



**MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

**ÁMBITO: PARCELA RECAYENTE A
AVDA. BLASCO IBÁÑEZ- PZA. XÚQUER**

SACERDOTES DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS

MARZO 2018



Índice

- I. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.
 2. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS.
 3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES, Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE.
 4. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.
 5. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- ANEXO 1: IMÁGENES DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.
- ANEXO 2: REPORTAJE FOTOGRÁFICO



1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.

La modificación de planeamiento que constituye la actuación a analizar pretende el cambio de calificación de parte la edificabilidad no consumida dentro del ámbito, pasando de Dotacional Privado (SP*) a Residencial (ENS-1), y realizando asimismo un trasvase de edificabilidad en el interior de la parcela objeto de modificación.

Asimismo, se pretende adaptar el planeamiento a la realidad física existente desde el momento de construcción del edificio (1971) en lo referente a la parte de parcela calificada como Red Viaria (RV-4), pasándola a la calificación de Dotacional Privado (SP*) sin que ello suponga ningún incremento de aprovechamiento.

La superficie de parcela afectada por la modificación (referencia catastral 7931708YJ2773B) es de 2.239,20 m². (según certificado de fijación de líneas de fecha 13 de febrero de 2018).

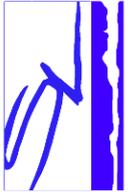
2. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS.

Aun cuando no se encuentre definitivamente aprobado, en el presente Estudio se ha tenido en cuenta 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 y que fue sometido 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).

3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES, Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE.

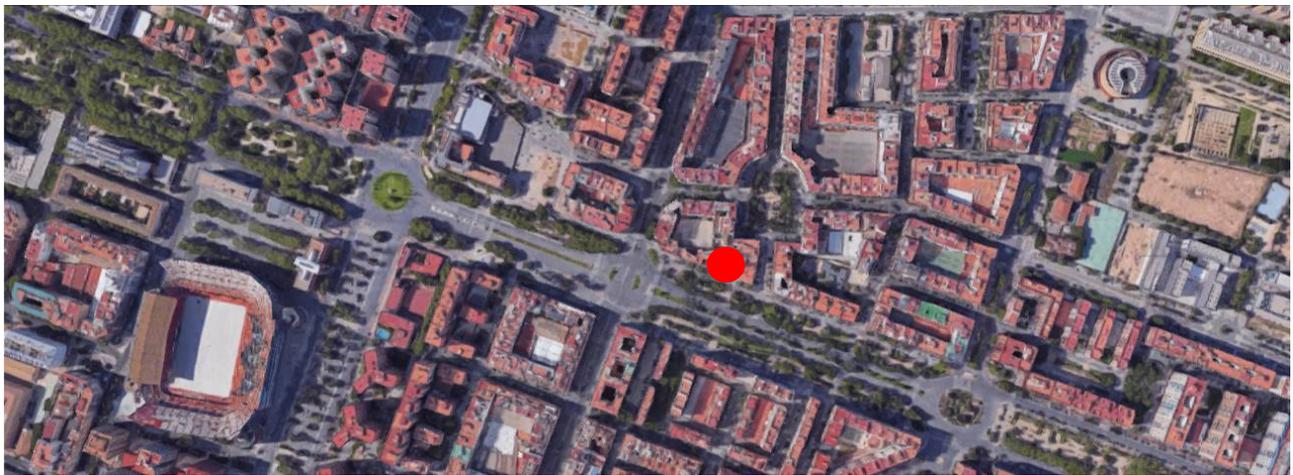
El paisaje en el que se enclava la parcela objeto de estudio puede describirse como un barrio residencial de clase media altamente consolidado, constituido por una mezcla tipológica de inmuebles de viviendas de diversas épocas, donde se combinan edificios en manzana cerrada con otros de tipología bloque lineal (edificación abierta).

En este entorno confluyen, además, algunos de los espacios libres más significativos de la ciudad, tales como el Jardín del Turia, el paseo de la Alameda, los jardines de Viveros y Monforte, la avenida de Aragón. Y, significativamente por su proximidad a la parcela de referencia, el bulevar de Blasco Ibáñez.



