

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
de la Modificación nº 2 del Plan Parcial  
“Fuente San Luis” (Valencia)**



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

## **ÍNDICE**

### **MEMORIA INFORMATIVA**

1. INTRODUCCIÓN .....	1
3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	3
3.1. Antecedentes .....	3
3.2. Descripción del Plan .....	4
3.2.1. Localización de la actuación .....	4
3.2.2. Fases .....	4
3.2.3. Características generales de la actuación.....	5
3.2.4. Documentación gráfica .....	5
4. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.....	5
4.1. CUENCA VISUAL .....	6
4.2. UNIDADES DE PAISAJE .....	6
4.3. RECURSOS PAISAJÍSTICOS .....	8
5. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS .....	11
6. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR .....	11

### **ANEXO I**

### **ANEXO II**

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO .....	1
2. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	2
3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL .....	6

4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INTEGRACION PAISAJISTICA DE RANGO SUPERIOR.....	8
5. NORMATIVA DE INTEGRACION PAISAJISTICA.....	9
6. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO.....	10
7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	12
8. CONCLUSIONES.....	18

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

ANÁLISIS PAISAJÍSTICO.....	1
ANÁLISIS VISUAL.....	1
FICHAS GRÁFICAS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.....	1
VISTAS CENITALES.....	1
PERSPECTIVAS VOLUMÉTRICAS.....	1

## **EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán  
Francisco J. Aibar Teruel  
Mª Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. INTRODUCCIÓN

Con carácter previo conviene destacar que, en el presente caso, se trata de un Estudio de Integración Paisajística (en adelante, EIP), relativo a una modificación de planeamiento de carácter pormenorizado del Plan Parcial "Fuente de San Luis" de Valencia (en adelante, MPP-P). Esta modificación se realiza en un Plan Parcial definitivamente aprobado por la Generalitat Valenciana, mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha de 7 de septiembre de 2007 (BOP nº 268, de fecha 10 de noviembre de 2007). Este plan se tramitó como parte de un Programa, por lo que dispone de Proyecto de Urbanización aprobado, Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) aprobado, adjudicado y en vigor. La reparcelación de los terrenos se encuentra también aprobada, estando en el momento presente en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad. En definitiva, se trata de un planeamiento susceptible de ejecutarse en este momento de forma directa e inmediata, tal y como se está desarrollando en la actualidad.

Sobre este Plan Parcial aprobado definitivamente la MPP-P propone una serie de modificaciones puntuales en su ordenación urbanística: en primer lugar, modificar la ubicación de parte de un bloque residencial por su proximidad a una torre de Alta Tensión; y en segundo lugar, adaptar la regulación normativa del Plan Parcial vigente con el objetivo de, por una parte, flexibilizar usos en la gran parcela terciaria del sector calificada como TER-RC y, por otra, introducir cambios puntuales de normativa de edificación para flexibilizar determinados aspectos de las ordenanzas y calificar como bienes patrimoniales el subsuelo de determinadas zonas verdes, desafectándolas del dominio público para facilitar la ejecución de los aparcamientos correspondientes a la reserva obligatoria exigida.

En relación a la aprobación de las modificaciones de carácter pormenorizado, son los propios ayuntamientos quienes tienen la potestad para su aprobación definitiva, de acuerdo con lo previsto en el art. 44.5 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP). La presente MPP-P, como se ha dicho, se ciñe exclusivamente a modificaciones de carácter pormenorizado y constituye un plan autónomo y completo, susceptible de ser aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia.

En fecha 18 de diciembre de 2018 se presentó a trámite una primera versión de la propuesta de **Modificación nº 2 de ordenación pormenorizada del Plan Parcial "Fuente de San Luis" de Valencia**, la cual ha sido objeto de una serie de indicaciones municipales, que han motivado la presentación de una segunda versión de la misma, que da origen al presente Estudio de Integración Paisajística. (en adelante, EIP).

En el presente EIP las únicas modificaciones propuestas que pueden tener efectos (aunque muy limitados) en el paisaje, son, en primer lugar, las modificaciones normativas que se refieren a las condiciones de volumen y forma de los edificios susceptibles de materializarse y, en segundo lugar, la modificación de la ordenación pormenorizada en el entorno de una torre de alta tensión ubicada al sur del sector y de la gran dársena de aparcamiento público en superficie ubicada en el centro del ámbito al desplazar parte del bloque residencial de la manzana M-4 a las dos manzanas de nueva creación denominadas M-11 y M12, centrándose el análisis en dichos aspectos.

## 2. NECESIDAD DE FORMULAR EL PRESENTE EIP

En primer lugar, procede realizar un análisis de la procedencia de incorporar un **Estudio de Integración Paisajística** relativo a la presente Modificación nº2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" (en adelante, **MPP-P**).

Según lo establecido en el art. 63.1 de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, MLOTUP):

*«Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.»*

Puesto que se trata de una Modificación de Plan Parcial, le es de aplicación el art. 40 de la LOTUP que exige que los planes parciales incluyan dentro de su documentación sin eficacia normativa, un Estudio de Integración Paisajística o, en su caso, estudio de paisaje. Se transcribe a continuación el apartado 3 en el que se recoge dicho precepto:

*« 3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:*

*a) Documentos sin eficacia normativa:*

*.../...*

*2º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este Libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.»*

Por tanto, a tenor de esta Ley se deduce la obligatoriedad de incorporar un EIP a la MPP-P que se ha propuesto.

El contenido y las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán modularse en función del alcance que tiene la actuación en cuanto a la incidencia general en el paisaje. Por tanto, se cumplimentarán todas aquellas determinaciones que tengan virtualidad en el supuesto concreto que se desarrolla. En este sentido, debe remarcarse la previsión del Anexo II de la LOTUP:

*«La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique».*

El presente **Estudio de integración Paisajística** analizará paisajística y visualmente cómo se integran las modificaciones definidas en el documento de la MPP-P.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

#### **3.1. Antecedentes**

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, publicado en el DOGV nº 984 en fecha 16 de Enero de 1989 y que actualmente se encuentra en revisión.

La Homologación y el Plan Parcial de Mejora del Sector de "Suelo Urbanizable Residencial SUR Fuente de San Luis", del Plan General de Valencia, fue aprobado definitivamente por la Resolución de 7 de septiembre de 2007, del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, número 268, de 10 de noviembre de 2007, así como fue publicada la reseña de su aprobación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, número 5.663, de 19 de diciembre de 2007. Dichos documentos se tramitaron y aprobaron de acuerdo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

El indicado Plan Parcial fue modificado, en cuanto a su ordenación pormenorizada, en virtud de la denominada "Modificación nº 1 del Plan Parcial de

Mejora del Sector de Suelo Urbanizable "Fuente de San Luis", aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en virtud de acuerdo de 31 de julio de 2009, que fue publicado, junto con las Normas Urbanísticas modificadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 47, de 25 de febrero de 2010, y que se encuentra en vigor en este momento.

### **3.2. Descripción del Plan**

#### ***3.2.1. Localización de la actuación***

El ámbito de la MPP-P que motiva el presente Estudio de Integración Paisajística es el Sector de Suelo Urbanizable del Plan Parcial "Fuente San Luis".

#### ***3.2.2. Fases***

El objeto principal de la MPP-P es, en primer lugar, adaptar la regulación normativa del Plan Parcial vigente para flexibilizar determinados aspectos de las ordenanzas y calificar como bienes patrimoniales el subsuelo de determinadas zonas verdes y, en segundo lugar, modificar la ordenación en el entorno de una torre de alta tensión ubicada al sur y de la gran dársena de aparcamiento público en superficie ubicada en el centro del sector al desplazar parte del bloque residencial de la manzana M-4 a las dos manzanas de nueva creación denominadas M-11 y M12, para resolver el perjuicio desde el punto de vista visual y paisajístico que supone la torre para las viviendas que recaen a la misma.

El desarrollo completo de la actuación propuesta, dado que la fase de gestión urbanística está completada, se estructura en las siguientes fases:

- a) **Fase de Urbanización:** consiste en la ejecución de las obras de urbanización del ámbito de la MPP-P.
- b) **Fase de Edificación:** se trata de la construcción de las edificaciones situadas en las parcelas privadas del ámbito. Las edificaciones a construir se definirán, con todas sus características, en los correspondientes Proyectos de Edificación, en los respectivos momentos en que se soliciten las oportunas licencias de obras.

Conviene indicar que se han identificado las fases relativas a la ejecución física de la actuación, obviándose aquellas otras fases de planeamiento o gestión urbanística que no tienen una incidencia directa, por sí mismas, en la transformación del paisaje.

### **3.2.3. Características generales de la actuación**

A los efectos del análisis paisajístico de la actuación, basta decir que, en el presente caso, se analiza la adaptación de algunas determinaciones de las normas urbanísticas vigentes del actual Plan Parcial, y la modificación de la ordenación pormenorizada por el desplazamiento de parte del bloque edificable de la manzana M-4 afectado por la cercanía de una torre de alta tensión ubicada al sur del sector.

