

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de noviembre de 2016, cumple los condicionantes establecidos en el apartado tercero del citado acuerdo, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de octubre de 2017.



EL SECRETARIO,



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA  
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA PARCELA SITUADA EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES  
BERENGUER MALLOL Y MUÑIZ Y H. DE ALBA (ACCESO MUÑIZ Y H. DE ALBA Nº 18)  
CON REFERENCIA CATASTRAL 8420817YJ2782A0001WW**

**VALENCIA**

**EMPLAZAMIENTO:** Calle Muñiz y H. de Alba, nº 18  
46022 Valencia

**REFERENCIA CATASTRAL** 8420817YJ2782A0001WW

**PROMOTORA:** Mare Nostrum de Inversiones, S.L.

Valencia, julio de 2016

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a Información Pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de julio de 2016.



EL SECRETARIO,



## **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

---

1. ANTECEDENTES
  - 1.1 AGENTES DE LA PROPUESTA
  - 1.2 MARCO LEGAL
2. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN
  - 2.1 ANTECEDENTES
  - 2.2 OBJETO Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN
  - 2.3 RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES
3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE
  - 3.1 ÁMBITO DE ESTUDIO
  - 3.2 UNIDAD DE PAISAJE
  - 3.3 RECURSOS DEL PAISAJE
  - 3.4 VALORACIÓN DEL PAISAJE
4. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA ACTUACIÓN
  - 4.1 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA *ALTERNATIVA A*
  - 4.2 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA *ALTERNATIVA B*
  - 4.3 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA *ALTERNATIVA C*
  - 4.4 COMPARATIVA DE VALORACIONES DE LAS ALTERNATIVAS
  - 4.4 COMPARATIVA DE INTEGRACIÓN VISUAL
5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES
6. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
  - 6.1 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN
  - 6.2 VALORACIÓN ECONÓMICA

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

---

### 1. ANTECEDENTES

#### 1.1 AGENTES DE LA PROPUESTA

La mercantil "MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L.", en calidad de propietaria de la parcela situada en la confluencia de las calles Berenguer Mallol y Muñiz y H. de Alba, con acceso por la calle Muñiz y H. de Alba nº 18, del municipio de Valencia, y referencia catastral 8420817YJ2782A0001WW, promueve ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia el **siguiente Estudio de Integración Paisajística**, que acompaña al Documento Inicial Estratégico y Propuesta de Modificación Puntual de Plan General, presentado anteriormente, con expediente E-03001-2015-00234-00

Promotora de la modificación: **Mare Nostrum de Inversiones, Sociedad Limitada**  
C/ Doctor Manuel Candela, nº 10, puerta 2  
46021 Valencia  
CIF: B-46704219

Objeto: **Estudio de Integración Paisajística de la Propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia**  
C/ Muñiz y H. de Alba nº18  
46022 Valencia  
Ref. catastral: 8420817YJ2782A0001WW

Los arquitectos responsables de la redacción de este proyecto son:

Técnicos proyectistas: **Otegui Arquitectos, SLP**  
**Colegiado nº 9.539 COACV/CTAV**  
C/ Doctor Manuel Candela, 10, puerta 2  
46021 Valencia

Titular responsable: **Juan de Otegui y Tellería,**  
**Colegiado nº 895 COACV/CTAV**

## **1.2 MARCO LEGAL**

### **A. NORMATIVA MUNICIPAL**

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con aprobación definitiva de 28 de diciembre de 1988 (BOP 14-01-1989, DOGV 16-01-1989), en su versión de texto consolidado, después de modificaciones sucesivas.

### **B. NORMATIVA AUTONÓMICA**

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

La redacción de este documento atenderá a lo contenido, especialmente, en su Anexo II.

- Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.

### **C. NORMATIVA ESTATAL (LEGISLACIÓN BÁSICA)**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

## 2. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

### 2.1 ANTECEDENTES

El 16 de diciembre de 2015, la promotora Mare Nostrum de Inversiones, propietaria de la parcela situada en la intersección de las calles Berenguer Mallol y Muñiz y H. de Alba, de Valencia, con referencia catastral 8420817YJ2782A0001WW, y acceso por la calle Muñiz y H. de Alba nº18, correspondiente al emplazamiento del desaparecido antiguo "Cine Triunfo", se dirigió al Excmo. Ayuntamiento de Valencia para proponer una Modificación Puntual de Plan General sobre su parcela, acompañada de su Documento Inicial Estratégico.

El 14 de julio de 2016, la mercantil Mare Nostrum de Inversiones SL, recibió del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, el escrito del *Servicio de Planeamiento*, de fecha 11 de julio de 2016, y registro de salida 00128-2016-086108, que contenía el acuerdo de la *Junta de Gobierno Local*, en sesión celebrada el 8 de julio de 2016, por el que se acordaba *resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Modificación Puntual de PGOU, dar cuenta de su contenido a los interesados, identificados previamente en ese acuerdo, y ordenar la publicación de la Resolución del Informe Ambiental y Territorial Estratégico en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, a los efectos previstos en la LOTUP.*

En el apartado b) del punto QUINTO de la sección de *Fundamentos de Derecho*, de dicho acuerdo, párrafo tercero, se indica:

*"La actuación propuesta puede tener efectos en el paisaje del entorno, debiendo redactarse un Estudio de Integración Paisajística ajustado a las prescripciones del Anexo II [de la Ley 5/2014, LOTUP, de la Generalitat Valenciana], realizando una descripción y definición del alcance de la actuación, un análisis de las distintas alternativas que se consideren, una caracterización del paisaje del ámbito de estudio, la relación del edificio a implantar con el PRIM "Guillem de Anglesola" cercano a la modificación de planeamiento propuesta, y los resultados de este análisis mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual"*

**Este Estudio de Integración Paisajística se redacta y presenta en respuesta a tal requerimiento.**

## 2.2 OBJETO Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

El objeto de la propuesta de Modificación Puntual es viabilizar el uso residencial de la parcela, con calificación vigente de TER-5, *Enclave Terciario Polivalente*, mediante su transformación a ENS-1, *Ensanche*, con una ordenación pormenorizada de la edificación permitida.

La parcela se encuentra en la manzana delimitada por las calles Muñiz y H. de Alba, al oeste, Berenguer Mallol, al sur, Guillem de Anglesola, al este, y Marino Albesa, al norte.

La parcela tiene, conforme al planeamiento vigente, calificación de TER-5, *"Terciario Polivalente"*, calificación que se empleó en la redacción del Plan General (1988) para calificar a parcelas con establecimientos consolidados que desarrollaban actividades de tipo terciario o industrial, con las correspondientes tipologías edificatorias específicas para cada uso concreto, integradas en estructuras urbanas de tipo residencial plurifamiliar, también consolidadas.

En este caso, se trataba del establecimiento conocido como *"Cine Triunfo"*, cuya actividad cesó en los años 90, y su edificación fue derribada, por deterioro y falta de salubridad, en 2007.

El resto de las parcelas que componen la manzana, hasta completarla, tienen una calificación de suelo *"Ensanche ENS-1"*, de las cuales, un 60% están consolidadas, con edificaciones de 50 años de antigüedad, aproximadamente, mientras que el 40% restante se encuentran dentro de los límites del PRIM *"Guillem de Anglesola"*, y que en el momento de redactar este Estudio, permanecían vacantes, después de que la ejecución de la urbanización concluyera en enero de 2016.

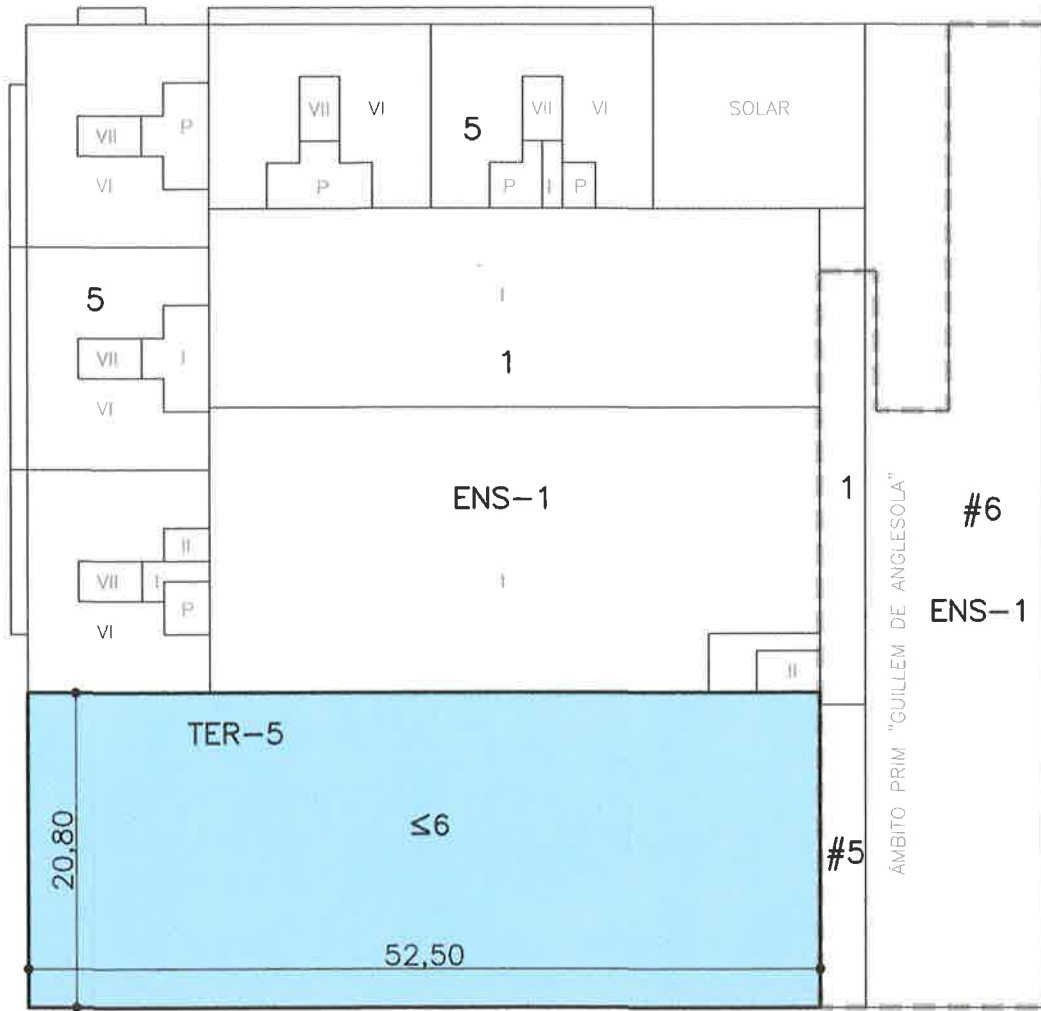
En adelante, a la situación descrita, el Estudio se referirá como *Alternativa A*