Enclavada en el barrio San José (La Vega Baixa), en el distrito de Algirós, la parcela objeto de modificación es recayente a la Avenida Blasco Ibáñez y a la Plaza Xúquer, integrándose en la manzana cerrada con frente a C/Clariano, C/Gorgos, Pza. Xúquer y Avda. Blasco Ibáñez.

En el edificio existente en la mencionada parcela se ubica la Parroquia San Francisco Javier, así como la Escuela de Estudios Superiores ESIC y la Residencia de Estudiantes S. Francisco Javier. El único propietario de la parcela, y del edificio, es la Congregación de Sacerdotes del Sagrado Corazón de Jesús (PP.Reparadores).



En la actualidad, la parcela y su entorno se encuentran completamente edificado y urbanizado.

4. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.

Dentro de las posibilidades de actuar sobre el paisaje desde un ámbito tan reducido, se considera que el principal efecto consistiría en una mejora en la configuración urbanística de la manzana, enrasando en altura todas las cornisas del uso residencial, y ofreciendo un frente continuo y homogéneo de la manzana a una avenida de gran sección (100 m. aprox), como es la Avenida Blasco Ibáñez, lo que mejorará su imagen.

Esta posibilidad, considerada ALTERNATIVA 1, permitiría asimismo a la propiedad aumentar la calidad y capacidad de los servicios desarrollados en el edificio, tanto los de uso Docente (Escuela de Estudios Superiores ESIC) como residencial (Residencia de estudiantes San Francisco Javier), ambos usos compatibles con el Residencial Plurifamiliar, a costa de parte de la edificabilidad asignada al uso dotacional SP-6 (religioso. Parroquia de San Francisco Javier), sin alterar en este caso el nº de alturas establecido.