Las modificaciones propuestas se analizan convenientemente en la MPP-P, a la cual nos remitimos para mayor información, y sólo cabría resaltar en el presente documento aquellas determinaciones modificadas que puedan tener una incidencia más directa en el análisis paisajístico de la propuesta.

### **3.2.4. Documentación gráfica**

La MPP-P a la que se refiere el presente EIP ya contiene una documentación gráfica que refleja la parte del subsuelo dotacional público calificado como bien patrimonial, las nuevas subzonas de calificación urbanística y la reordenación urbanística del entorno de la torre de A.T ubicada al sur del sector y la gran dársena de aparcamiento público en superficie ubicada en el centro del ámbito. Por tanto, nos remitimos a los planos que ya constan en el documento de planeamiento y que no procede volver a reiterar.

Para el análisis de la integración paisajística de la actuación propuesta, se ha elaborado una documentación gráfica específica, que se adjunta como documentación gráfica del EIP. Se trata de una figuración volumétrica de la propuesta con el alcance, en cuanto a la definición de los elementos, que permite la escala del planeamiento. Se entiende que la integración paisajística referida a un documento de planeamiento urbanístico –que no de un proyecto de edificación- debe limitarse a la integración de la volumetría general de la ordenación urbanística propuesta, sin entrar en los detalles de sus acabados finales.

## **4. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE**

En aplicación del apartado c del Anexo II de la LOTUP, el análisis y tratamiento del paisaje exigirá la delimitación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que hubiera en el mismo.

La información relativa tanto a las unidades, como a los recursos, ha sido obtenida del Estudio de Paisaje del Término Municipal de Valencia, que acompañó al documento de Revisión Simplificada del PGOU de Valencia sometido a información pública, de fecha 24 de septiembre de 2010.

#### **4.1. CUENCA VISUAL**

El ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, y de forma independiente de cualquier tipo de límite de naturaleza administrativa, y debe abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

La delimitación del ámbito se basa en el concepto de cuenca visual que se establece en el apartado c.2) del Anexo II de la LOTUP: «Se entenderá como *cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares*».

En el presente caso, dada la topografía sensiblemente llana del entorno de actuación, la cuenca visual se extiende también sobre la zona de terrenos colindantes. El ámbito de estudio se delimita en todos los planos de la serie B.

#### **4.2. UNIDADES DE PAISAJE**

La caracterización de las Unidades de Paisaje recogida en el apartado b) del Anexo I de la LOTUP tiene por objeto la comprensión y visualización de la estructura y el funcionamiento general del territorio y la diversidad paisajística de cada uno de los ámbitos del planeamiento territorial.

Se establecen las Unidades de Paisaje como porciones del territorio caracterizadas por un conjunto de elementos que les proporcionan una imagen particular y las hacen identificables o únicas. Se consideran factores naturales y humanos teniendo en cuenta que el paisaje presenta dinámicas que modelan su imagen, así como también la historia y la tradición cultural.

El Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General incluye el *plano 06 – Unidades de Paisaje*, el cual define para la totalidad del Término Municipal de la ciudad de Valencia las diversas unidades de paisaje en las que puede subdividirse. Se incorpora como Anexo I del presente documento, la tabla del citado Estudio de Paisaje que recoge las Unidades de Paisaje (entre las que se encuentra el ámbito objeto de estudio), con sus respectivas valoraciones del paisaje y los objetivos de calidad a perseguir.

El ámbito de estudio está incluido en la Unidad de Paisaje del suelo urbano de la ciudad denominada "Bloque continuo Valencia". Dicha Unidad de Paisaje se corresponde con la totalidad de suelo urbano de la ciudad desarrollado a lo largo de su historia sobre los terrenos tipo "plana" destinados desde sus orígenes a cultivos agrícolas. Dispone de un alto grado de consolidación por la edificación, quedando abundantes huellas en su paisaje de las distintas etapas de su pasado desde su

fundación romana. Se considera que la calidad del paisaje de dicha unidad es Baja.

Por lo que respecta al ámbito objeto de la MPP-P, cabe señalar que está constituido por el Sector de suelo urbanizable denominado "Fuente San Luis". Se trata de una zona de ensanche de la ciudad por su linde sur colindante al nuevo cauce del Río Turia, al cual da frente; por tanto se trata de una zona de borde urbano, que definirá una nueva fachada exterior de la ciudad de Valencia. Se encuentra ubicado en el distrito 10 de la ciudad, coincidente con el barrio de Malilla.

El Sector de suelo urbanizable "Fuente San Luis", al igual que el Sector PRR-7 "Malilla Sur", ubicado al norte del primero (previstos ambos en el Plan General de Valencia), se encuentran definitivamente aprobados, pero no han sido completamente desarrollados a día de hoy. Mediante el desarrollo de estos dos sectores se completará el vacío urbano existente entre el barrio de Malilla al norte, la Avenida de Ausias March (V-31) al este, la línea férrea que distribuye el tráfico hacia la estación del Norte y la estación de Fuente San Luis al oeste y la Autovía V-30 al sur. La conexión entre ambos sectores y con la ciudad, se produce a través de la Carretera de Malilla, que sirve como principal vial de entrada y salida al Sector "Fuente San Luis".



Unidad de Paisaje "Bloque continuo Valencia"

Analizando con más detalle dicha zona, se observa la existencia de varios tejidos o tramas urbanas con características similares aunque con matices. Se observa en primer lugar, el predominio de edificación abierta, con la disposición de bloques lineales de uso residencial y terciario, con fachadas mayoritariamente

alineadas exteriormente a las calles, actuando como configuradoras de las mismas. La trama urbana de la zona sigue, en líneas generales, una retícula ortogonal.

En relación a los nuevos desarrollos urbanísticos, se observa el mayor esponjamiento de la trama, con la inclusión de numerosas zonas verdes y equipamientos, así como la mayor dimensión de los viales ejecutados; todo ello, en cumplimiento de los mayores estándares urbanísticos actualmente exigidos. En los nuevos sectores en desarrollo ("Malilla Norte", "Malilla Sur" y "Fuente San Luis"), se observa en el planeamiento aprobado, en consonancia con las tipologías mayoritarias del entorno, la disposición de bloques de edificación abierta conformando macro-manzanas, que definen grandes espacios interiores de manzana en los que se disponen de generosos espacios libres y zonas verdes.

Las modificaciones propuestas en la MPP-P, objeto de análisis en el presente EIP, afectan a una zona con las características descritas anteriormente; por tanto, se tratará de verificar la integración de dichas propuestas en el continuo urbano en el que se ubica.

El objetivo de calidad paisajística señalado en el Estudio de Paisaje de Valencia para la Unidad de Paisaje "Bloque Continuo Valencia", es el genérico de "mejora del carácter existente", concretado en el tratamiento de los bordes urbanos y la potenciación de los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano.

La delimitación gráfica de las Unidades citadas se refleja en el plano B.1 *Unidades de Paisaje*, que forma parte del presente documento.

#### **4.3. RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

El Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General incorpora los siguientes planos: *Plano 03 – Recursos Paisajísticos*, *Plano 04 – Recursos Paisajísticos. Patrimonio rural* y el *Plano 05 – Recursos Paisajísticos. Patrimonio cultural urbano*, los cuales definen para la totalidad del Término Municipal de la ciudad de Valencia los diversos Recursos Paisajísticos identificados.

Formando parte del presente documento se adjunta el plano denominado B.2. – *Recursos Paisajísticos*, en el que se incorporan los fragmentos de los planos del Estudio de Paisaje correspondientes al ámbito de estudio.

Tras el análisis de la documentación del Estudio de Paisaje y del PGOU de Valencia, se concluye, a modo de síntesis, que los principales Recursos Paisajísticos en el entorno de la cuenca visual correspondiente al ámbito del Plan Parcial, y que se ubican en la Unidad de Paisaje "Bloque Continuo Valencia", son los siguientes:

**-Recursos paisajísticos de interés visual:**

Se trata de una serie de recursos paisajísticos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de percepción, en este caso, de hito urbano como es el caso del **Hospital Universitario y Politécnico La Fe**.

El Hospital Universitario y Politécnico La Fe es un hito visual en el paisaje de Valencia debido a que las dimensiones y el entorno del mismo permiten que sea visible desde una distancia considerable. Es el hospital de referencia de la Comunidad Valenciana y su localización se debe tanto a su posición estratégica respecto a la red de infraestructuras, como a su efecto escaparate desde la autovía V-30.



Hospital Universitario y Politécnico La Fe. Estado actual.

Así mismo, se incorpora la información relativa a dos recursos paisajísticos de interés cultural y patrimonial que se recogen en el documento del Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General.

**-Recursos paisajísticos de interés cultural y patrimonial:**

Se trata de una serie de recursos paisajísticos de interés cultural compuestos por elementos del patrimonio con algún grado de protección, declarado o en tramitación, apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica, y ubicados en el ámbito de estudio.