ANÁLISIS VOLUMÉTRICO DE ORDENACIÓN SEGÚN PGOU-1988  
 CALIFICACIÓN TER-5, USO TERCARIO. ≤6 PLANTAS.

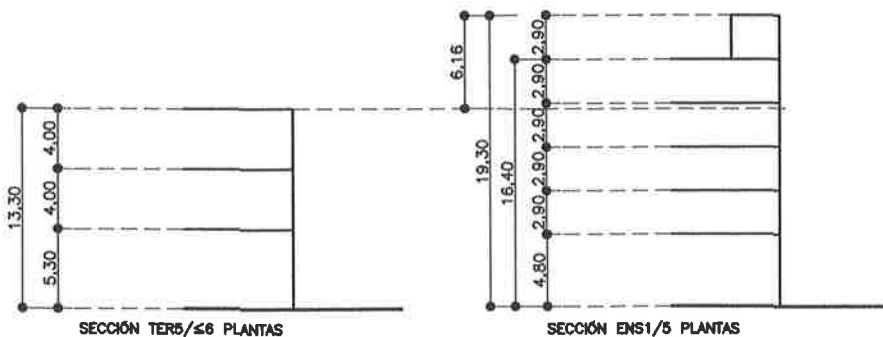
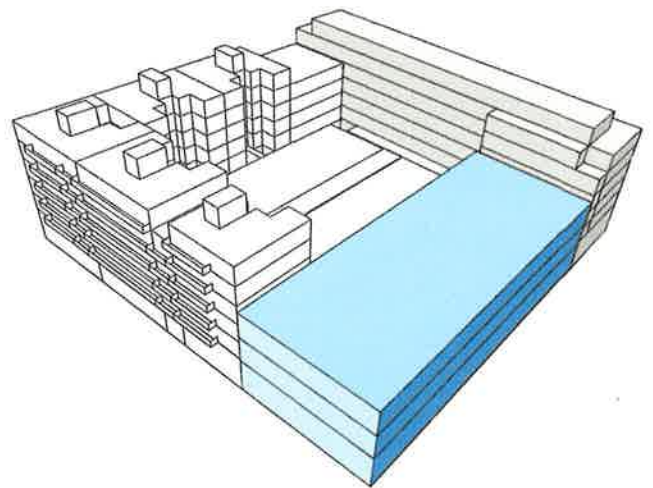
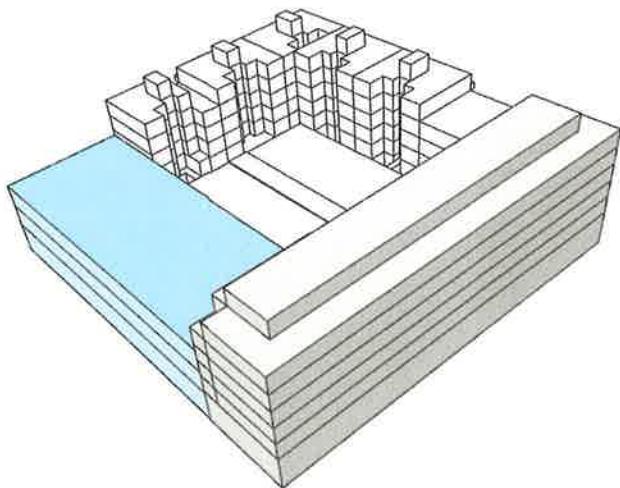
CALLE MARINO ALBESA

CALLE MUÑIZ Y H. DE ALBA

CALLE GUILLEM DE ANGESOLA



CALLE BERENGUER MALLOL



- EDIFICIOS PREVISTOS PRIM "GUILLEM DE ANGESOLA"
- EDIFICIO TER-5, ≤6 PLANTAS

Los objetivos de la propuesta de Modificación Puntual, expuestos en el Documento Inicial Estratégico, son los siguientes:

- Viabilizar el uso Residencial en la parcela, mediante el cambio de la calificación urbanística, y en coherencia con la ordenación existente en su entorno.
- Ordenar pormenorizadamente la edificación prevista, de acuerdo con los parámetros de las manzanas colindantes, con el menor impacto paisajístico posible en la escena urbana
- Que la propuesta de reforma no altere los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial, ni las directrices estratégicas del desarrollo previsto en el Plan General

En distintas ocasiones, a lo largo de los últimos años, la promotora de la Modificación Puntual, de la que es objeto este Estudio de Integración Paisajística, ha mantenido reuniones con los técnicos del Servicio de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, con objeto de viabilizar el uso Residencial en la indicada parcela, posibilidad que, finalmente, fue derivada a la Revisión Simplificada del Plan General, que se estaba tramitando.

La paralización de la tramitación de la Revisión Simplificada, expuesta al público el 26 de diciembre de 2014, motivó que la mercantil promotora de este Estudio retomara el procedimiento, de modo independiente, para alcanzar los objetivos iniciales.

La propuesta de Modificación Puntual toma como punto de partida la ordenación que quedó reflejada en el *Libro III, parte IV, Otras Modificaciones de Ordenación, Ficha 4: Cine Triunfo (hojas 96 y 97 del documento)* de la mencionada *Revisión Simplificada de PGOU*.

En adelante, a esta propuesta, en este Estudio, se la denominará *Alternativa B*.

En dicha propuesta, la parcela quedaba dividida en dos áreas, una junto al cruce de las calles Muñiz y H. de Alba y Berenguer Mallol, con calificación ENS-1/(5 plantas), y otra entre la primera y la parcela colindante, perteneciente al ámbito del PRIM "Guillem de Anglesola", con calificación de Sistema Local de Espacios Libres de uso privado EL\*

Respecto a los objetivos señalados en el DIE, la propuesta satisfacía el objetivo de viabilizar el uso residencial de la parcela, mediante el cambio de calificación, pero la apertura del espacio EL\* planteaba una ruptura apreciable de la estructura morfológica de la manzana y permitía la contemplación del interior del patio de manzana.

