que no se genera efecto adverso, tal y como se establece en el punto 5.2.1 de este documento.
- La presente actuación no altera la iluminación de los recursos visuales ni crea deslumbramientos ni efectos que pudieran afectar negativamente a su percepción. Por el contrario, la actuación propuesta vendrá a ocupar mayoritariamente una zona del espacio libre ocupada actualmente por un viario de asfalto y un antiguo edificio de escaso interés arquitectónico, que hace las veces de almacenes y trasteros, separada del edificio principal aproximadamente 6 m. La edificación propuesta se alineará con la calle Maña por lo que se aumentara la distancia con el edificio principal a 12 metros, mejorando tanto la iluminación de éste como su percepción.

No se disminuye la percepción de los recursos culturales ni se afecta negativamente a su significado histórico.

- Finalmente, la actuación que se propone no reduce el valor visual del paisaje en el que se desarrolla, no difiere ni contrasta significativamente respecto del entorno donde se ubica y no domina ni altera negativamente su composición o sus elementos por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color o forma, dado que no se introducen cambios respecto del planeamiento vigente en las regulaciones normativas que afectarían a los materiales o al color de las edificaciones o del entorno urbano.

En consecuencia, se concluye que en la medida en que no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la percepción de los recursos paisajísticos que podrían verse afectados por la misma, se considera integrada en el paisaje.

En Valencia, Abril de 2018

El arquitecto



Mateo Pérez Palmer

## **8. ANEXO**

### **8.1. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**

#### **8.1.1. Antecedentes.**

Será objeto de participación pública el presente Estudio de Integración Paisajística.

#### **8.1.2. Alcance del proceso de participación.**

Tal y como se define en la Ley 27/2006, se considera persona interesada, toda aquella que venga a participar de forma activa en el proceso de consulta pública que forma parte del presente procedimiento.

#### **8.1.3. Objetivos del proceso de participación.**

Los Estudios de Paisaje incorporarán e implementarán necesariamente el correspondiente Plan de Participación Pública

#### **8.1.4. Fases de elaboración y aplicación del Estudio de Integración Paisajística.**

El presente Estudio de Integración Paisajística se tramitará conjuntamente con el documento de planeamiento al que acompaña y de acuerdo con el procedimiento establecido para ello en la legislación urbanística vigente.

En el proceso de elaboración y aplicación del mismo se distinguen tres fases:

- 1ª fase : Elaboración de un Estudio de Integración Paisajística previo, que recoja los datos e información necesaria para desarrollo de la fase de participación pública
- 2ª fase: Elaboración del Estudio de Integración Paisajística definitivo, donde se valoren las aportaciones realizadas por el público al ejecutarse el plan de Participación Pública.
- 3ª fase: Aplicación efectiva de las medidas de integración propuestas, que serán incorporadas al texto articulado del instrumento de planeamiento al que acompaña antes de su aprobación municipal.

#### **8.1.5. Metodología y programa de actividades a realizar.**

A fin de asegurar la efectiva participación ciudadana en el proceso de elaboración del documento de planeamiento que finalmente se elevará a aprobación, antes de que se produzca la toma de decisión por parte de los órganos competentes, se pretende llevar a cabo el siguiente programa de actividades:

- El proceso comienza con el acuerdo municipal que debe decidir su inicio.
- A partir de este momento, una copia del proyecto de planeamiento y de la documentación complementaria que deba acompañarlo quedará a disposición del público interesado.
- Simultáneamente, se procederá a la exposición de la propuesta en la Página web del Ayuntamiento de Valencia.
- Asimismo, se publicará una Nota de prensa con el contenido básico de la propuesta e indicación del plazo para presentación de opiniones y sugerencias, que no será inferior a 20 días hábiles desde la fecha de publicación.
- Se recogerán las aportaciones habidas a través de los cauces administrativos reglamentarios, registro electrónico y buzón de sugerencias del Ayuntamiento.
- Al expediente se irán incorporando, en cada fase del proceso, los contenidos del proyecto conforme éste se desarrolle, así como el resultado del estudio de las opiniones y sugerencias aportadas.
- Este resultado se incorporará al Estudio de Integración Paisajística que acompañará al documento de planeamiento en trámite, el cual, modificado en lo que resulte procedente como consecuencia de dicho resultado, adoptará su forma definitiva antes de ser sometido a aprobación municipal.

#### **8.1.6. Evaluación periódica del proceso de participación.**

Para facilitar el acceso y conocimiento de las propuestas al público en general, y con la finalidad de lograr la efectiva participación pública a lo largo de todo el proceso, en la página

web municipal se publicará un resumen de los resultados del Plan de Participación Pública al inicio de cada fase del mismo. En dicha página se hará constar, además, los puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas, lo que será notificado específicamente al público directamente interesado y afectado en el presente procedimiento.

#### **8.1.7. Anexos.**

Para correcta y completa información del público interesado y del público que, en general, desee tomar parte en el presente proceso de participación pública, como anexo al presente Plan de Participación Pública se adjunta el proyecto de Modificación Puntual del PGOU.

#### **8.1.8. Análisis de los resultados del proceso de participación pública.**

El Plan de Participación Pública debe ser un documento cerrado e incorporado a la Modificación Puntual del PGOU, y debe incluir justificación adecuada de que ha sido efectivamente llevado a cabo, de los resultados obtenidos y de las conclusiones que de tales resultados se desprenden. Este apartado, por tanto, será incluido en el Estudio de Integración una vez finalizado el proceso de participación pública, y no antes.

Si de los resultados del proceso de participación pública resultan modificaciones en el proyecto de planeamiento sometido a consultas, las decisiones y determinaciones que den origen a estas modificaciones deben recogerse, específicamente, en este apartado, debiendo formalizarse en un nuevo documento de EIP que acompañará al documento de planeamiento en su redacción definitiva, antes de su aprobación municipal. Si no resultara necesario llevar a cabo ninguna modificación, se hará constar igualmente esta circunstancia en el EIP definitivo que acompañará al documento de planeamiento para aprobación municipal.

En Valencia, Abril de 2018

El arquitecto



Mateo Pérez Palmer