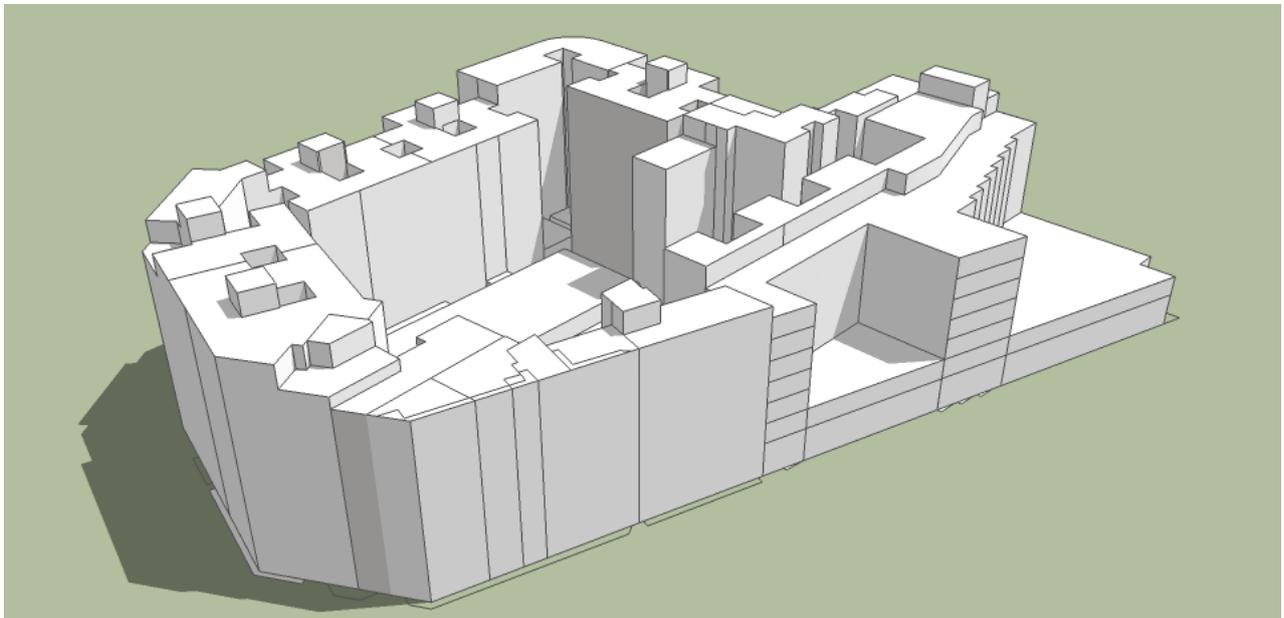


Esta ALTERNATIVA 1, consecuencia de la aprobación de la presente Propuesta de Modificación Puntual de Plan General, prácticamente no altera la situación paisajística de la zona. No reduce el valor visual del paisaje en el que se desarrolla, no difiere ni contrasta significativamente respecto del entorno donde se ubica y no domina ni altera negativamente su composición o sus elementos por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color o forma.

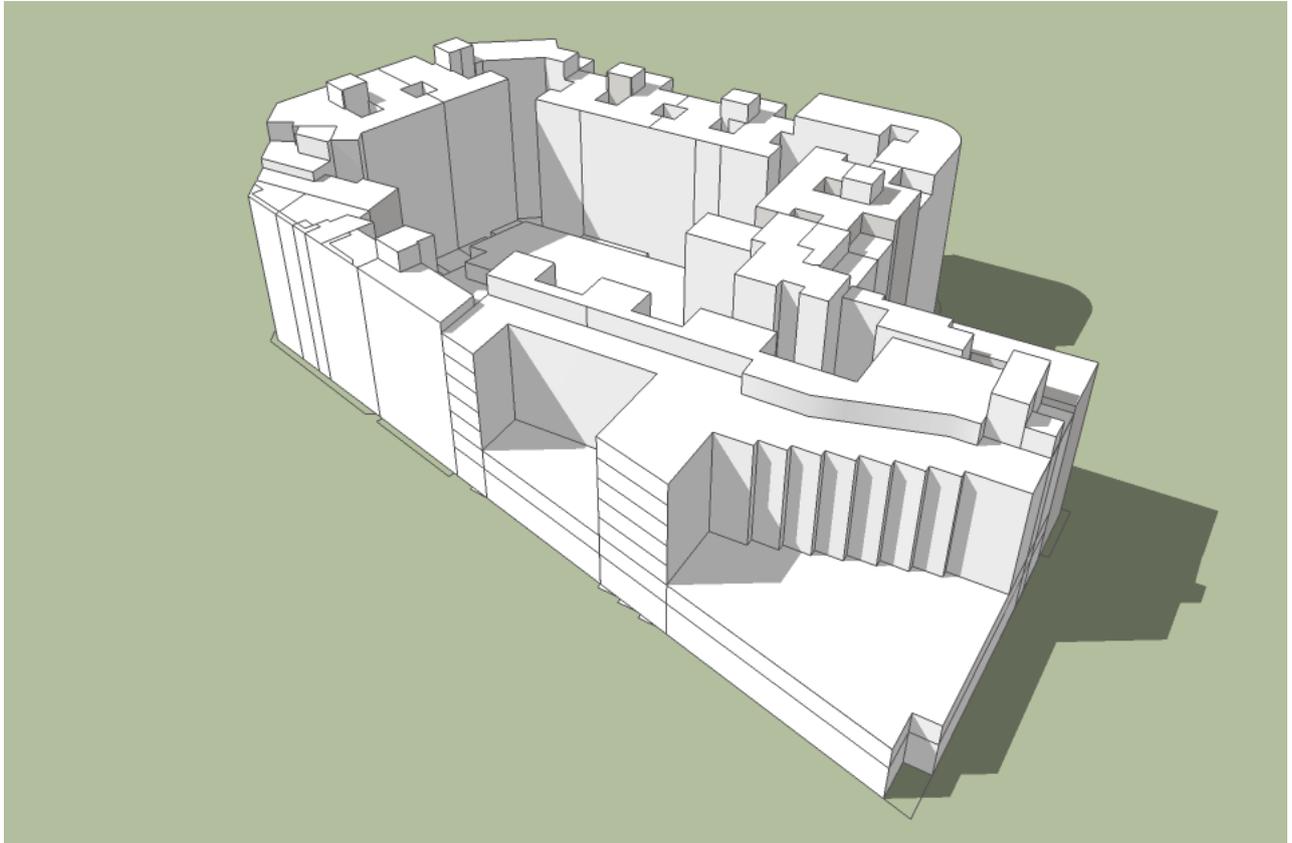
En consecuencia, en la medida en que no afecta negativamente al carácter del lugar, se considera integrada en el paisaje.