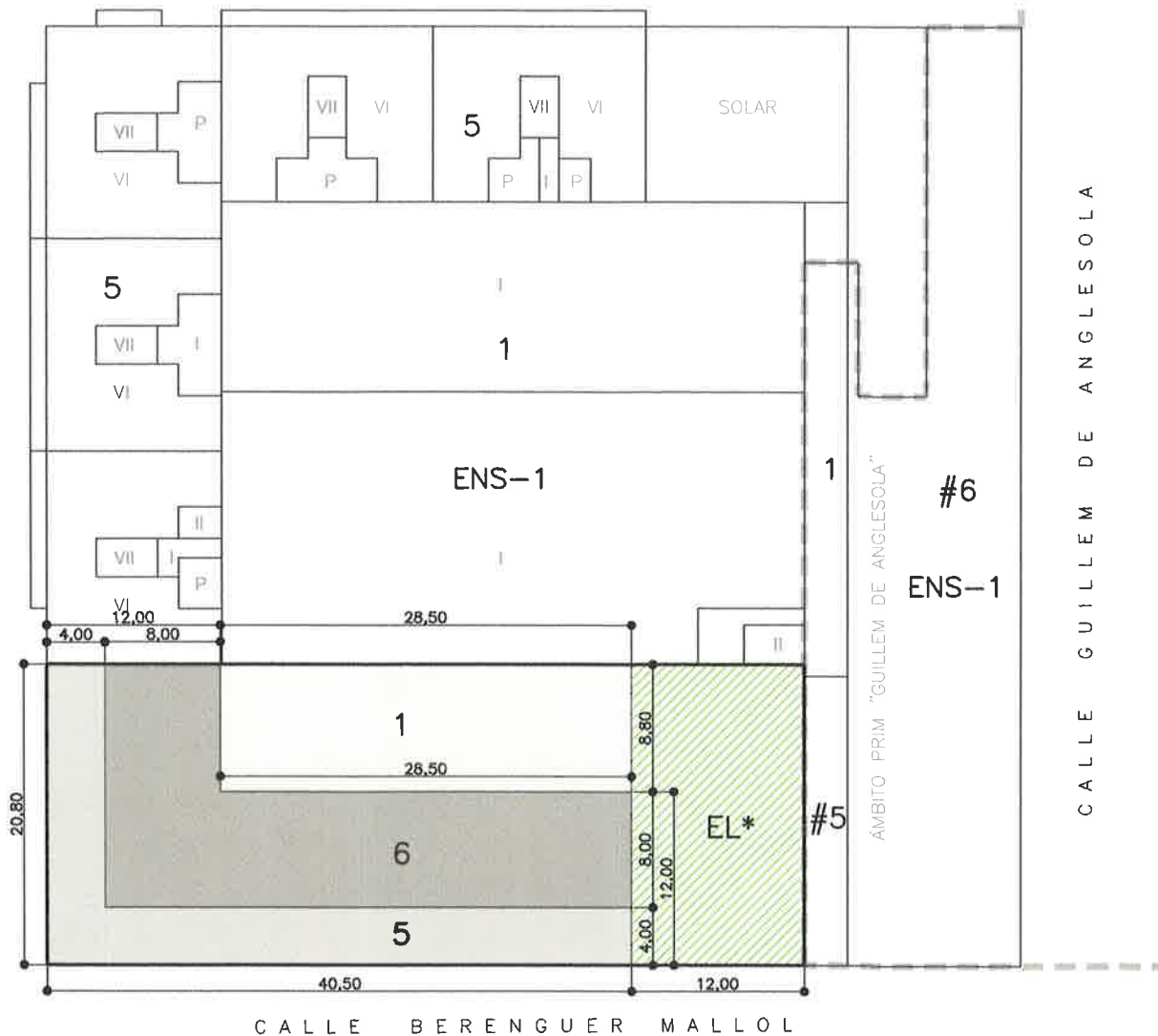


ANÁLISIS VOLUMÉTRICO DE ORDENACIÓN SEGÚN RS-PG 2014  
CALIFICACIÓN ENS-1, ORDENACIÓN PORMENORIZADA

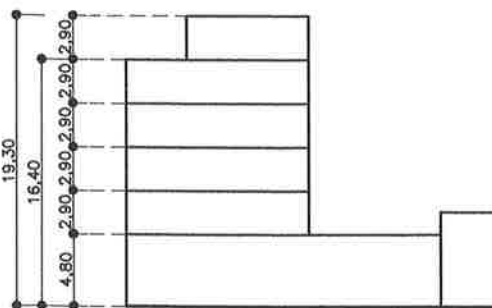
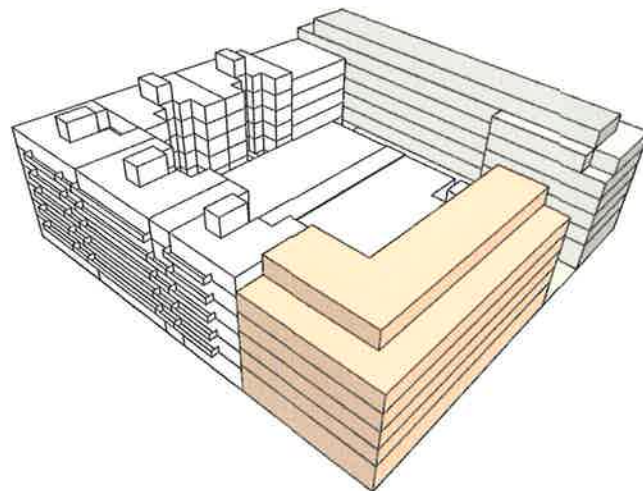
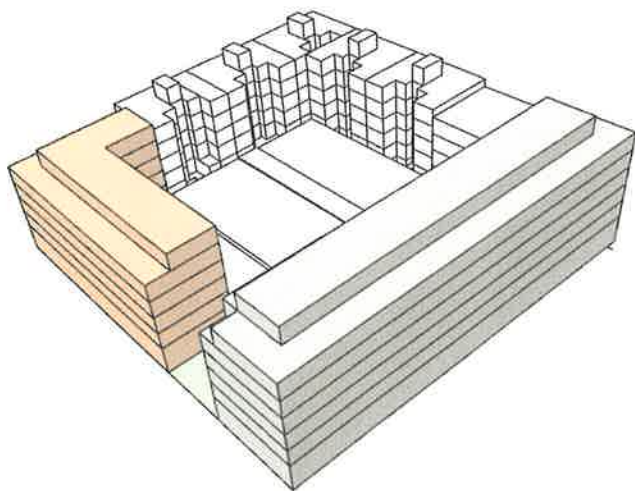
CALLE MARINO ALBESA

CALLE MUÑIZ Y H. DE ALBA

CALLE GUILLEM DE ANGESOLA



CALLE BERENGUER MALLOL



SECCIÓN ENS1/5 PLANTAS

- EDIFICIOS PREVISTOS PRIM "GUILLEM DE ANGESOLA"
- EDIFICIO ENS-1/#5+EL\*

La propuesta de Modificación Puntual ofrece otra alternativa, en el Documento Inicial Estratégico. Esta alternativa fue presentada, inicialmente, en forma de alegación, a la Revisión Simplificada de PGOU, tras su exposición al público el 26 de diciembre de 2014.

La propuesta consiste en regularizar la ordenación de la parcela, mediante la configuración de un bloque lineal con calificación ENS-1/(5 plantas), de 13,80m de profundidad, en la calle Berenguer Mallol, separado de las parcelas colindantes en las plantas altas 7,00m, y una zona EL\* en el patio de manzana resultante.

Dicha disposición da como resultado la posibilidad de edificar un volumen formado por una planta baja de 13,80m de profundidad y longitud igual a la alineación de la parcela con la calle Berenguer Mallol, y de 6,00m de profundidad, con la longitud restante de la alineación con la calle Muñiz y H. de Alba; un bloque de 4 plantas, 13,80m de profundidad y 45,50m de longitud, alineado con la calle Berenguer Mallol, y separado 7,00m de la edificación existente en la calle Muñiz y H. de Alba y de la prevista en la calle Guillem de Anglesola, y una planta de ático, sobre las anteriores, retranqueada 4 metros de la alineación con la vía pública, conforme a las condiciones de volumen y forma que se establecen, de manera genérica, en las ordenanzas particulares para la calificación urbanística ENS-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El espacio no ocupado por la edificación en planta baja, en el interior de la parcela y recayente al patio de manzana, se califica como espacio libre de uso privado, EL\*

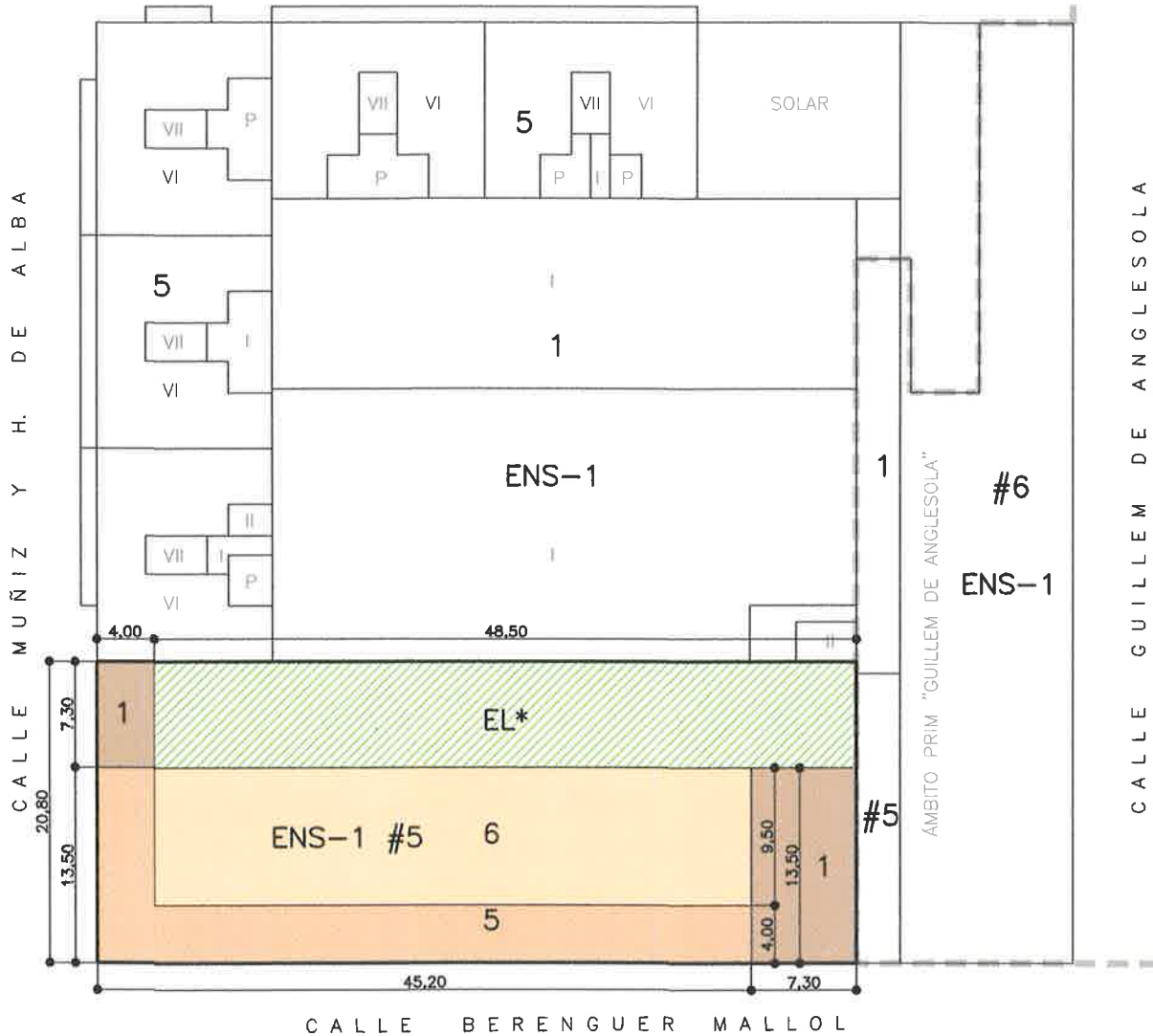
La propuesta satisface el objetivo de viabilizar el uso residencial de la parcela, mediante el cambio de calificación, no altera los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial ni las directrices estratégicas del desarrollo previsto en el Plan General, y permite reducir la observación del patio interior de manzana desde el exterior y apreciar con mayor calidad la continuidad de la altura de cornisa entre la edificación prevista en la parcela y la prevista, conforme a su definición volumétrica, en la parcela adyacente, recayente a la calle Guillem de Anglesola.

