



AJUNTAMENT DE VALENCIA

arquitecta directora  
Inés Esteve Sebastiá

equipo técnico  
Casar - Montesinos - Camps  
Garrigues abogados

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
MEMORIA

Marzo 2011

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

**ÍNDICE**

**0.\_ Antecedentes y objetivo del Estudio de Integración Paisajística**

**1.\_ Documentación informativa**

- 1.1. Definición y descripción del alcance de la actuación. Descripción de la actuación que se va a llevar a cabo.
- 1.2. Delimitación y descripción del ámbito del Estudio de Integración Paisajística. Plano 1/20.000 con umbrales de visibilidad de 300m, 1.500 y 3.000
- 1.3. Normas, planes, estudios y proyectos de carácter sectorial que resulten de aplicación.
- 1.4. Normas de carácter paisajístico que le son de aplicación, en especial Estudios o Catálogos de Paisaje.
- 1.5. Delimitación de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos incluidos en el ámbito del Estudio de Integración Paisajística.
  - 1.5.1. Unidades de Paisaje.
  - 1.5.2. Recursos Paisajísticos
- 1.6. Documentación gráfica informativa
  - Plano 1.1.:\_ Emplazamiento y situación del área de actuación del PEP EBIC 02
  - Plano 1.2.\_ Delimitación del área de estudio según las cuencas visuales potenciales y la visibilidad de las actuaciones del PEP EBIC 05.
  - Plano 1.3.\_ Recorrido fotográfico del ámbito de estudio del PEP EBIC 05.
  - Plano 1.4.\_ Delimitación de las unidades de paisaje del ámbito de estudio del EIP.
  - Plano 1.5.\_ Identificación y situación de los recursos paisajísticos del ámbito de estudio del EIP.

**2.\_ Documentación justificativa.**

- 2.1. Plan de Participación pública.
  - 2.1.1. Proceso del Plan de Participación Pública.
  - 2.1.2. Resultados del Plan de Participación Pública.
- 2.2. Metodología de la evaluación.
  - 2.2.1. Metodología específica para Unidades y Recursos Paisajísticos.
- 2.3. Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que le sean de aplicación y en especial del Estudio de Paisaje de Valencia.
- 2.4. Alcance y contenido del estudio: justificación del ámbito de estudio.
- 2.5. Identificación de los impactos paisajísticos y visuales.
  - 2.5.1. Estudio de visibilidad previo a la identificación de impactos.
  - 2.5.2. Identificación de los impactos paisajísticos y visuales.
- 2.6. Valoración de los impactos paisajísticos y visuales.

## **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

### **2.7. Documentación gráfica justificativa.**

Plano 2.1.\_ Delimitación del área de estudio según las cuencas visuales potenciales y la visibilidad de las actuaciones del PEP EBIC 2.

Plano 2.2.\_ Visibilidad desde los puntos de observación.

Plano 2.2.1.\_ Visibilidad de la actuación desde la Avenida Maestro Rodríguez.

Plano 2.2.2.\_ Visibilidad de la actuación desde el camino Partida de Arriba.

Plano 2.2.3.\_ Visibilidad de la actuación desde la Avenida General Avilés.

Plano 2.2.4.\_ Visibilidad de la actuación desde la calle Valle de la Ballestera.

Plano 2.2.5.\_ Visibilidad de la actuación desde la Avenida Pío XII.

Plano 2.2.6.\_ Visibilidad de la actuación desde las cubiertas de los edificios.

Plano 2.3.\_ Valoración de las unidades de paisaje.

Plano 2.4.\_ Valoración de los recursos paisajísticos.

Plano 2.5.\_ Calidad del paisaje.

### **3.\_ Documentación normativa.**

3.1. Medidas de integración.

3.2. Programa de implementación.

### **4.\_ Conclusiones.**

---

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### **ANTECEDENTES Y OBJETIVO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta como documento de acompañamiento al “Plan Especial de Protección del Entorno Bien de Interés Cultural PEP EBIC 05 referido a la “Iglesia y Monasterio de San Vicente de La Roqueta”, para cumplimiento de lo dispuesto en el art. 48.4.a) del Decreto 120/2006 de 11 de agosto del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Tal y como señala la Exposición de Motivos de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, el origen de esta concepción normativa del paisaje emana del Convenio Europeo del Paisaje elaborado por el Consejo de Europa y presentado oficialmente en el Palazzo Vecchio de Florencia el 20 de octubre de 2000. Su entrada en vigor ha supuesto un importante avance en el reconocimiento jurídico del patrimonio paisajístico europeo y en la puesta en marcha de políticas para su preservación, gestión y ordenación.