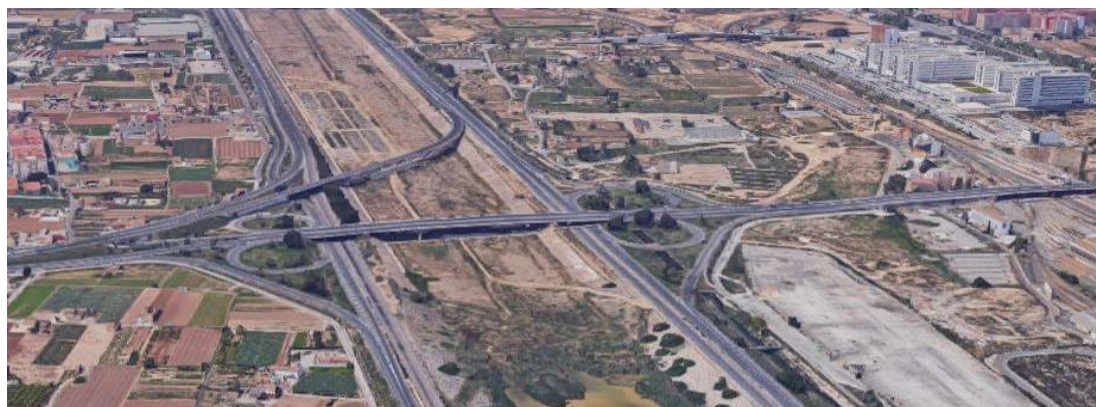
En este caso, existe una alquería, denominada **Alquería Tronaes**, incluida en el *plano 03\_Recursos Paisajísticos* del Estudio de Paisaje de Valencia como recurso de interés cultural. Este elemento es un recurso común en la comarca y representativo del paisaje rural de la huerta de Valencia, con un interés muy alto para ser conservado y que debe ser considerado como parte integrante de posibles itinerarios paisajísticos.



Alquería Tronaes.

**-Recursos paisajísticos de interés ambiental:**

Se trata de una serie de recursos paisajísticos que forman parte de la infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección calificados de valor alto o muy alto por los instrumentos de paisaje.



Río Turia.

En este caso, destaca la proximidad del nuevo cauce del **Río Turia** que forma parte de la Infraestructura Verde del territorio de la Comunidad Valenciana. El Río Turia es un corredor ecológico y funcional del territorio con un alto interés visual, que garantiza la continuidad física de los ecosistemas y la continuidad visual del espacio.

## **5. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS**

En el *Documento Inicial Estratégico*, que se presenta de forma conjunta, se realiza el análisis de las alternativas de planeamiento (incluyendo la denominada *Alternativa 0*, o de no actuación), justificándose la alternativa finalmente escogida. En aras a la brevedad expositiva, nos remitimos al apartado 4 de dicho documento.

## **6. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR**

El Anexo II de la LOTUP, en su apartado d), insta a que se indiquen las normas, planes, estudios y proyectos en ejecución, así como las normas, directrices y criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de actuación.

En esta materia, y a los efectos del contenido del presente estudio, cabe mencionar que será de aplicación el *Plan General de Ordenación de Valencia*.

Así mismo son de aplicación las determinaciones paisajísticas recogidas en el *Estudio de Paisaje del Término Municipal de Valencia*. El cumplimiento de dichas determinaciones se justifica en el apartado correspondiente de la memoria justificativa.

## **ANEXO I**

### **ESTUDIO DE PAISAJE**

*Memoria Justificativa-* Objetivos de calidad de las Unidades de Paisaje

## 12.5 OBJETIVOS DE CALIDAD DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

A partir del valor paisajístico obtenido (y prestando especial atención al estado de conservación del paisaje, las tendencias de cambio previsibles y los conflictos existentes), se definen los **objetivos de calidad** propuestos para las unidades de paisaje en estudio:

UNIDAD DE PAISAJE	VALOR DE PAISAJE	OBJETIVO DE CALIDAD
Oscuro histórico de Valencia	MEJA	Conservación y mantenimiento del carácter existente
Erasmismo	MEJA	Proteger los recursos patrimoniales y culturales del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales existentes, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano.
Comenar	MEJA	Proteger los recursos patrimoniales y culturales del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales existentes, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano.
Ruizid	MEJA	Proteger los recursos patrimoniales y culturales del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales existentes, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano.
Barris maritims	MEJA	Proteger los recursos patrimoniales y culturales del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales existentes, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano.
Blanca continuo Valencia	BAJA	Proteger los recursos patrimoniales y culturales del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales existentes, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano.
Núcleos urbanos	BAJA	Proteger los recursos patrimoniales y culturales del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales existentes, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano.
Equipamientos	BAJA	Proteger los recursos patrimoniales y culturales del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales existentes, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano.
Industrial	MUY BAJA	Proteger los recursos patrimoniales y culturales del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales existentes, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano.
Infraestructura portuaria	MUY BAJA	Proteger los recursos patrimoniales y culturales del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales existentes, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano.
Hacia el mar (Tura)	MUY ALTA	Proteger los recursos patrimoniales y culturales del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los edificios y el entorno urbano, así como de los valores paisajísticos y culturales existentes, así como de los valores paisajísticos y culturales de los edificios y el entorno urbano.

UNIDAD DE PASAJE	VALOR DEL PASAJE	OBJETIVO DE CALIDAD
		<b>Resiliencia del paisaje</b> (de acuerdo con el PORN del PN del Tívoli)
Arto 8° del Tívoli	MEDIA	- Regeneración y repoblación de los ecosistemas acordes a las curvas y masas de agua. - Conservación de las formaciones de natural, permitiendo la regeneración natural como caso particular (caso conchara) y la adaptación con especies autóctonas características de la zona. - Potenciación de los cultivos tradicionales, comercializables con el rendimiento económico. - Potenciación del uso público y recreativo
Horra de Benimarré	MEDIA	- Construcción de un nuevo paisaje urbano, (surgeon de necesidades reales de crecimiento urbano) debido a las dimensiones y asentamiento de los edificios por infraestructuras y núcleos consolidados.
Horra La Pina Nord	MEDIA	- Priorizar la introducción de formas y elementos que generen calidad paisajística y visual a los nuevos usos urbanos (territo relictos como residenciales).
Horra Campana-Moira	MEDIA	- Cuidar los bordes urbanos generados, ya que con ello se realza la calidad visual desde unidades adyacentes.
Horra de Fawera	MEDIA	- Potenciar la creación de recorridos pedestrales y ciclistas. Integrarlos en su caso a los existentes, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y a los paisajes de alto valor de área metropolitana.
		<b>Consolidación de un nuevo paisaje urbano, (surgeon de necesidades reales de crecimiento urbano, coacción y/o industrial) debido a las dimensiones y asentamiento de las unidades por infraestructuras y núcleos consolidados.</b>
Horra de Palancos	MEDIA	- Priorizar la introducción de formas y elementos que generen calidad paisajística y visual a los nuevos usos urbanos (territo deconstruido como industrial).
		- Integrar los nuevos bordes urbanos generados, ya que con ello se realza la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes.
		- Planear medidas de integración paisajística orientadas a minimizar los impactos generados por las infraestructuras presentes y previstas.
		<b>Consolidación y mantenimiento del carácter agrícola</b>
		Velar por la preservación de los recursos paisajísticos existentes (impulso rural, sistema de riego tradicional...), buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas con la protección del entorno.
		- Mediante la Infraestructura Verde, prestar especial atención a las conexiones visuales entre áreas de huerta y zonas de transición hacia usos urbanos para dar carácter visual a estos últimos.
		- Potenciar los recorridos pedestrales y ciclistas sobre los trazados paisajísticos y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos característicos y de alto valor de área metropolitana.
		<b>Consolidación y mantenimiento del carácter urbano</b>
Horra Albarroaya	ALTA	- a) Priorizar la preservación de sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas con la protección del entorno.
Horra de Sant Miquel dels Reis	ALTA	- b) Potenciar integral como huerta histórica, evitando permitidos usos públicos tales como parques urbanos realizados o huertas urbanas, previo informe favorable de la administración competente.
Horra de Patis	ALTA	- a) Definir una nueva relación entre a Huerta y a población no rural (residentes de áreas urbanas, turistas ocasionales...), fomentando los usos públicos y recreativos compatibles con la protección de la Huerta.
Horra de Pineda Nou	ALTA	- b.1. Mejorar la Infraestructura Verde, disminuir las zonas en las que se debe prestar especial atención a las conexiones visuales entre áreas de huerta y zonas de transición hacia usos urbanos para dar carácter visual a estos últimos)
Horra de Sant Miquel dels Reis	ALTA	- b.2. Potenciar los recorridos pedestrales y ciclistas sobre los trazados paisajísticos y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos característicos y de alto valor de área metropolitana.
Horra de Campaner-Carriures	ALTA	
Horra Royale-Plan	ALTA	