Por todo ello, esta propuesta fue evaluada como *más conveniente* en el Documento Inicial Estratégico que acompañaba a la propuesta de Modificación Puntual.

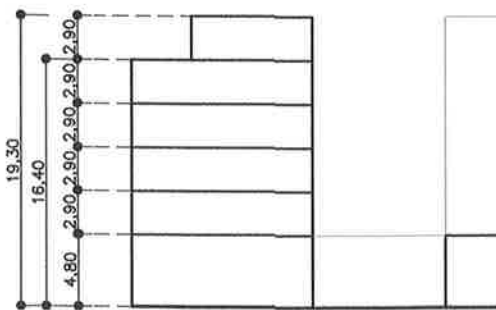
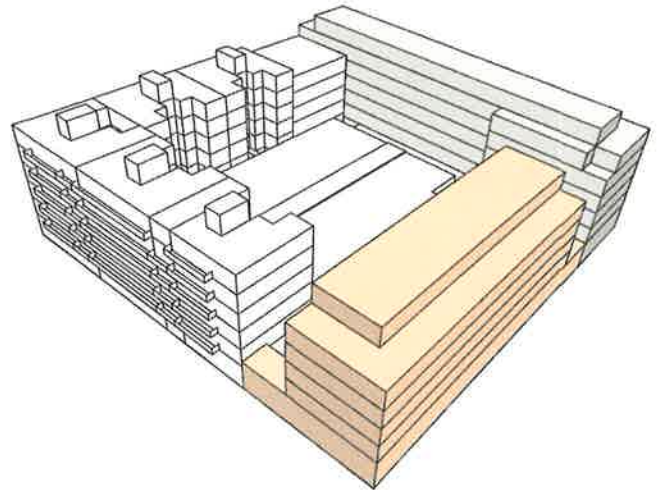
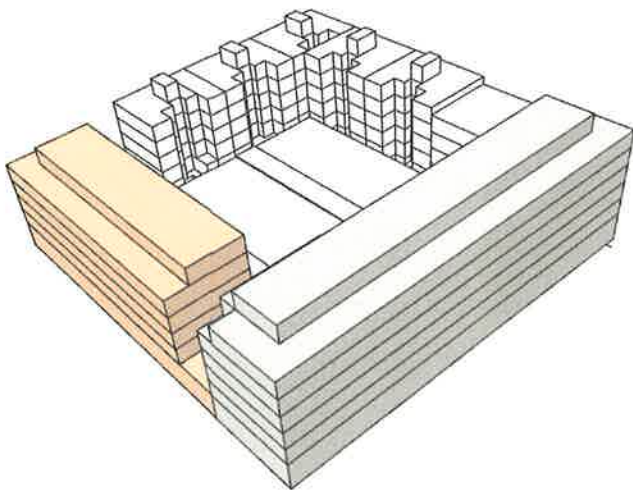
En adelante, a la propuesta de Modificación Puntual, este Estudio de Integración Paisajística, se referirá como *Alternativa C*.

ANÁLISIS VOLUMÉTRICO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL CALIFICACIÓN ENS-1/#5. BLOQUE LINEAL DE 13.5m CON SEPARACIÓN DE 7.30m RESPECTO A COLINDANTES, CON EL\* EN PATIO DE MANZANA

CALLE MARINO ALBESA



CALLE BERENGUER MALLOL



SECCIÓN ENS1/5 PLANTAS

- EDIFICIOS PREVISTOS PRIM "GUILLEM DE ANGESOLA"
- EDIFICIO ENS-1, 5 PLANTAS

### **2.3 RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS**

Este Estudio atenderá a lo contenido en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, con aprobación definitiva de 20 de febrero de 2015, (publicado en el BOP el 23 de junio de 2015)

Aun cuando no se encuentra definitivamente aprobado, el presente Estudio de Integración Paisajística tendrá en cuenta el Estudio de Paisaje del PGOU de 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.

.

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

#### **3.1 ÁMBITO DE ESTUDIO**

La unidad de paisaje en la que se encuentra la actuación tiene una visibilidad muy reducida, por lo que el análisis se limitará a su cuenca visual.

El *Umbral* de 500m excede, sustancialmente, de dicha cuenca.

#### **A. DELIMITACIÓN DE LA CUENCA VISUAL**

Se han establecido dos fases de actuación, que definen dos cuencas visuales.

La fase inicial, o *Fase 1*, de naturaleza transitoria, que supone la no ejecución de las parcelas vacantes recayentes a la calle Guillem de Anglesola, pertenecientes al PRIM, recientemente concluido, del mismo nombre; y una *Fase 2*, o situación definitiva, que supone toda la ejecución prevista por planeamiento para el ámbito de actuación, limitando la cuenca visual considerablemente, respecto de la fase inicial.

Se ha dibujado en el plano la *Línea de Merten*, ámbito en el que un espectador percibe que se halla dentro del espacio de una edificación, y que se produce cuando se está dentro de la envolvente del edificio en un ángulo de 30º respecto de su vertical (y cuyo alcance también se reduce en función de la *fase* de desarrollo edificatorio del ámbito)

#### **B. PUNTOS DE OBSERVACIÓN: VIAS Y RECORRIDOS**

No se han detectado puntos de observación estáticos de relevancia en el espacio público, dentro de la *cuenca visual*.

Todos los puntos de observación son dinámicos, y corresponden a los recorridos de las vías que circundan la parcela.

Al tratarse de un entorno urbano muy denso y consolidado, la cuenca visual perceptible desde los espacios públicos queda limitada por los cierres visuales de final de perspectiva de las calles.

La observación desde las calles Muñiz y H. de Alba y Berenguer Mallol es la que mejor permite contemplar la actuación, pero son calles secundarias de menor relevancia urbana.





Vista panorámica en 180° de la parcela desde la calle Muñiz y H. de Alba, en su encuentro con la calle Berenguer Mallol.

La observación desde la calle Guillem de Anglesola permite contemplar la actuación con dificultad, especialmente en la *fase final*, aunque tiene una mayor relevancia urbana.



Vista panorámica en 105° de la manzana desde la calle Guillem de Anglesola, en su encuentro con la calle Berenguer Mallol.

La observación desde la Avenida del Puerto es excesivamente lejana para contemplar con nitidez la actuación, ya que se encuentra en los límites de la cuenca visual.



Vista desde el inicio de la calle Muñiz y H. de Alba, en su intersección con la avenida del Puerto.

Ninguno de los recorridos indicados tiene la categoría de *recorrido paisajístico*.

### 3.2 UNIDAD DE PAISAJE

Según el Estudio de Paisaje del PGOU de Valencia, de julio de 2010 (sin aprobación definitiva), el ámbito de la actuación se encuentra incluido en la Unidad de Paisaje “*Bloque Continuo Valencia*”.

El paisaje en el que se enclava la parcela corresponde a un barrio residencial de clase media-baja, tipológicamente dominado por edificios residenciales plurifamiliares en manzana cerrada, con patio de manzana destinado a locales comerciales, en planta baja, en ocasiones con volumen de nave industrial, que se combinan, en algunos puntos del barrio, con restos de una ordenación primigenia de viviendas unifamiliares en hilera y naves industriales de finales de siglo XIX, o principios del siglo XX, y que, por ello, han recibido protección, como patrimonio perteneciente a la *arquitectura histórica industrial*, transformado su uso a terciario.