Este Convenio insta al desarrollo de políticas de paisaje en los diferentes niveles político-administrativos, a establecer procedimientos de participación pública, a identificar y calificar nuestros paisajes, estableciendo diversas medidas al respecto. Entiende el paisaje, como el territorio tal y como lo perciben los ciudadanos cuyas características son resultado de la acción de factores naturales y/o humanos. Asume plenamente el sentido territorial de la cuestión paisajística, la idea innovadora desde el punto de vista jurídico y político, de que cada territorio se manifiesta por la identidad de su paisaje, independientemente de su calidad, y de que todo el territorio requiere por tanto gobierno y política de paisaje.

Su ámbito de aplicación incluye todos los espacios naturales, las áreas urbanas, periurbanas y rurales y alcanza a todos los espacios terrestres y del litoral marino. Conciernen a todos los paisajes tanto a los notables como a los cotidianos y también degradados. Espacios estos en los que vive un alto porcentaje de la población.

Desde luego todos estos principios son directamente extrapolables y por tanto aplicables a la ordenación de los entornos de protección de los bienes de interés cultural que han sido así declarados.

El carácter omnicomprendivo y global de la protección del paisaje, que se desprende de la normativa aplicable hace que este Plan Especial cuente, porque así lo establece el art. 21 de la Ley 4/2004 con criterios de integración paisajística. En efecto, señala el art. 48.4 del Decreto 120/2006 que,

“4. Consecuentemente deberán ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística:

- a) El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- b) Las solicitudes de licencias urbanísticas dentro de los conjuntos y sus entornos declarados Bienes de Interés Cultural y dentro de los Espacios Naturales Protegidos (...) “

La remisión que efectúa este precepto a lo dispuesto en el art. 38 de la LUV, incluye a los Planes Especiales a los que se menciona en el apartado d) del citado precepto.

Este Estudio de Integración Paisajística tendrá por objeto evaluar, analizar y justificar la adecuación de la actuación de que se trate a los principios y valores que son objeto de protección en la normativa de este Plan Especial, mediante el estudio de los criterios de integración paisajística que se proponen.

La actuación que se pretende, y que motiva la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística, es la redacción del PEP EBIC 05.

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El objetivo primordial de este plan especial consiste en la regulación patrimonial, urbanística y paisajística de los bienes inmuebles y espacios que integran el entorno de protección de la Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta, para lo que se plantean las siguientes medidas:

1. Inclusión de las determinaciones propias derivadas de la legislación patrimonial para los bienes de interés cultural. Definición de los actos de uso de suelo y aprovechamiento en los espacios que conforman el suelo ocupado por el bien de interés cultural.
2. Delimitación de los bienes inmuebles y de los espacios libres y viarios adscritos al entorno de protección del bien de interés cultural por cualquiera de los criterios determinativos fijados por la legislación patrimonial.
3. Definición de los actos de uso de suelo y aprovechamiento en los espacios libres, edificados y edificables que están incluidos en el entorno de protección del bien de interés cultural, con expresión de aprovechamientos, volumen y forma de las edificaciones, condiciones de parcela y de su utilización, desde de la perspectiva de la conservación de las tipologías originales.
4. Estudio y análisis de la estructura urbana desde su consideración formal, con el fin de determinar la compatibilidad de su regulación con las exigencias de la legislación patrimonial.
5. Redacción del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del ámbito del plan especial con identificación de los bienes de relevancia local que resulten incluidos, así como con las determinaciones propias de regulación que establece la legislación.
6. Revisión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el PGOU Ad 28.12.88 BOP 14.01.89 DOGV 16.01.89, que afectan al ámbito del PEP-EBIC 05, con el fin de adecuarlas a las nuevas determinaciones legales.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 49 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, el presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto predecir y valorar la magnitud e importancia de los efectos que la aprobación del PEP EBIC 05 puede llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción, así como en su caso, determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

Al paisaje afectarán las disposiciones normativas contenidas en el Plan Especial que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el aspecto de las edificaciones, así como aquellas que influyan en el aspecto y diseño de las vías urbanas en el ámbito del entorno BIC delimitado.