## ANEXO II

### FICHA DE RECURSO PAISAJÍSTICO

#### Recurso paisajístico de interés cultural y patrimonial

Alquería Tronaes

Ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

#### Recurso paisajístico de interés ambiental

Cauce del río Turia

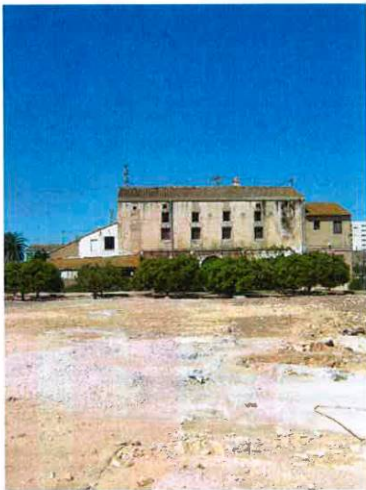

Ficha del Catálogo de Paisaje del T.M. de Valencia

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
de la Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" (Valencia)  
Abril de 2019

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL



ALQUERÍA TRONAES

<b>LOCALIZACIÓN:</b> CM MOLINO DE LAS FUENTES 17 <b>DISTRITO / SUELO:</b> 30 / SNU <b>REF. CATASTRAL:</b> 030701300YJ26H0001AH <b>CÓDIGO FICHA:</b> EPA_SNU_10.14		<b>NIVEL DE PROTECCIÓN:</b> BRL <b>VALORES SINGULARES:</b> ROL <b>CATEGORÍA (D)</b> ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL <b>REFERENCIA CATÁLOGO 1989:</b> — PLANO C-55 <b>REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008:</b> 10/URBS <b>NP:</b> — <b>NP:</b> S
<b>1. PARCELA:</b> <b>PARCELA</b> <b>DIMENSIONES:</b> <b>ESTRUCTURA:</b> HUERTA <b>OCUPACIÓN:</b> OCUPADO <b>USOS:</b> VIVIENDA RURAL <b>2. EDIFICACIÓN:</b> <b>VOLUMETRÍA</b> <b>Nº VOLÚMENES:</b> 4 O MAS <b>MORFOLOGÍA:</b> 2 AGUAS / SIN ALERO <b>Nº PLANTAS:</b> 2 <b>DIM. PLANTA:</b> 19,95X10,70 (M) <b>FACHADA</b> <b>REVESTIMIENTO:</b> REVOCO / PINTURA <b>COLOR:</b> BLANCO / TERRACOTA / AZUL <b>CARPINTERÍA:</b> MADERA <b>CONSERVACIÓN:</b> MALA / ALTERADA <b>ESTRUCTURA</b> <b>TIPO ARQ:</b> 2 CRUJÍAS GRAN ANDANA <b>2 CPF / PX + PT</b> <b>FÁBRICAS:</b> TAPIAL / LADRILLO <b>CUBIERTAS:</b> TEJA ÁRABE <b>CONSERVACIÓN:</b> RECUPERABLE <b>3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:</b> <b>USOS:</b> <input checked="" type="checkbox"/> RURAL <input checked="" type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input checked="" type="checkbox"/> VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> SERVICIOS <input type="checkbox"/> 2ª VIVIENDA <input type="checkbox"/> ALMACÉN <b>ACCESIBILIDAD:</b> <input checked="" type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MALA <b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:</b> <b>HUMOS:</b> <input type="checkbox"/> RUIDOS <input checked="" type="checkbox"/> TRAFICO <b>ELEMENTOS PERTURBADORES:</b> <b>CABLES:</b> <input type="checkbox"/> ESCOMBROS <input type="checkbox"/> AMB. SOCIAL DETERIORADO <b>VALOR PAISAJÍSTICO:</b> <b>ALTO</b> <input type="checkbox"/> MEDIO <input type="checkbox"/> BAJO <b>ARBOLADO:</b>		 
<b>VALORES SINGULARES:</b> <b>GRUP:</b> Grupo <b>CMN:</b> Camino <b>VLL:</b> Villa <b>GRU:</b> Grupo <b>ANQ:</b> Interés Arquitectónico <b>OTROS:</b> <b>CPF:</b> Crujías Perpendiculares a Fachada <b>CPP:</b> Crujía Perpendicular a Fachada <b>PB:</b> Planta Basical <b>ARB:</b> Arbolado de Interés <b>ETH:</b> Interés Etnológico <b>PB2:</b> Interés Paisajístico <b>RSL:</b> Interés Arquitectónico <b>TIP:</b> Interés Tipológico <b>PX:</b> Porxada <b>PT:</b> Patio Posterior <b>+1:</b> Crujía añadida Posterior <b>NP:</b> Nivel de Protección <b>BIC:</b> Bien de Interés Cultural <b>BRL:</b> Bien de Relevancia Local <b>BRL-BRM:</b> Bien de Relevancia Local - Bienes <b>1ER ORDEN:</b> Elemento Primer Orden <b>SI:</b> Similitud <b>AS:</b> Asimetría <b>AN:</b> Alero Horizontal		



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
Firmado digitalmente por: MANUEL TORRE HERNANDEZ - 06/  
Localización: SECRETARÍA DEL ÁREA DE URBANISMO, CALIDAD URBANA Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
Fecha y hora: 09.06.2015 14:35:51

31 MAY 2013

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL



ALQUERÍA TRONAES

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

s.XVIII

**El paisaje donde se inserta la alquería:** El entorno está marcado por la presencia de las grandes infraestructuras metropolitanas que se sitúan en el borde del Nuevo cauce y la autovía V-30. Un antiguo paisaje de huerta, hoy en ruina.

**Descripción general:** El gran volumen de la alquería es una condición de esta arquitectura, junto con el carácter compacto de la misma; carácter que queda algo aminorado por la fenestracón de la andana, abierta a los cuatro vientos con sus tres niveles de huecos. La solidez y estabilidad del edificio no deja en cualquier caso lugar a dudas, como tampoco su voluntad de percibirse como un gran artefacto, sin complejos, sin mimetismos, con valentía, con esa condición de lo obvio y lo inmediato que tiene lo rural.

Un porche de viguetería de madera sobre pilares romboidales y con capiteles romos, proporciona un espacio muy atractivo frente a la casa, a partir del cual, un pequeño huerto de agrios con naranjos y limoneros, evoca lo que quizás fue un huerto-jardín de la casa. La era, situada lateralmente frente a la casa, define un plano austero y bien construido de ladrillo plano y con bordes muy estrictos en su geometría y resueltos en sardinel; plano ligeramente elevado y separado de los terrenos de huerta.

Los ventanales amplios, a ras del suelo, que flanquean la puerta principal, nos hablan de un diálogo mas risueño con el exterior del que nos proporcionaban *las alquerías del Volant o la alquería del Pi en el Camí de Godella*.

**La arquitectura de la alquería:** Se define como un edificio de dos plantas en altura, dos crujías en profundidad, con los muros de carga paralelos a fachada. Hay cinco vanos en planta alta y dos niveles de huecos, y con un potente eje de composición centrado en planta, adjetivado por el vano central y por los arcos de medio punto en la fachadas anterior y posterior, donde se sitúa las puertas de entrada a la alquería y el paso al patio posterior. En el centro del muro de carga central encontramos un arco escarzano, no muy amplio, que nace desde una potente y volada impostura, y como en muchos casos, aun con la argolla y la corriola para pesar o para descargar las caballerías. A pesar de la variación de propiedad y la subdivisión del espacio, la alquería es perfectamente legible, tanto en sus espacios de planta baja, como en la idea espacial de la arquitectura. Se trata de una casa de dos crujías con muros paralelos a fachada, de los cuales el central se transforma en dos potentes y esbeltos machones en la planta alta, definiendo así una línea de carga resuelta por grandes vigas de madera que forman la cumbreira de cubierta. Los aleros de madera, muy volados, han sido recientemente mutilados, quedando el tejado enrasado a fachada.

El arco del muro central es ligeramente rebajado, sin impostación alguna. A ambos lados de la puerta encontramos dos grandes ventanas de suelo a techo, enrejadas en saledizo, con alfeizar de obra y revestido de azulejería azul y blanca, con motivos dieciochescos, y jambas pintadas de azul. La planta superior presenta seis huecos con tres niveles en altura, de tamaño decreciente, de manera que los mas altos, muy pequeños ya, quedaban prácticamente siempre protegidos bajo el hoy inexistente alero.

Las fábricas son de ladrillo con tendeles estrechos de unos 3,5-4 cm, construyendo los arcos de medio punto con el mismo tipo de ladrillo, en este caso a sardinel, mientras que los huecos rectangulares se construyen con arcos planos de ladrillo. La viguetería de madera está trabajada en su sección con molduras rectas, con una escuadria mas reducida de dimensiones y con revoltones estrechos, de unos 75 cm.