*Calle Muñiz y H. de Alba, intersección con calle Berenguer Mallol. Edificación heterogénea en calidades y antigüedad. Tipología residencial plurifamiliar en manzana cerrada.*

Se trata de una zona altamente densificada, excepción hecha del ámbito del PRIM de Guillem de Anglesola, cuya conclusión es muy reciente, y, por ello, y debido a la situación del mercado inmobiliario, sus parcelas permanecen vacantes.

El PRIM se emplaza en una zona anteriormente ocupada por viviendas unifamiliares de tipo popular, muy degradadas, que fueron derribadas, por falta de uso y salubridad, para abrir el eje viario de Guillem de Anglesola, como continuación del existente en la calle Pintor Maella, y que está destinado a formar parte de la red primaria de la ciudad.

Con ello, han quedado al descubierto las traseras, medianeras, y las construcciones de nave, existentes o recayentes al patio de manzana, en cierta medida "degradado", al estar conformado por las fachadas interiores de edificaciones datadas en 1960, de escasa calidad constructiva, y en precario estado de conservación.



*Intersección de las calles Berenguer Malloí y Guillem de Anglesola, desde la nueva urbanización del "PRIM" de Guillem de Anglesola, con parcelas vacantes e interior "degradado" de la manzana en la que se realiza la actuación.*



### 3.3 RECURSOS DEL PAISAJE

Los recursos de paisaje indicados aparecen reflejados en el plano que acompaña a esta memoria.

#### A. ELEMENTOS PROTEGIDOS Y CATALOGADOS

Próximo a la actuación, se encuentran los siguientes inmuebles protegidos:

- Enclave terciario situado en la avenida del Puerto nº 129, esquina calle Muñiz y H. de Alba. Protegido por PGOU.

Se encuentra en los límites de su cuenca visual, y la actuación es prácticamente imperceptible desde este punto.



*Edificio catalogado, desde la calle Muñiz y H. de Alba, esquina con la avenida del Puerto.*

- Palacete y Jardín de Ayora. Dotacional Público (zona verde). Bien de Relevancia Local con categoría Jardín Histórico de Interés Local (JHIL), según *Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos* (2015)

Se encuentra en los límites de la cuenca visual de la *Fase 1* (fase transitoria). No es posible la observación desde el interior del jardín, por estar vallado mediante un muro no permeable, conforme a su tipología de jardín histórico. Tampoco resulta posible la observación conjunta del bien inmueble y la actuación, por estar situados en extremos opuestos.



*Jardín de Ayora (vallado exterior), desde la intersección de las calles Guillem de Anglesola, Ramiro de Maeztu y Jerónimo de Monsoriu, en el extremo de la cuenca visual de la fase transitoria.*

## **B. ZONAS VERDES (INFRAESTRUCTURA VERDE)**

Esta propuesta no interfiere, ni altera, la infraestructura verde de la ciudad.

Los recursos existentes aparecen indicados en el plano adjunto.

### 3.4 VALORACIÓN DEL PAISAJE

Conforme al Estudio de Paisaje del PGOU de Valencia, de julio de 2010 (sin aprobación definitiva), la Unidad de Paisaje "*Bloque continuo Valencia*", en la que se emplaza la actuación y el ámbito de estudio, fue evaluada, por su tipo de vegetación, cobertura vegetal, usos del suelo, parcelación, instalaciones vistas (eléctricas y de telecomunicaciones), viviendas y elementos singulares, con una puntuación de 3,16 sobre 10 (valor de apreciación máxima), y, por tanto, con una calificación *BAJA*.

No se han detectado elementos en el análisis de los recursos existentes que permitan realizar una singularización del ámbito respecto a la Unidad de Paisaje en la que se emplaza, y que permitan matizar la valoración expuesta.

#### A. FRAGILIDADES DEL PAISAJE

Dentro de las características del paisaje definido para el ámbito de estudio, se identifican los siguientes parámetros que pueden ocasionar pérdida de *valor paisajístico* (dentro del contexto propio de dicho ámbito), y que serán objeto de análisis en las actuaciones propuestas (incluyendo la alternativa de *no actuación*)

- Contemplación del interior de los patios de manzana (por su tratamiento arquitectónico de menor categoría respecto a las fachadas a vía pública, por su falta de mantenimiento, y por el desorden volumétrico de las construcciones en patio de manzana).

La contemplación del patio se valorará *NEGATIVAMENTE*.

- Existencia de medianeras vistas, entendiendo como elemento negativo aquellas que permanezcan sin tratar.

La contemplación de medianeras se valorará *NEGATIVAMENTE*.

- Discontinuidad morfológica entre construcciones integrantes de una misma manzana. En especial, falta de continuidad de las líneas de cornisa entre edificaciones adyacentes.

La falta de apreciación o dificultad para percibir la continuidad de las alturas de cornisa de las edificaciones, de modo que pueda configurarse un volumen homogéneo y compacto, conforme a la tipología propia de la manzana, se valorará *NEGATIVAMENTE*

#### **4. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA ACTUACIÓN.**

##### **4.1 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA A**

El volumen resultante de la aplicación directa del artículo 6.50 de las NN UU del PGOU vigente no responde a la morfología del tejido urbano existente (manzana cerrada de ensanche), en ninguna de sus múltiples posibilidades de ordenación.

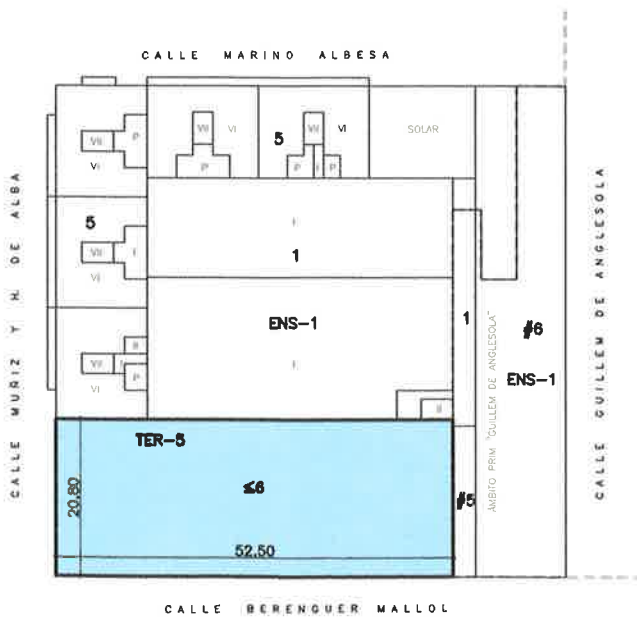
El análisis y valoración paisajística y visual de la *Alternativa A* es el siguiente:

<b>Fragilidades del paisaje</b>	<b>Evaluación</b>
Contemplación del patio de manzana	No se permite, desde una posición de observador a nivel de vía pública
Medianeras vistas	Paños vistos de las edificaciones colindantes en Muñiz y H. de Alba y en Berenguer Mallol.
Enrase de la altura de cornisa	No se ajusta a las alturas de cornisa de las edificaciones colindantes, quedando varias plantas por debajo de éstas. Supone una gran ruptura morfológica de la manzana.

Se muestra, a continuación, un análisis volumétrico de una propuesta consistente en colmatar la manzana mediante la ejecución de 3 plantas de uso terciario.



# VISTA DE INTEGRACIÓN



VISTAS DE INTEGRACIÓN. OBSERVACIÓN A NIVEL DE VÍA PÚBLICA.



*Intersección entre las calles Muñiz y H. de Alba y Berenguer Mallol*



*Calle Muñiz y H. de Alba*





*Intersección entre las calles Guillem de Anglesola y Berenguer Mallol. Fase 1*



*Intersección entre las calles Guillem de Anglesola y Berenguer Mallol. Fase 2*

## 4.2 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA B

En esta propuesta, la parcela quedaba dividida en dos áreas, una junto al cruce de las calles Muñiz y H. de Alba y Berenguer Mallol, con calificación ENS-1/(5 plantas), y otra entre la primera y la parcela colindante, perteneciente al ámbito del PRIM "Guillem de Anglesola", con calificación de Sistema Local de Espacios Libres de uso privado EL\*, con 12,00m de ancho, de manera que se plantea una ruptura apreciable de la estructura morfológica de la manzana y permite la contemplación del interior del patio de manzana.