La estructura del presente documento persigue la presentación del estudio realizado de una manera sencilla e intuitiva. En el documento se despliegan las tres fases necesarias para solucionar el problema propuesto y conseguir los objetivos deseados; análisis previo, valoración del impacto del proyecto implantado y valoración de las medidas correctoras del impacto.

Es por ello que, previo a la proposición de una estrategia de integración, se debe proceder a realizar un estudio detallado de las características del paisaje así como de su visibilidad.

Mediante la simulación del proyecto se pretende predecir y valorar la magnitud e importancia de los efectos que la propuesta puede llegar a producir en el carácter del paisaje y su percepción.

A partir de esta predicción, se deben determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos. Dicha estrategia se materializará mediante medidas de integración concretas, a implementar a lo largo del desarrollo del proyecto.

Finalmente, se deberá evaluar la integración realmente conseguida y con ello la efectividad del proceso seguido en este estudio.





---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta, está declarado monumento histórico-artístico de carácter nacional, por Real Decreto 941/1978 de 27 de marzo. Publicación: BOE 05.05.78. Número 107.

La delimitación del entorno de protección del monumento se definió en Resolución de 6 de marzo de 1992, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad Valenciana, en la que se procedió a la incoación del expediente, publicada en BOE 14.05.92 Número 116 y DOGV 08.05.92 Número 1778. En esta resolución se definían los espacios públicos y espacios parcelados incluidos.

El Plan Especial de Protección del Entorno del BIC y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, (en adelante PEP-EBIC 05 y Catálogo), tiene una naturaleza ambivalente: por un lado es un instrumento de ordenación urbanística, lo que se manifiesta en que su objeto principal sea la protección urbanística de los Bienes de Interés Cultural y de su entorno, pero por otro no deja de ser un instrumento normativo de carácter sectorial en el que se desarrolla o materializa el régimen de protección que se desprende para el Entorno de protección de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano

Previo a la redacción del Plan Especial de Protección del Entorno de la Iglesia y el Monasterio de San Vicente de La Roqueta PEP- EBIC, se realizó un trabajo conjunto para todos los Bienes de Interés Cultural incluidos en el Municipio de Valencia revisando sus entornos de protección según las modificaciones que ha sufrido la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano en los últimos años.

El PEP- EBIC 05 contiene los siguientes documentos:

DOC-1: Documento de información, que incluye la Memoria informativa y los planos de información. En este documento se analizan los antecedentes de valoración patrimonial del Monumento de que se trata, los relativos al planeamiento vigente y los relativos al Catálogo municipal de bienes y espacios protegidos.

DOC-2: Documento descriptivo y justificativo de la actuación, que incluye la Memoria descriptiva y justificativa y los estudios complementarios, así como los planos de ordenación.

DOC-3: Documento de Ordenación, que incluye las Normas urbanísticas y de protección.

DOC-4 : Fichas particularizadas de los elementos que se propone catalogar.

En el DOC-2 del PEP EBIC 05 se fijan una serie de objetivos y finalidades que se desarrollan a lo largo del Plan Especial:

“Dentro del cumplimiento general de todos los parámetros normativos que establece el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cabe destacar los siguientes contenidos que se desarrollan en la normativa urbanística de este Plan Especial y que se consideran objetivos específicos de su regulación propia:

- a) Mantener la estructura urbana y arquitectónica del entorno y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. En este sentido no se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general entorno.
- b) Garantizar la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la previa obtención de la de edificación.
- c) Definir posibles zonas de rehabilitación que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas compatibles con los valores del entorno.