El solado interior de la alquería presenta la típica solución de un eje dibujado en planta, con una línea central de mortero de cemento, a ambos lados dos franjas de piedra de respetable dimensión, 45 cm de ancho por 85 cm de longitud, mas afuera otra franja de baldosa de piedra artificial, para entregar a un solado de baldosa de arcilla de formato medio. Las distintas dependencias que abren al corredor, presentan un pequeño escalón de unos 15 cm, sobre los que se levanta la carpintería de la puerta, de madera de pino con dos hojas y cinco cuarterones muy sencillos.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

152

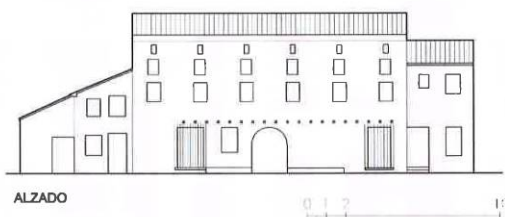
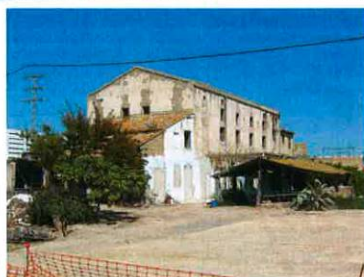
ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL



ALQUERÍA TRONAE

5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS



6. ENTORNO DE PROTECCIÓN



A.- BIEN A PROTEGER

B.- ÁREA DE PROTECCIÓN

Protección genérica de 50 mts desde el extremo de cada parte del bien, englobando dentro del bien el porche y los espacios posteriores de la casa principal.

C.- ÁREA DE RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISME VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

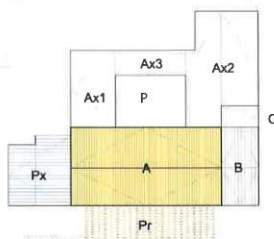
153

31 MAY 2013

## ALQUERÍA TRONAES

### 7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN

ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA (AVA-28) -Condiciones del Subsuelo: Cautelas Arqueológicas-



PLANTA CUBIERTAS

#### ELEMENTOS A CONSERVAR

**A + Pr.- CASA Y PORCHE: Protección Integral.**

Conservación de la volumetría actual del edificio principal, valorando las fábricas, acabados, cromatismo, etc. Respeto de los huecos históricos, dimensiones, disposición, acabado, etc. Restauración de la cubierta y de los aleros originales en madera volada. Conservación de los muros estructurales y de fachada del cuerpo principal. Conservación del sistema estructural horizontal de forjados y cubierta. Ámbito y trazas del porche.

**B.- CASA ANEXA: Protección Ambiental.**

conservando la tipología básica, sistema estructural, sección y cubierta, además de la composición de los huecos en fachada.

**PX.- PORXADA LATERAL: Protección Ambiental.**

Protección volumétrica del cuerpo arquitectónico, conservando la tipología básica, sistema estructural, sección y cubierta.

**P.- PATIO: Protección Ambiental** a la espera de conocer el interés de los cuerpos AX1, AX2, AX3.

**AX1, AX2, AX3.- Porxadas adosadas: Protección Parcial Preventiva**, a la espera de conocer su interés.

Cuerpos que en su caso podrían sustituirse por arquitecturas de más valor que potenciaran el interés del conjunto

**RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES.-** Núcleo Principal formado por el cuerpo: **A + Pr**

El conjunto ha agotado las posibilidades de ampliación. Puede transformar sus espacios internos en los niveles que permitan el grado de protección de cada uno de ellos o bien sustituir los cuerpos anexos entorno al patio por arquitecturas de más valor que potenciaran el interés del conjunto

### 8. OBSERVACIONES

#### a) PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN

Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística que guíe las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno.

#### b) INTERVENCIONES PERMITIDAS AL PROYECTO DE RESTAURACIÓN

Previo a la redacción del correspondiente Proyecto de Restauración solo se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento del bien o de los edificios afectados en el ámbito de protección.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

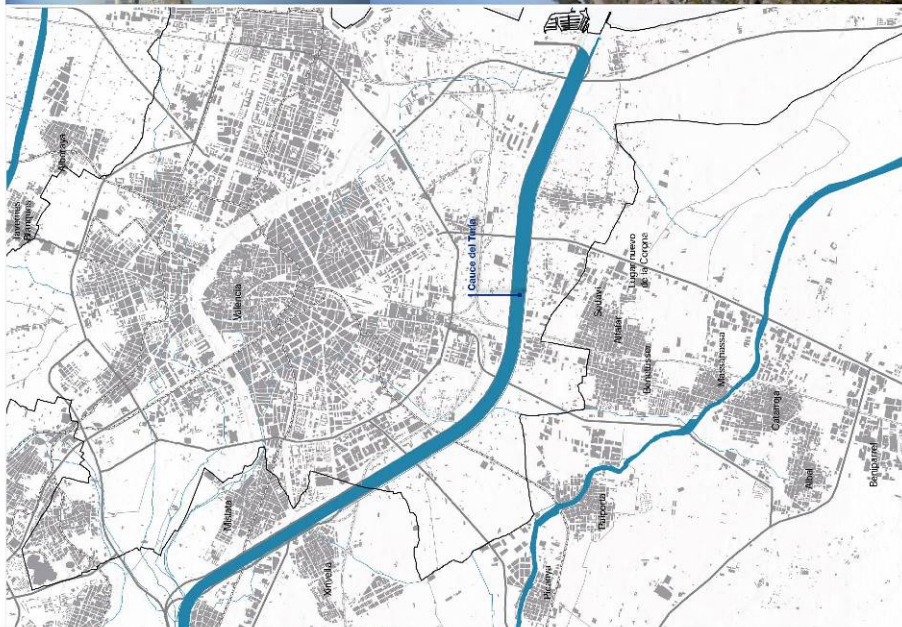
## Cauce del Turia

**Descripción:**

[illegible]

Interés:	Estado de conservación:		Objetivo de calidad y medidas de protección y restauración previstas:				
	Valor cultural	Valor	Max. alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
Patrimonio paisajístico:							
Objetivo de calidad y medidas de protección y restauración previstas:							

Conservación y mejora de carácter ecotónal, se propone un Programa de Pasos para la restauración de ecosistemas de flora y fauna de su zona de influencia, creando conexiones transversales de a través no marcadas que permitan integrar caminos de menor, caminos bel y accesos contrarios en ambos margenes de cauce.



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

El alcance y contenido del presente Estudio de Integración Paisajística (en adelante, EIP) se adapta al tipo de proyecto y al paisaje donde se ubica, tal como se señala en el Anexo II de la LOTUP.

**El proyecto de referencia para el presente EIP es la Modificación nº2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" (Valencia), junto a la que se tramita. Las modificaciones de carácter pormenorizado propuestas del Plan Parcial aprobado, únicas que tienen efectos (aunque muy limitados), en el paisaje, afectan a una serie de puntos muy concretos de las actuales Ordenanzas del Plan Parcial, y a la reordenación urbanística de la zona inmediata a una torre de A.T. al sur del sector y de la gran dársena de aparcamiento público en superficie ubicada en el centro del ámbito. A título informativo se describe en esta memoria el tipo de paisaje, el estado actual de los terrenos del Plan Parcial y la situación del medio ambiente, bien entendido que no nos encontramos ante un plan de nueva formulación, sino ante una modificación limitada y puntual de un Plan Parcial aprobado y vigente.**

El paisaje en el que se enmarca la actuación está en la actualidad en pleno proceso de transformación, si bien, todavía se percibe como un paisaje rural, en el que la mayor parte de los terrenos del ámbito se corresponde con suelos que tradicionalmente estaban destinados al cultivo agrícola, hoy abandonados; conviven dichos terrenos cultivables con edificaciones rurales dispersas o en pequeñas agrupaciones, vinculadas a la actividad agrícola y a la vivienda. Destaca la fuerte antropización del área debido a la influencia de las infraestructuras existentes, tanto exteriores, como interiores al ámbito. A todo ello cabe sumar la contaminación acústica y ambiental que genera el tráfico intenso que discurre por las autovías V-30 y V-31, así como procedente de las vías de ferrocarril que la circunvalan, lo que sin duda produce un deterioro de dicha área.

Por último, conviene destacar cuál es la finalidad de los Estudios de Integración Paisajística, según el apartado b) del art. 6.4 de la MLOTUP: « *Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley. En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y*

*territorial estratégico así como un informe del departamento con las competencias de paisaje».*

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

De conformidad con el apartado e) del Anexo II de la LOTUP, *«la Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos».*

La capacidad de un paisaje de admitir cambios depende de las características de la propia Unidad de Paisaje en la que se encuadra y de la actuación concreta que se propone. Vamos a realizar a continuación un análisis pormenorizado de los posibles impactos paisajísticos de la actuación y de la sensibilidad del paisaje a los mismos.

### **- Identificación de los impactos paisajísticos.**

En primer lugar, procede identificar y valorar los potenciales impactos paisajísticos de la actuación propuesta, entendiendo a los mismos como aquellas modificaciones que, objetivamente, puedan afectar a los elementos de un paisaje o a las relaciones entre los mismos.