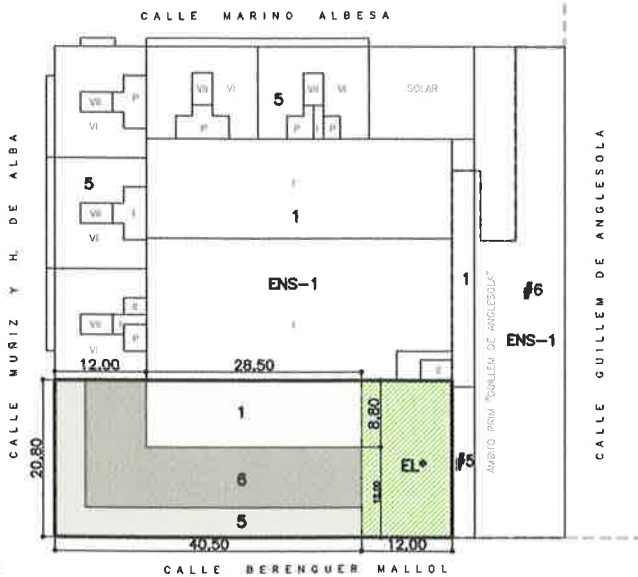
El análisis y valoración paisajística y visual de la *Alternativa B* es el siguiente:

<b>Fragilidades del paisaje</b>	<b>Evaluación</b>
Contemplación del patio de manzana	La propuesta plantea un espacio libre privado EL*, con 12m de ancho, que permite contemplar el interior de la manzana, desde las calles Berenguer Mallol y Guillem de Anglesola, desde el nivel de un observador tipo peatón, desde el viario público.
Medianeras vistas	Paños vistos de las edificaciones colindantes en Berenguer Mallol.
Enrase de la altura de cornisa	La apertura del espacio EL* de 12m de ancho, plantea una ruptura apreciable de la estructura morfológica de la manzana, de modo que la separación con el bloque colindante, recayente a las calles Berenguer Mallol y Guillem de Anglesola, con una calificación ENS-1/(6 plantas), a excepción de una banda de 3 metros de anchura y 20m de profundidad, en el linde entre éste y la parcela objeto de esta propuesta de modificación, no permite apreciar con claridad, la continuidad de las alturas de cornisa entre ambas parcelas, que es la justificación del diseño escalonado del primero.

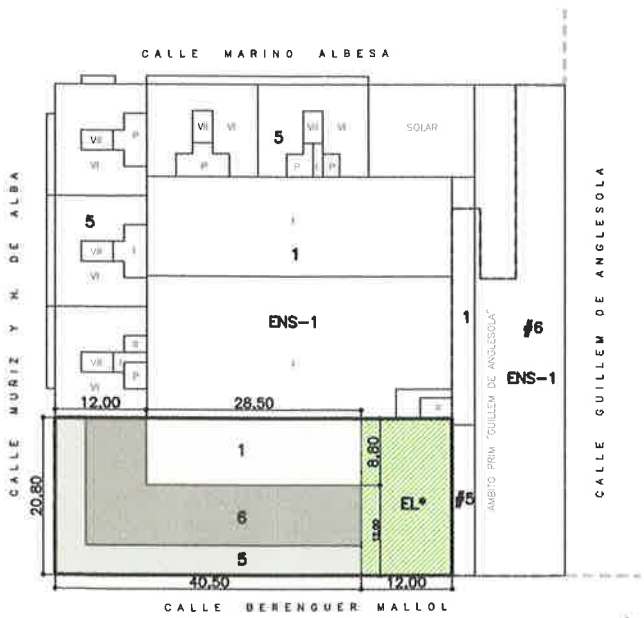
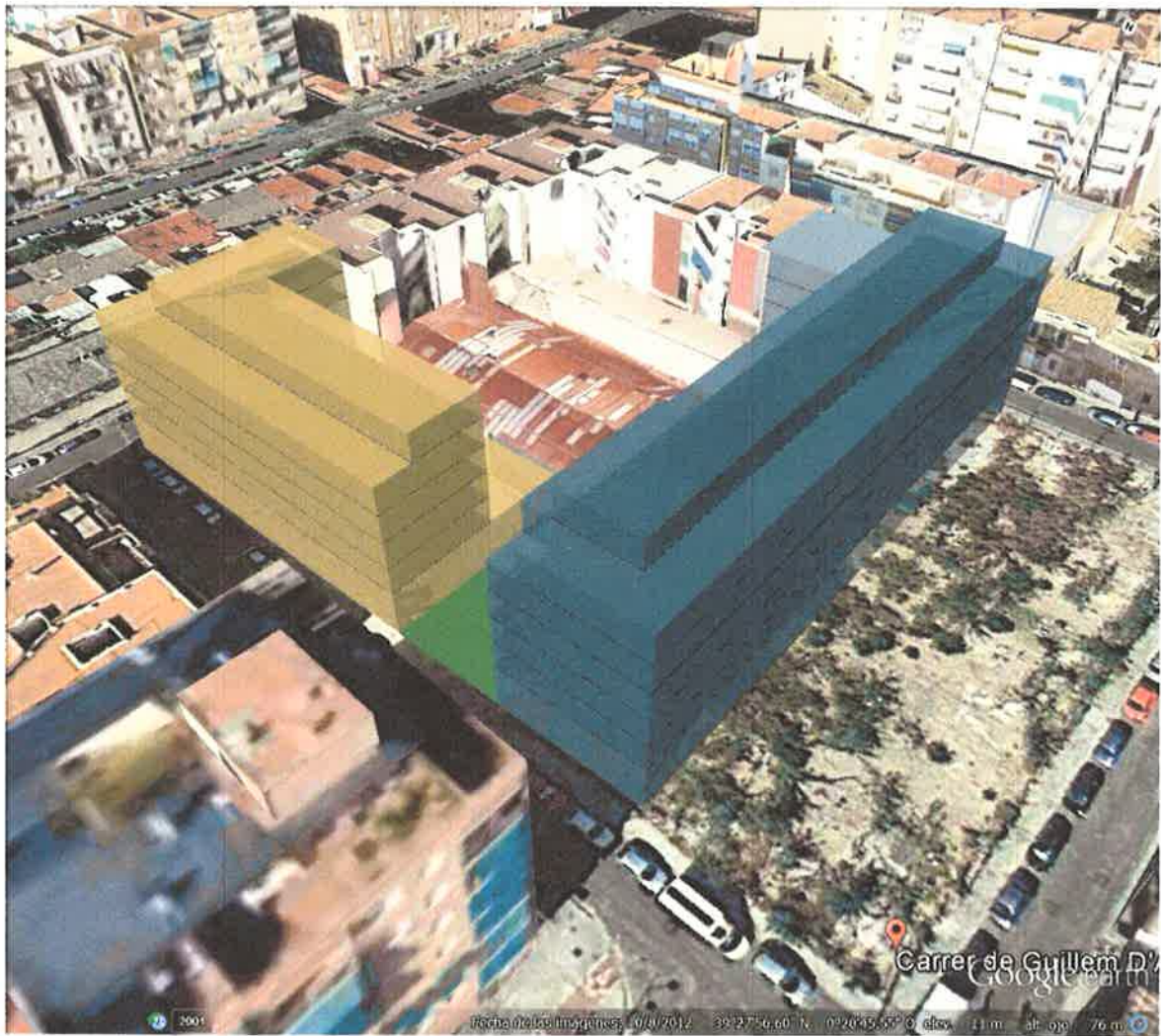
Se muestra, a continuación, un análisis volumétrico de la propuesta.



# VISTA DE INTEGRACIÓN

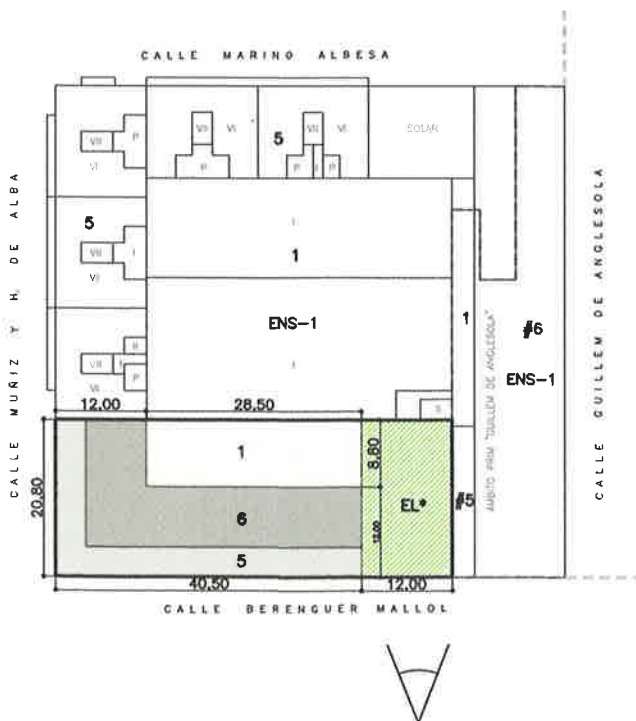


# VISTA DE INTEGRACIÓN





# VISTA DE INTEGRACIÓN



**VISTAS DE INTEGRACIÓN. OBSERVACIÓN A NIVEL DE VÍA PÚBLICA.**



*Intersección entre las calles Muñiz y H. de Alba y Berenguer Mallol*



*Calle Muñiz y H. de Alba*





*Intersección entre las calles Guillem de Anglesola y Berenguer Mallol. Fase 1*



*Intersección entre las calles Guillem de Anglesola y Berenguer Mallol. Fase 2*

### 4.3 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA C

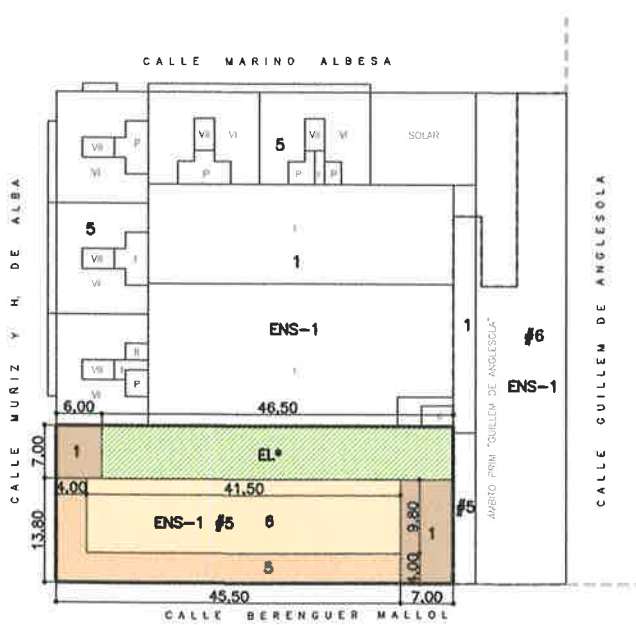
La propuesta de Modificación Puntual consiste en regularizar la ordenación de la parcela, mediante la configuración de un bloque lineal con calificación ENS-1/(5 plantas), de 13,80m de profundidad, en la calle Berenguer Mallol, separado de las parcelas colindantes en las plantas altas 7,00m, y una zona EL\* en el patio de manzana resultante, en el interior de la parcela.