La ALTERNATIVA 0 consistiría, por consiguiente, en la no realización de actuación urbanística alguna, y supondría el mantenimiento de la ordenación pormenorizada actual, sin trasvase de edificabilidad y sin la modificación de alturas permitidas propuesta en la Modificación-

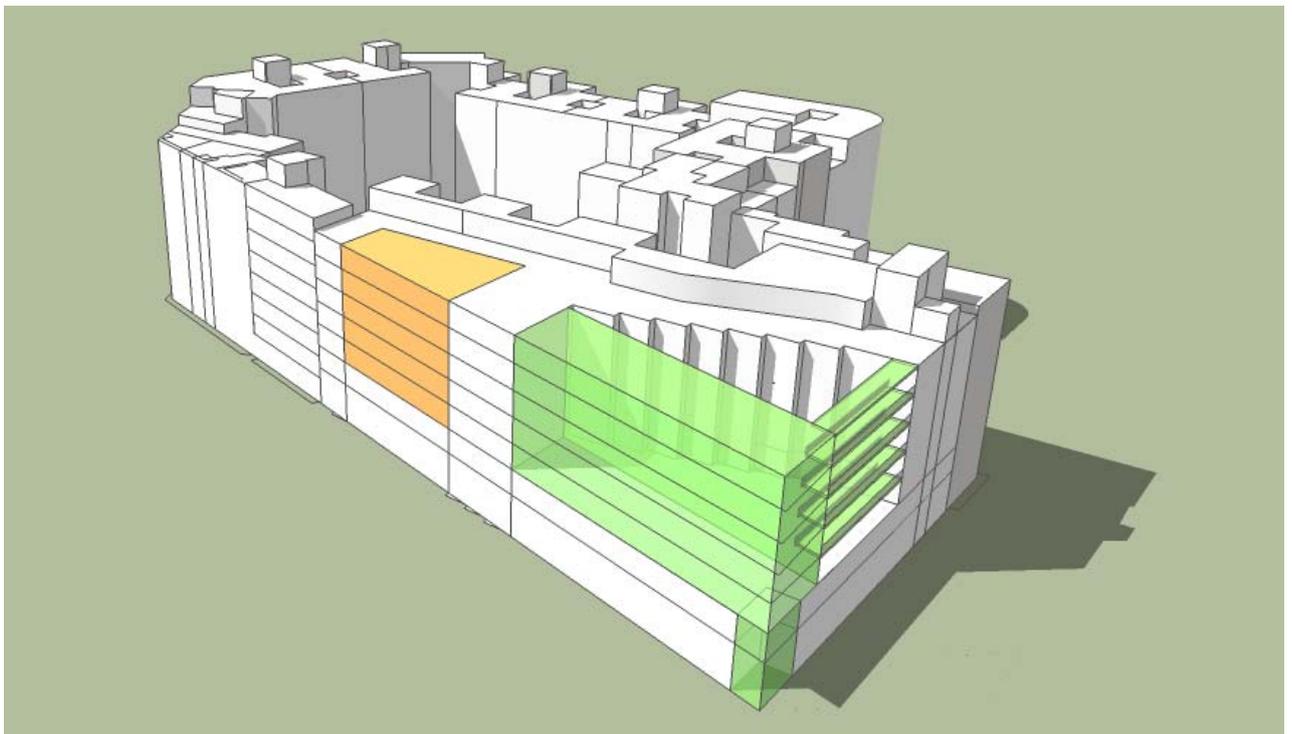
El análisis volumétrico de ambas alternativas se muestra a continuación, abarcando la totalidad de la manzana de ubicación:



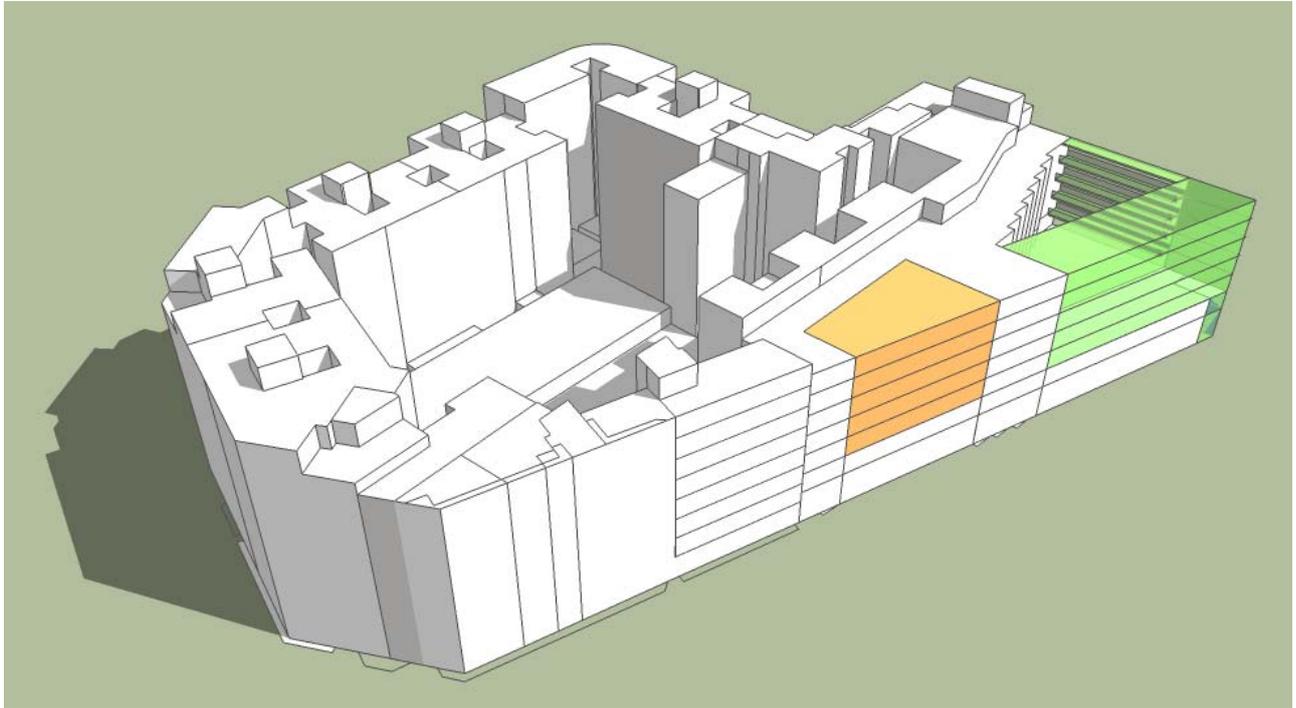
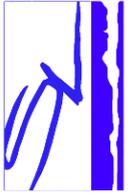
ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1 (Volumetría en SP* NO VINCULANTE)



ALTERNATIVA 1 (Volumetría en SP* NO VINCULANTE)

5. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

En general, tal y como se ha explicado, no se percibe que la aprobación de la modificación propuesta suponga efectos significativos sobre el paisaje, y en todo caso ninguno de ellos negativo.

En cuanto a las medidas dirigidas a reducir los Impactos transitorios, no se considera necesario introducir norma alguna fuera de lo establecido al respecto en las Ordenanzas municipales de aplicación.

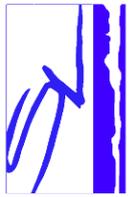
Valencia, marzo de 2018

El arquitecto:

Vicente Seguí Moreno



**ANEXO 1:
IMÁGENES DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.**



ALTERNATIVA 0 (SIN ACTUACIÓN)



*(Imágenes obtenidas de Google Maps)
Volumen en SP* correspondiente a la edificabilidad permitida*



ALTERNATIVA 1 (PROPUESTA MODIFICACIÓN)



(Diseño de fachada y volumetría en SP no vinculante)*



ANEXO 2: REPORTAJE FOTOGRÁFICO