A los efectos del análisis paisajístico de la actuación, basta decir que el objeto de la Modificación es reordenar urbanísticamente dos zonas en el centro y sur del sector para resolver el perjuicio desde el punto de vista visual y paisajístico que supone una torre de A.T. para las viviendas que recaen a la misma y modificar una serie de puntos muy concretos de las actuales Ordenanzas del Plan Parcial, con la finalidad de que las manzanas definidas por el planeamiento sean capaces de acoger la demanda actual de viviendas y nuevas implantaciones terciarias en las mejores condiciones ambientales y económicas.

En el presente caso, el primer impacto paisajístico identificado consiste en la remodelación puntual de la ordenación urbanística aprobada para resolver el perjuicio que supone la proximidad de una torre de alta tensión en la zona sur del sector a un bloque de viviendas.

Puesto que la citada torre queda a una distancia muy próxima a los bloques residenciales de la manzana M-4, se ha considerado que suponen un perjuicio desde el punto de vista visual y paisajístico para las viviendas que recaen a la misma, por lo que se propone trasladar la edificabilidad de las dos parcelas más próximas a la misma (adjudicadas al Ayuntamiento de Valencia en la reparcelación), a dos manzanas de nueva creación (denominadas M-11 y M-12 en la nueva ordenación), ubicadas en una posición central en el ámbito, en la gran dársena de aparcamiento público en superficie. Todo ello se hace planteando su

configuración de acuerdo a las pautas del diseño general de la ordenación; esto es, mediante la disposición de dos nuevos bloques residenciales lineales de idénticas características al resto de bloques en cuanto a anchura y altura, paralelos entre sí y en prolongación de las alineaciones de las manzanas M-10.1 y M-10.2.

En segundo lugar, la modificación de las condiciones de volumen y forma de los edificios en la zona EDA propone poder dejar abierta la planta baja como acceso a un espacio libre público o privado y poder construir dicha superficie liberada como una planta adicional sobre la planta nº XV del edificio, en forma de ático retranqueado una distancia mínima de 3 m respecto de cualquiera de las fachadas del mismo.

Así mismo, en el caso de las manzanas M5, M9 y M10 que disponen de espacio libre privado vinculado a la edificación residencial, se permiten construcciones cerradas sobre rasante en los espacios libres en un porcentaje máximo del 10% de la parcela destinada a espacio libre.

De igual modo, en el caso de la parcela calificada como TER-RC, como no se va a ejecutar la pista de esquí cubierta, se modifica la redacción del artículo único de las Normas Urbanísticas de la citada zona para obtener un adecuado uso racional de la alta edificabilidad de la parcela dada su gran dimensión y su carácter de parcela única.

Entre otras modificaciones, deberá constituirse sobre la misma un Complejo Inmobiliario con los correspondientes Estatutos que regulará las relaciones entre cada una de las fincas privativas y los elementos comunes. De entre los parámetros reseñables, se modifican las condiciones de volumen y forma de los edificios y se permite, con carácter general, un número máximo de 8 plantas y, excepcionalmente, 16 plantas en un 30% de la edificabilidad.

Finalmente, simplificar la regulación de usos en la parcela calificada con TER-FSL y calificar como bien patrimonial parte del subsuelo dotacional público colindante a las parcelas residenciales, junto al resto de parámetros modificados en las Normas Urbanísticas, no producen impactos paisajísticos reseñables, por lo que el impacto paisajístico de la modificación se limita a lo anteriormente descrito.

#### **- Valoración de la magnitud de los impactos paisajísticos.**

Respecto a la valoración de los impactos paisajísticos identificados se va a proceder a un doble análisis; en primer lugar se realiza una valoración desde fuera del ámbito de la modificación, y en segundo lugar se realiza una valoración de la magnitud de los impactos desde el interior del propio ámbito de la modificación.

En términos generales, desde las unidades de paisaje que envuelven el ámbito de la modificación las afecciones visuales de los impactos paisajísticos identificados quedan muy minimizadas y amortiguadas. La disposición de los dos

nuevos bloques residenciales lineales, de idénticas características al resto de bloques en prolongación de las alineaciones de las manzanas M-10.1 y M-10.2, refuerza la continuidad de dicha alineación más allá de la carretera de Malilla, en la que únicamente había una manzana en la ordenación vigente. En consecuencia, parte de la edificabilidad de la manzana M-4 desaparece de la fachada que da al nuevo cauce del río Turia, permitiendo que dicho frente sea más dinámico y dialogue mejor con el entorno, al desaparecer el efecto barrera que producía el enorme bloque lineal inicialmente previsto en la ordenación vigente, de aproximadamente 147 m, que queda reducido a unos 45 metros.

La nueva determinación relativa a las condiciones de volumen y forma de los edificios que permite alcanzar en la zona EDA una planta en forma de ático sobre la planta nº XV del edificio y dejar abierta la planta baja no es prácticamente perceptible desde dichas unidades. Únicamente la regulación específica de las condiciones de volumen y forma aplicable a la parcela calificada como TER-RC que permite, entre otras, que excepcionalmente un porcentaje de la edificabilidad alcance un número máximo de 16 plantas y, en general, un número máximo de 8 plantas, junto con la condición de constituir un Complejo Inmobiliario que puede estar formado por diferentes parcelas privativas y elementos comunes, puede percibirse desde distancias próximas. En todo caso, dichos volúmenes quedan perfectamente integrados en la ordenación y en el entorno, y generan un mayor dinamismo en la imagen del conjunto, tal y como se aprecia en las perspectivas volumétricas incorporadas en la documentación gráfica del presente EIP.

Finalmente, respecto a la disposición de construcciones cerradas en el espacio libre de parcela de las manzanas M5, M9 y M10 es inapreciable desde las unidades de paisaje perimetrales.

Por todo ello, se puede decir que desde el exterior del ámbito de actuación la magnitud de los impactos paisajísticos identificados es, en todo caso, positiva y, en el caso concreto de la zona de las manzanas calificadas como EDA, no es prácticamente perceptible.

Por otro lado, se analiza la magnitud de los impactos paisajísticos en el interior del ámbito. En primer lugar, cabe poner de manifiesto el efecto positivo que, de por sí, supone la posibilidad de poder dejar abierta la planta baja como acceso a un espacio libre público o privado en el caso de las parcelas calificadas EDA. Dicha posibilidad configura un entorno con mayor profundidad visual y mayor presencia de vegetación que siempre es deseable en la configuración de un tejido urbano y en la percepción del espacio.

Así mismo, el traslado de la edificabilidad de parte de los bloques residenciales de la manzana M-4 a la zona central del sector, potencia el eje principal y da una mayor continuidad en la disposición de las edificaciones residenciales a lo largo de dicho eje más allá del cruce con la carretera de Malilla.

Otra de las determinaciones a analizar es la que permite alcanzar una planta más en forma de ático sobre la planta nº XV del edificio. Dicha determinación produce un incremento en la altura de los volúmenes que no modifica la visión paisajística del conjunto debido a que no se percibe desde el interior del ámbito a escala del peatón.

Finalmente, la magnitud del impacto de la regulación específica de la parcela calificada como TER-RC que se dispone en un extremo del ámbito de actuación no es determinante en un entorno caracterizado por parcelas dotacionales de naturaleza diversa. La percepción del paisaje en esta zona es muy dinámica con gran presencia de vegetación; así pues, con la modificación normativa propuesta se completa un paisaje de características similares al del resto de parcelas de esta zona del sector con edificaciones de diversas tipologías rodeadas de vegetación.

Por todo lo expuesto, tras el análisis de los impactos paisajísticos en el interior del ámbito, se concluye que la magnitud de los impactos paisajísticos identificados es mínima en lo relativo a las condiciones de volumen y forma de los edificios o, en cualquier caso, que se trata de un impacto positivo al favorecer un entorno con mayor presencia de vegetación y mayor dinamismo en cuanto a la disposición de volúmenes en la parcela TER-RC.

#### **- Valoración de la sensibilidad del paisaje.**

En el presente apartado, se procede a analizar la sensibilidad del paisaje a los cambios. Esta valoración se realiza, al igual que en el apartado anterior, a escala territorial y a escala local, es decir, se considera en primer lugar el ámbito de la actuación y su entorno inmediato, y en segundo lugar únicamente el ámbito de la modificación.

En el caso de la escala territorial, el ámbito que se analiza convive en sus límites con el nuevo cauce del río Turia y con la unidad de paisaje bloque continuo Valencia, de acuerdo con lo establecido en la memoria informativa del presente documento.

Tal y como se ha indicado, el ámbito de la modificación se encuadra en la unidad de paisaje bloque continuo Valencia con una calidad paisajística que se ha calificado como baja. Destaca principalmente la presencia como fondo visual del Hospital Universitario y Politécnico La Fe, que es considerado un recurso paisajístico visual, cuya implantación y funcionamiento ha originado fenómenos de antropización del área, por lo que se puede decir que el paisaje tiene una sensibilidad baja a los cambios. En cualquier caso, cualquier actuación que se proponga en dicha área, debe estudiar su posible impacto sobre el Hospital, puesto que se debe mantener su carácter de hito urbano.