El análisis y valoración paisajística y visual de la *Alternativa C* es el siguiente:

<b>Fragilidades del paisaje</b>	<b>Evaluación</b>
Contemplación del patio de manzana	La propuesta planteada lleva al patio de manzana el espacio EL*, de manera que existe continuidad de la edificación en las alineaciones exteriores, en la planta baja, entre la parcela objeto de este Estudio y las adyacentes, dificultando la visión del interior del patio de manzana.
Medianeras vistas	Paños vistos de las edificaciones colindantes en Muñiz y H. de Alba y Berenguer Mallol. No obstante, la distancia entre edificaciones reduce la contemplación del segundo respecto de la alternativa anterior.
Enrase de la altura de cornisa	La reducción de la distancia de separación entre edificaciones permite una mejor lectura de la continuidad entre la altura de cornisas de las mismas, de modo que se puede establecer una relación de las alturas entre la parcela objeto de análisis y la edificación prevista en la parcela colindante, recayente a las calles Berenguer Mallol y Guillem de Anglesola, y la existente en la calle Muñiz y H. de Alba.

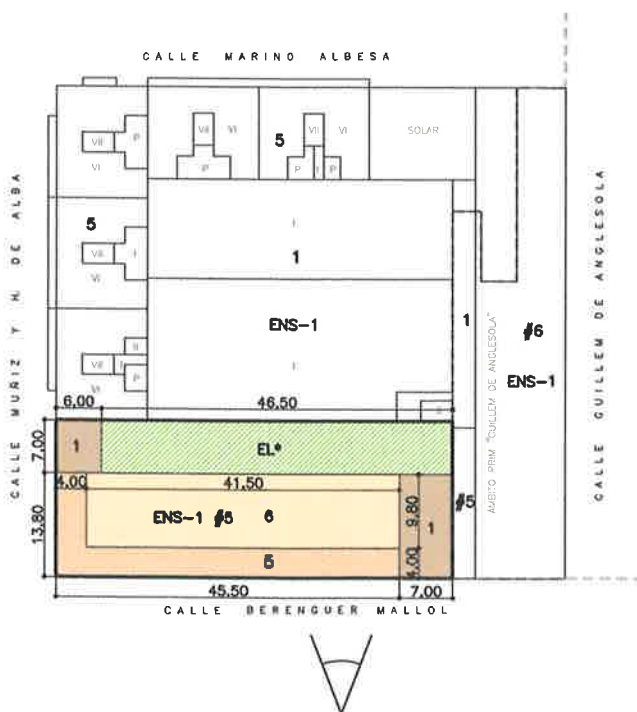
Se muestra, a continuación, un análisis volumétrico de la propuesta.

# VISTA DE INTEGRACIÓN



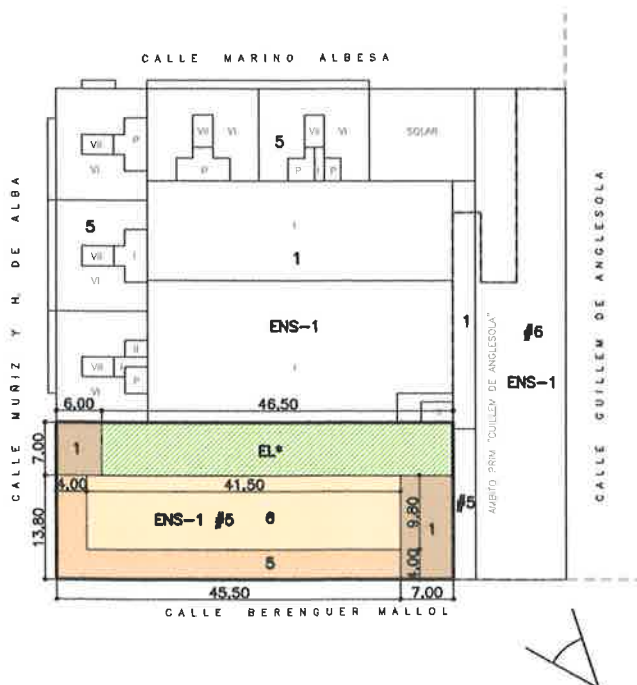


# VISTA DE INTEGRACIÓN





# VISTA DE INTEGRACIÓN







## VISTAS DE INTEGRACIÓN. OBSERVACIÓN A NIVEL DE VÍA PÚBLICA.



*Intersección entre las calles Muñiz y H. de Alba y Berenguer Mallol*



*Calle Muñiz y H. de Alba*





*Intersección entre las calles Guillem de Anglesola y Berenguer Mallol. Fase 1*



*Intersección entre las calles Guillem de Anglesola y Berenguer Mallol. Fase 2*

#### 4.4 COMPARATIVA DE VALORACIONES DE LAS ALTERNATIVAS

A modo de resumen, se ofrece una comparativa de las evaluaciones realizadas:

Objetivos	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa C
<b>PLANEAMIENTO</b>			
Viabilizar el uso residencial	REQUIERE ED	BIEN	BIEN
Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos			
Contemplación del patio de manzana (Situación favorable: NO)	NO (favorable)	SÍ (desfavorable)	NO (favorable)
Medianeras vistas (Situación favorable: NO)	SÍ (desfavorable)	SÍ (desfavorable)	SÍ (desfavorable)
Enrase de la altura de cornisa (Situación favorable: SÍ)	NO (desfavorable)	NO (desfavorable)	SÍ (favorable)
<b>EVALUACIÓN</b>	Desfavorable: 3 Favorable: 1	Desfavorable: 3 Favorable: 1	Desfavorable: 1 Favorable: 3

#### 4.5 COMPARATIVA DE INTEGRACIÓN VISUAL

##### A. VISTAS DE INTEGRACIÓN DESDE LA CALLE MUÑIZ Y H. DE ALBA, ESQUINA CON LA CALLE BERENGUER MALLOL.



*Alternativa A*



*Alternativa B*



*Alternativa C*



**B. VISTAS DE INTEGRACIÓN DESDE LA CALLE GUILLEM DE ANGLESO LA,  
ESQUINA CON LA CALLE BERENGUER MALLOL**



*Alternativa A. Fase 1*



*Fase 2*



*Alternativa B. Fase 1*



*Fase 2*



*Alternativa C. Fase 1*



*Fase 2*

## 5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

La propuesta de Modificación puntual:

- **Ninguna de las propuestas tiene efecto, negativo o positivo, sobre los recursos de paisaje** detectados, y no dominan o alteran, por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color o forma, los elementos catalogados o protegidos, ni alteran la estructura verde existente o planteada.
- **Las Alternativas B y C alteran, en sentido positivo, la situación paisajística del ámbito estudiado, respecto de la Alternativa A**, consistente en la no actuación, si se tiene en cuenta su respuesta a las fragilidades del paisaje detectadas.
- **La Alternativa C resulta más conveniente que la Alternativa B**, en la medida en que resuelve de mejor manera las fragilidades del paisaje detectadas.

**Por todo ello, el Estudio de Integración Paisajística resulta favorable a la propuesta de Modificación Puntual, planteada en este documento como Alternativa C.**



## 6. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

### 6.1 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Ninguna de las propuestas planteadas logra resolver la fragilidad detectada de las medianeras vistas.

Para evitar su incidencia se recomienda que se traten y conserven como si fueran una fachada más de las edificaciones.

La medianera existente entre la edificación recayente a la calle Muñiz y H. de Alba y la parcela objeto de este Estudio, se encuentra saneada y tiene un aspecto aceptable. Se deberá conservar garantizando que no se produzca deterioro de la misma.



*Medianera vista existente en la edificación recayente a la calle Muñiz y H. de Alba*

Se actuará de igual manera en la medianera que se forme por la edificación recayente a la calles Berenguer Mallol y Guillem de Anglesola.

Se aconseja el establecimiento de servidumbre de luces y vistas entre este segundo predio y la parcela objeto de este Estudio, como medio indirecto de garantía de que el paño será tratado con la misma relevancia compositiva y calidad constructiva que las fachadas a vía pública, y la apertura de huecos en él facilitará su conservación y mantenimiento.

## **6.2 VALORACIÓN ECONÓMICA**

Las medidas propuestas no requieren de un programa económico para su implantación, porque no suponen un incremento de coste respecto a los propios y previstos de las edificaciones.