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

- d) Declarar fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por esta ley, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en las mismas.
- e) Procurar la adaptación morfológica de aquellos inmuebles que resulten disonantes respecto de la caracterización propia del conjunto, y proveerán las medidas de ornato que deban regir en la conservación de fachadas y cubiertas de inmuebles no expresamente catalogados.
- f) Con el fin de asegurar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que inserten, se proporciona la normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles, diferenciada en función de las características propias de cada zona homogénea, así delimitada mediante estudios histórico-arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos, cuyo nivel de detalle puede llegar a pormenorizar frentes urbanos, ejes o tramos viarios, manzanas e incluso lienzos de fachadas de las mismas. A tales efectos se regulan los siguientes parámetros: escala y parcelación, relación orográfica, relación entre plano de fachada y alineación, sección general, perfil y cubiertas, vuelos y su disposición, relación macizo-vano, tipología de huecos, composición, materiales, acabados, ornamento, color e iluminación.
- g) Establecer determinaciones relativas a la conservación de fachadas y cubiertas y de los elementos más significativos del interior de los edificios, así como de las instalaciones existentes.
- h) Regular las instalaciones eléctricas, telefónicas o de cualquier otra naturaleza para que se ejecuten subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de televisión y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del entorno.
- i) Regular la instalación de rótulos anunciadores de servicios públicos, de señalización y comerciales, que deberán armonizar con el entorno.
- j) Definir los criterios de protección de los bienes de interés cultural y de sus entornos, así como de aquellos otros que gocen de la calificación de bienes de relevancia local, incluyendo un catálogo de bienes y espacios protegidos con el contenido y determinaciones que exige la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y la legislación urbanística.”

**1.2.\_ Delimitación y descripción del ámbito de estudio. Plano 1/20.000 con umbrales de visibilidad de 300m, 1.500 y 3.000.**

El alcance de este Estudio de Integración Paisajística se limita al área intervisible que abarca la distancia asumida como “umbral visual de nitidez máximo” (3.500 m.) alrededor de la actuación proyectada. Esta extensión queda limitada y condicionada fuertemente por la situación actual del sector que, aunque enclavado en zona llana, posee una visibilidad restringida, debido a que su campo visual queda circunscrito por las edificaciones envolventes consolidadas. Por otra parte, al situarse en zonas llanas, a escala mayor, la visibilidad es menos amplia que en áreas elevadas.

El ámbito de estudio está por tanto definido por las zonas visibles desde, y hacia, la actuación de las cuencas visuales. Se ha de notar que el PEP EBIC 05, como su nombre indica, protege el entorno de la iglesia y el monasterio de San Vicente de la Roqueta y sus actuaciones se desarrollan estrictamente dentro de dicho entorno de protección y no en el BIC propiamente dicho, por lo tanto nos ceñiremos a la visibilidad de su entorno y que tipo de impactos paisajísticos se dan en el ámbito de estudio.



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**



Imagen del plano 1.2 Delimitación del área de estudio según las cuencas visuales potenciales y la visibilidad de las actuaciones del PEP EBIC 05.

La geomorfología de la zona de actuación y de todo el ámbito de las cuencas visuales pertenece al ambiente de llanura costera y al sistema aluvial –coluvial. Según el mapa de suelos de España del Instituto Geográfico Nacional en la ciudad de Valencia nos encontramos inceptisol xerochrepts (Soil Taxonomy).

Es un suelo poco maduro que se desarrolla sobre margas y calizas que rellenan el río Túria contribuyen a la formación de la llanura litoral y las playas; es un postpaís llano y pantanoso formado por la acumulación de partículas minerales sueltas cuyo principal modelador es el viento.

Es un terreno con una pendiente muy suave inferior al 5%, su textura es poco pedregosa, lisa y arenosa, procedente de materiales cuaternarios: limos y arenas marinas combinados con gravas, cantos, limos y arcillas fluvio- coluviales.

La erosión o recesión del suelo es baja y laminar con riesgo de inundación medio pero que disminuye fuera de la influencia del Túria.

Es un paisaje urbano donde se ve la convivencia de diferentes estratos de edificación y diferentes tipos de trama urbana. Es un paisaje muy antropizado donde la variedad paisajística viene determinada en gran parte por los usos del suelo y las épocas de crecimiento de la población.

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El clima corresponde al Termomediterráneo seco con precipitaciones medias anuales comprendidas entre 400-600 mm y temperaturas medias anuales superiores a 17°C. La hidrología del Túria es perenne su disponibilidad alta, igual que en el acuífero detrítico donde el agua circula a través de los poros del suelo, los riesgos de inundación por estas aguas subterráneas han disminuido mucho desde la ejecución del Plan Sur Valencia por el que se desvió el curso del río Túria a través del Cauce Nuevo.