La otra unidad de paisaje se corresponde con el cauce del río Turia, recurso paisajístico de interés ambiental que forman parte de la infraestructura verde con una traza perfectamente definida y una escala potente dentro del conjunto del territorio. Por lo tanto, la sensibilidad a los cambios de esta unidad también es baja porque es un paisaje de referencia que se va a mantener inalterado debido a su posición dominante respecto al entorno que lo rodea.

Por todo ello, se puede concluir que a escala territorial la sensibilidad del paisaje a los cambios es baja.

Por otro lado, analizando el paisaje a escala del propio ámbito de la modificación igualmente se puede concluir que tiene una sensibilidad baja a los cambios, ya que nos encontramos por una parte en un entorno residencial de grandes bloques que configuran un tejido potente en el que los cambios no modificarán el carácter del paisaje, y por otra en un entorno terciario de carácter dinámico, con un vial central de grandes dimensiones y edificaciones de diferentes volumetrías, el cual, admite modificaciones sin alterar su carácter paisajístico.

En definitiva, podemos concluir tras el análisis de la magnitud de los impactos paisajísticos y la valoración de la sensibilidad del paisaje, que en materia de integración paisajística la modificación propuesta no tiene un impacto negativo sobre el paisaje consolidado, integrándose perfectamente en el entorno en el que se enmarca. Nos encontramos en una Unidad de Paisaje que integra perfectamente la nueva modificación propuesta.

### **3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL**

De conformidad con el apartado f) del Anexo II de la LOTUP, *«la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.»*.

El impacto visual de la actuación sobre el paisaje dependerá de la visibilidad de la misma. La Valoración de la Integración Visual se realiza a partir de un Análisis Visual del ámbito conforme al apartado c del Anexo I de la LOTUP. En este caso, se han seleccionado 3 Puntos de Observación para desarrollar el análisis a escala territorial y 2 Puntos de Observación para desarrollar el análisis desde el interior del ámbito de la modificación. Para cada uno de ellos se ha incorporado una ficha gráfica donde se determinan las siguientes características: la calificación como principal o secundario en función del número de observadores potenciales, de la distancia y la duración de la vista; la descripción de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que singularizan la vista con la determinación del coeficiente de visibilidad; y un reportaje fotográfico que muestra el campo de visión y la descripción de la cuenca visual que abarca cada uno de los puntos.

**En términos generales, la composición de las vistas hacia el paisaje circundante no se modifica como consecuencia de la actuación propuesta, dado lo limitado de los cambios propuestos en el planeamiento vigente.** Las visuales más significativas de esta escena urbana son las que se perciben desde las vías de circulación junto al nuevo cauce del río Turia. Desde esos puntos (puntos de observación 1 y 2) se percibe íntegramente el recurso paisajístico del Hospital Universitario y Politécnico La Fe y la actuación no interfiere en las visuales hacia el mismo. La duración de las vistas pueden considerarse como bajas, puesto que la velocidad de los vehículos en este tramo es muy elevada, sin embargo, el número de observadores potenciales que circulan por las vías se considera elevado, por el tráfico que soporta como vía de circunvalación de Valencia en primer lugar y como punto de acceso a la ciudad en segundo lugar. Estas visuales no se ven afectadas en absoluto por la modificación propuesta, tal como se aprecia perfectamente en las imágenes del presente estudio.

Desde el nuevo cauce del río Turia (puntos de observación 1 y 2) puede verse la visión del conjunto del Sector como elemento de borde de la ciudad en su fachada al nuevo cauce del río Turia, resultando tras la modificación prácticamente coincidente con la del planeamiento vigente, con la única diferencia que se ha reducido el tamaño de uno de los bloques residenciales que da frente al nuevo cauce (que pasa de medir más de 147 m a sólo 45 metros) y que la disposición de las diferentes edificaciones conviven junto con masas vegetales en la parcela calificada como TER-RC, disminuyendo así el efecto muralla visual, y permitiendo mayor permeabilidad y transparencia hacia el continuo urbano y hacia el equipamiento sanitario.

La puesta en marcha del Sector Fuente San Luis ejercerá un impacto visual positivo desde esta visual, puesto que mejorará la imagen actual del entorno, actualmente en proceso de abandono y deterioro, dotando a la ciudad de una nueva fachada urbana; siendo los efectos de las modificaciones propuestas en la MPP-P, en cualquier caso, de escasa entidad desde los puntos de observación exteriores.

Otra de las visuales exteriores que cabría considerar es la visión del conjunto desde la carretera de Malilla (punto de observación 3), primero, por ser un punto que permite ver toda la actuación desde una posición elevada y segundo, por ser la primera imagen visual que se obtiene desde el interior de la ciudad, en su calidad de punto principal de conexión con la misma. Desde este punto de observación puede verse como las nuevas condiciones de volumen de los edificios, se integran visualmente en el conjunto de la ordenación, de forma coherente y sin ocasionar ningún tipo de distorsión urbanística.

Para analizar el impacto visual de la actuación desde dentro del propio ámbito de la modificación, se han seleccionado en este caso dos Puntos de observación, uno al comienzo del eje viario principal, en la zona de manzanas calificadas EDA, y otro hacia el final de ese mismo eje, a la altura de la parcela

calificada como TER-RC. En este último punto puede verse como, al igual que ocurre en la imagen desde el nuevo cauce del río Turia, las modificaciones introducidas en la parcela calificada como TER-RC, que definen un Complejo Inmobiliario con las correspondientes fincas privativas y elementos comunes rodeados por vegetación, genera una imagen dinámica del conjunto acorde con un entorno caracterizado por parcelas dotacionales de naturaleza diversa con gran presencia de vegetación.

Finalmente, desde la visual ubicada al comienzo del eje viario principal, la nueva ordenación permite igualmente obtener una percepción unitaria de la actuación. Desde este punto de observación puede verse como la disposición de los dos nuevos volúmenes edificatorios (resultado del desplazamiento de parte del bloque residencial de la manzana M-4), se integran visualmente en el conjunto de la ordenación, al seguir las mismas pautas de diseño que el resto del conjunto. Así mismo, la posibilidad de poder dejar abierta la planta baja, como acceso a un espacio libre público o privado, configura un entorno con mayor profundidad visual y mayor presencia de vegetación, en una zona en la que al subir un poco la visión irrumpen con rotundidad los bloques residenciales de 15 plantas de altura. Desde este punto de observación la planta ático sobre la planta nº XV de los edificios no se percibe, por lo que dicha modificación no cambia la visual respecto a la del planeamiento vigente.

Se distingue en las fichas correspondientes a cada uno de los puntos de observación, diferenciando entre puntos de observación principales y puntos de observación secundarios, en función del número de observadores potenciales, la distancia y la duración de la visión. Son zonas de máxima visibilidad las perceptibles desde algún punto de observación principal, zonas de visibilidad media las perceptibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios, y baja desde menos de la mitad de éstos.

En definitiva, a partir del análisis realizado, se llega a la conclusión de que la actuación propuesta, en términos generales, mejora la calidad visual del paisaje urbano en el que se inserta.

#### **4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INTEGRACION PAISAJISTICA DE RANGO SUPERIOR**

El Estudio de Paisaje del Término Municipal de Valencia incluye diversos apartados cuyas determinaciones paisajísticas procede justificar su cumplimiento:

-Objetivos de Calidad de la Unidad Paisajística afectada por la Actuación.

Tal y como se ha señalado en la memoria informativa, la Unidad de Paisaje en la que se inserta el sector objeto de la modificación de planeamiento corresponde a la denominada "Bloque Continuo Valencia", cuya calidad

de paisaje se ha calificado como baja, siendo el objetivo de calidad señalado para la misma el de mejorar el carácter existente.

Dicho objetivo es totalmente coincidente con el de la actuación propuesta pues, tal y como se ha desarrollado en la memoria justificativa, con dicha actuación se consigue que los bloques residenciales queden alejados de una torre de alta tensión, lo que se considera una mejora desde el punto de vista visual y paisajístico para las viviendas que recaían a la misma; al mismo tiempo que se mejora la imagen de la fachada urbana al disminuir el efecto muralla visual del bloque M-4 inicialmente previsto.

En segundo lugar, las modificaciones introducidas en la parcela calificada como TER-RC, que definen un Complejo Inmobiliario con sus correspondientes fincas privativas y elementos comunes rodeados por vegetación, supone igualmente una mejora desde el punto de vista visual y paisajístico permitiendo que el frente al nuevo cauce del río Turia sea más dinámico y dialogue mejor con el mismo.

-Normas de Integración Paisajística y Programas de Paisaje.

La actuación propuesta es coherente con lo estipulado en el Estudio de Paisaje del Término Municipal de Valencia.

-Catálogo de Paisaje e Infraestructura Verde.

Dentro del Catálogo de Paisaje del término municipal de Valencia, como elemento de la Infraestructura Verde de elevado interés visual, se encuentra el último tramo del nuevo cauce del río Turia junto al que se desarrolla el Sector y para el que no supone ningún tipo de afección, ni perjuicio.