En Valencia, julio de 2016

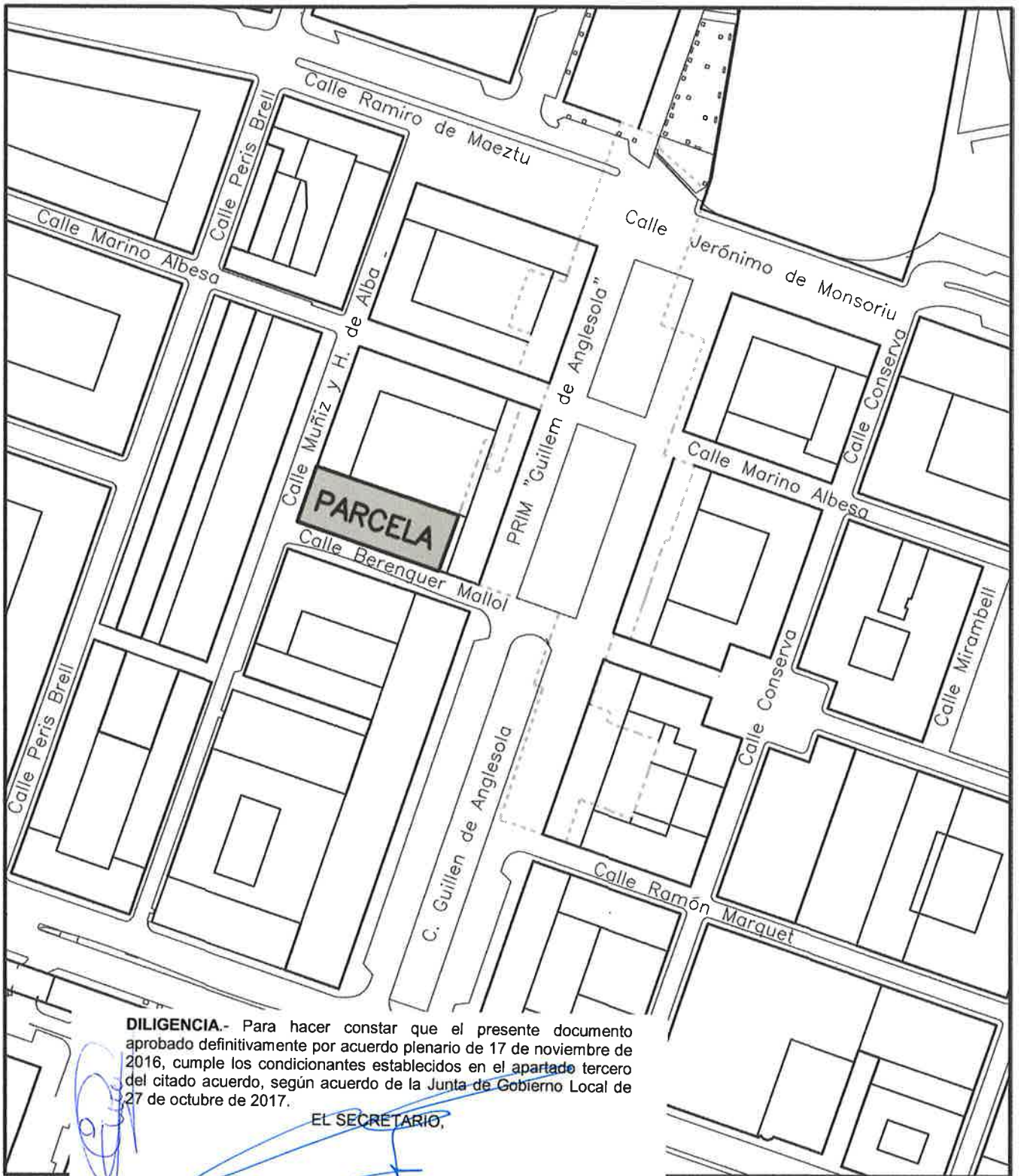
Los Arquitectos,

## PLANOS

---

PLANO DE EMPLAZAMIENTO	E: 1/2.000
PLANO DE RECURSOS DEL PAISAJE	E: 1/2.000

# EMPLAZAMIENTO



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de noviembre de 2016, cumple los condicionantes establecidos en el apartado tercero del citado acuerdo, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de octubre de 2017.

EL SECRETARIO,

e:1/2.000

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a Información Pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de julio de 2016.

EL SECRETARIO,

----- PRIM "GUILLEM DE ANGESOLA"

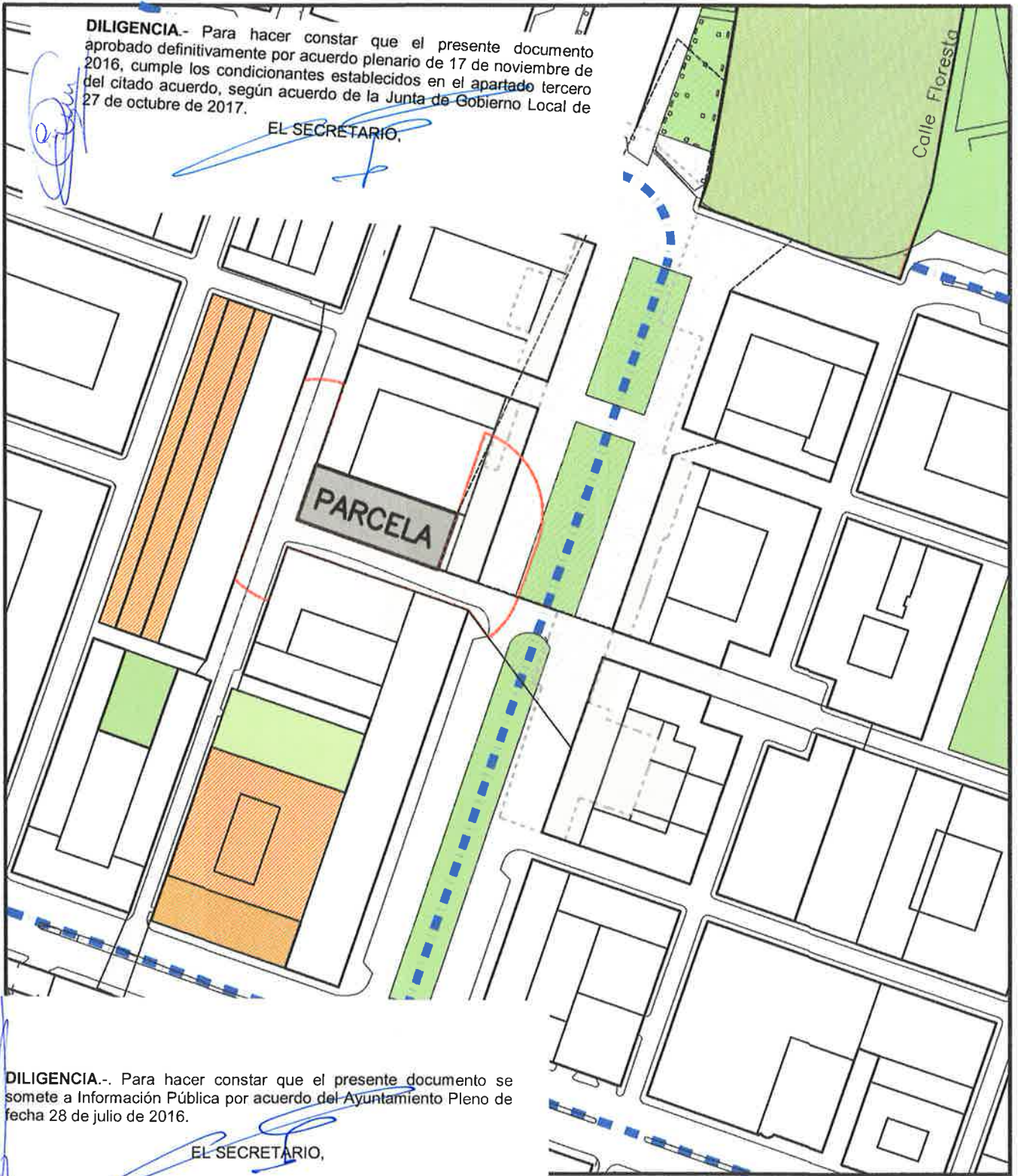


# IDENTIFICACIÓN DE LA CUENCA VISUAL Y RECURSOS DEL PAISAJE



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de noviembre de 2016, cumple los condicionantes establecidos en el apartado tercero del citado acuerdo, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de octubre de 2017.



EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a Información Pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de julio de 2016.

EL SECRETARIO,

e:1/2.000

—	CUENCA VISUAL		RECURSOS DE PAISAJE
- - - - -	CUENCA EN FASE 1		EDIFICIOS CON PROTECCIÓN PGOU
- - - - -	LÍNEA DE MERTEN		BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (CATÁLOGO ESTRUCTURAL PGOU)
■ ■ ■ ■ ■	EJES VIARIOS RECORRIDOS PRIMARIOS		ESPACIOS PÚBLICOS AJARDINADOS
- - - - -	PRIM "GUILLEM DE ANGESOLA"		ESPACIOS PRIVADOS AJARDINADOS
			PARCELAS VACANTES PRIM "GUILLEM DE ANGESOLA"