Del mismo modo, forman parte del Catálogo los elementos del patrimonio cultural rural recogidos en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos de Naturaleza Rural.

Como resultado de los análisis desarrollados en los apartados anteriores, se concluye que la actuación propuesta cumple con las determinaciones paisajísticas de rango superior.

## **5. NORMATIVA DE INTEGRACION PAISAJISTICA**

Como resultado de los análisis desarrollados en los apartados anteriores, se concluye que no resultan necesarias normas urbanísticas de carácter complementario.

## **6. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO**

Punto de Observación – 1



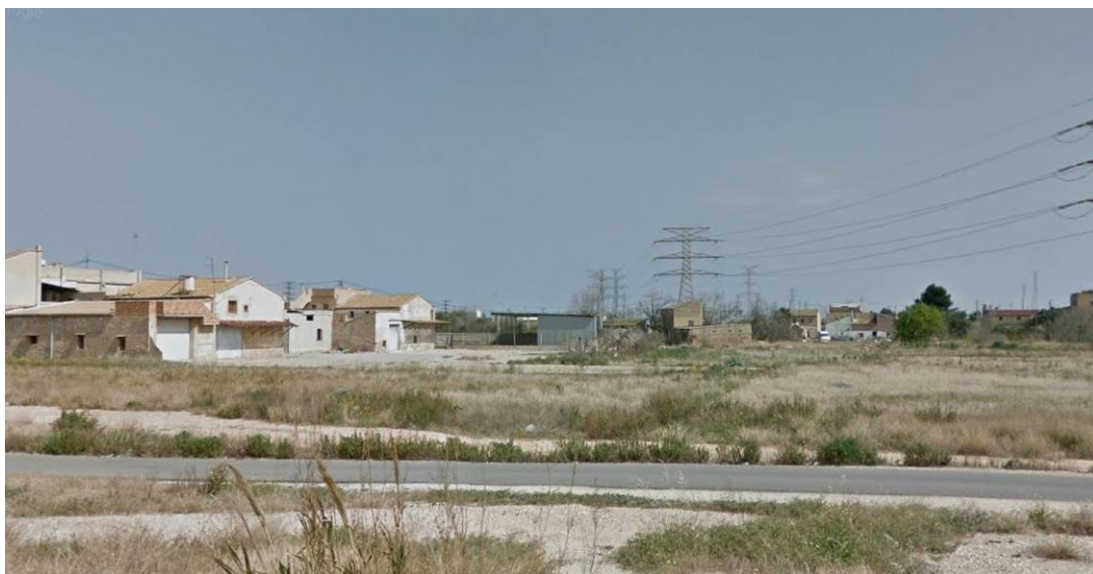
Punto de Observación – 2



Punto de Observación – 3



Punto de Observación – 4



Punto de Observación – 5



## 7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

En el presente apartado se incorporan las imágenes virtuales correspondientes a una serie de perspectivas elaboradas desde diversos puntos de vista, que reflejan, por una parte, la simulación correspondiente a la ordenación actualmente vigente (y no materializada) y, por otra, la nueva definición geométrica propuesta en el ámbito de actuación por la MPP-P, que ha sido tomada en consideración para la realización del presente estudio. A tal efecto se han elaborado fotomontajes con imágenes reales del estado actual, sobre las que se ha incorporado tanto la volumetría inicial como la modificada para, de este modo, poder apreciar fidedignamente las características del paisaje sobre el que se actúa.

Se presentan de dos en dos y desde el mismo punto de observación (el cual se sitúa a la escala del peatón y a nivel de calle), para poder establecer con facilidad la comparativa entre ambas ordenaciones y poder verificar la mejora de la nueva ordenación.

En el plano B.3 "*Puntos de Observación*", se indica la ubicación en planta de cada uno de los puntos de observación tomados en consideración para el análisis y se acompañan de las imágenes que se obtienen desde cada uno de ellos.

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 1**



Ordenación según el vigente PP



Ordenación según propuesta de MPP

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 2**



Ordenación según el vigente PP



Ordenación según propuesta de MPP

PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 3



Ordenación según el vigente PP



Ordenación según propuesta de MPP

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 4**



Ordenación según el vigente PP



Ordenación según propuesta de MPP

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 5**



Ordenación según el vigente PP



Ordenación según propuesta de MPP

## 8. CONCLUSIONES

Una vez analizados y valorados los efectos de las modificaciones propuestas por la MPP-P sobre el paisaje urbano existente, tanto a nivel de impacto paisajístico, como visual, se concluye que no se producen impactos o efectos negativos que hubieran de corregirse desde la óptica del análisis paisajístico.

En cuanto a los impactos visuales, los puntos de observación más significativos de esta escena urbana se sitúan en las vías de circulación junto al río Turia, considerándose que la actuación se integra correctamente. En el otro punto de observación analizado, situado en la Carretera de Malilla, tampoco se produce ningún impacto visual significativo.


Finalmente, desde los puntos de observación dentro del ámbito de la modificación situados en el eje principal, se considera que la actuación no produce impactos desde el punto de vista del análisis paisajístico. En el punto próximo a la parcela terciaria se observa como las modificaciones introducidas producen incluso un efecto positivo desde el punto de vista del paisaje al establecer un mayor dinamismo de las edificaciones y las zonas verdes, al igual que ocurre en el entorno.

Con todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la actuación propuesta se integra paisajísticamente en su entorno.

Valencia, abril de 2019



Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto



Francisco J. Aibar Teruel  
Arquitecto

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

### **ANÁLISIS PAISAJÍSTICO**

B.1. Unidades de Paisaje  
(Escala 1/20.000)

B.2. Recursos Paisajísticos  
(Escala 1/20.000)




### **ANÁLISIS VISUAL**

B.3. Puntos de Observación  
(Escala 1/2.000)

### **FICHAS GRÁFICAS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN**

### **VISTAS CENITALES**

### **PERSPECTIVAS VOLUMÉTRICAS**

PUNTO DE OBSERVACIÓN 1	
<b>Clasificación:</b> principal	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
<p>Unidad de paisaje bloque continuo Valencia caracterizada por bloques de edificación abierta, alineados exteriormente a las calles, con presencia de numerosas zonas verdes y equipamientos, así como viales de gran dimensión. Destaca principalmente la presencia como fondo visual del Hospital Universitario y Politécnico La Fe, que es considerado un recurso paisajístico visual, y del nuevo cauce del río Turia, que es considerado un recurso paisajístico ambiental. Punto importante por su alta frecuencia de observación.</p>	
<b>Tipo de observador:</b> turista	<b>Duración de la observación:</b> media
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Cuenca visual</b>	
	

**PUNTO DE OBSERVACIÓN 2**

**Clasificación:** secundario

**Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:**

Unidad de paisaje bloque continuo Valencia caracterizada por bloques de edificación abierta, alineados exteriormente a las calles, con presencia de numerosas zonas verdes y equipamientos, así como viales de gran dimensión. Destaca principalmente la presencia del nuevo cauce del río Turia, que es considerado un recurso paisajístico ambiental, y como fondo visual el Hospital Universitario y Politécnico La Fe.

**Tipo de observador:** turista

**Duración de la observación:** media

**Reportaje fotográfico**



**Cuenca visual**



PUNTO DE OBSERVACIÓN 3	
<b>Clasificación:</b> secundario	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
<p>Unidad de paisaje bloque continuo Valencia caracterizada por bloques de edificación abierta, alineados exteriormente a las calles, con presencia de numerosas zonas verdes y equipamientos, así como viales de gran dimensión. Destacan como recursos paisajísticos la presencia del Hospital Universitario y Politécnico La Fe y la Alquería de Tronaes, y como fondo visual el nuevo cauce del río Turia.</p>	
<b>Tipo de observador:</b> turista	<b>Duración de la observación:</b> media
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Cuenca visual</b>	
	

**PUNTO DE OBSERVACIÓN 4**

**Clasificación:** secundario

**Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:**

Unidad de paisaje bloque continuo Valencia caracterizada por bloques de edificación abierta, alineados exteriormente a las calles, con presencia de numerosas zonas verdes y equipamientos, así como viales de gran dimensión que incluyen en su diseño arbolado de alineación.

**Tipo de observador:** residente

**Duración de la observación:** alta

**Reportaje fotográfico**



**Cuenca visual**



PUNTO DE OBSERVACIÓN 5	
<b>Clasificación:</b> secundario	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
<p>Unidad de paisaje bloque continuo Valencia caracterizada por bloques de edificación abierta, alineados exteriormente a las calles, con presencia de numerosas zonas verdes y equipamientos, así como viales de gran dimensión que incluyen en su diseño arbolado de alineación.</p>	
<b>Tipo de observador:</b> residente	<b>Duración de la observación:</b> alta
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Cuenca visual</b>	
	

VISTAS CENITALES



Ordenación vigente



Ordenación según propuesta de Modificación del PP (Simulación orientativa y no vinculante)

PERSPECTIVAS VOLUMÉTRICAS



Ordenación vigente



Ordenación según propuesta de Modificación del PP (Simulación orientativa y no vinculante)