#### 1.3.\_ Normas, planes, estudios y proyectos de carácter sectorial que resulten de aplicación.

Las nuevas normativas relativas al paisaje (de carácter normativo autonómico y regulado por la LOTPP y el Reglamento de Paisaje, entre otras) motivan la necesidad de integrar en la tramitación del expediente todos los procedimientos previstos en los textos normativos.

A continuación se relacionan las diferentes legislaciones que resultan de aplicación vigente al procedimiento de Estudio de Integración Paisajística y, por tanto, al presente documento:

Normativa de carácter patrimonial:

- Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio cultural valenciano (LPCV)
- Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, por la que se modifica la LPCV.
- Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificaciones de la LPCV.
- Decreto 941/1978 de 27 de marzo del Ministerio de Cultura, por el que se declara monumento histórico artístico de carácter nacional el conjunto formado por la iglesia y el monasterio de San Vicente de la Roqueta.
- Resolución de 6 de marzo de 1992, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad Valenciana, en la que se procedió a la incoación del expediente, publicada en BOE 14.05.92 Número 116 y DOGV 08.05.92 Número 1778. En esta resolución se definían los espacios públicos y espacios parcelados incluidos.

Normativa de carácter territorial y urbanístico:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Ley Urbanística Valenciana.
- Decreto 67/2006 de 12 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución de 28 de diciembre de 1988, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat valenciana.

Normativa reguladora del Plan de Participación Pública:

- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE)
- Decreto 120/2006 de 11 de agosto, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de paisaje de la Comunidad Valenciana.

Normativa de aplicación de carácter paisajístico:

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del territorio y protección del paisaje.
- Decreto 120/2006 de 11 de agosto, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de paisaje de la Comunidad Valenciana.
- Estudio Preliminar del Paisaje de Valencia y las nuevas normativas relativas al paisaje (de carácter normativo autonómico y regulado por la LOTPP y el Reglamento de Paisaje, entre otras) motivan la necesidad de integrar en la tramitación del expediente todos los procedimientos previstos en los textos normativos.
- P.A.T.R.I.CO.VA. Por acuerdo de 28 de enero de 2003, del Consell de la Generalitat, se aprueba definitivamente el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), siendo publicado en el D.O.G.V. nº 4429 de 30/01/2003.
- Plan de Acción Territorial del Corredor de Infraestructuras; Por acuerdo de 15 de abril de 2005, del Consell de la Generalitat, se aprueba definitivamente el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de Corredor de infraestructuras de la Comunidad Valenciana, siendo publicado en el D.O.G.V. nº 4.988 de 19/04/2005.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parc Natural del Túria aprobado por DECRETO 42/2007, de 13 de abril, del Consell, siendo publicado en el D.O.G.V. nº 5.493 de 19/04/2007.
- Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana: Por acuerdo de 15 de junio de 2007, del Consell de la Generalitat, se aprueba definitivamente el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, siendo publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 5.536 el 18 de junio de 2007. Dicho inventario se aprueba como trámite previo a la formulación del Plan General de Ordenación Forestal de la Comunitat Valenciana.
- Masas forestal de interés alto y medio: El Catálogo de Montes de Dominio Público y de Utilidad Pública de la Comunidad Valenciana se constituye a partir del catálogo anterior a la Ley 3/93, Forestal de la Comunidad Valenciana, en aplicación de la Disposición transitoria primera de ésta, por la cual, a la entrada en vigor de la Ley, se mantendría la clasificación de los terrenos forestales que estuvieran declarados como de utilidad pública o protectores.
- Hábitats de interés comunitario: El Real Decreto 1193/1998, de 7 de diciembre, establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Dicho Real Decreto incorporó a nuestro ordenamiento jurídico interno lo dispuesto en la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.

#### **1.4.\_ Normas de carácter paisajístico que le son de aplicación, en especial Estudios o Catálogos de Paisaje.**

En la actualidad no existe ningún Plan de Acción Territorial (en materia de paisaje) que afecte al ámbito del proyecto presentado (PEP EBIC 05), careciendo, por tanto, de objetivos de integración o regulaciones específicas que el proyecto debiese asumir, o a las que tuviera que ajustarse.

En cuanto al planeamiento municipal vigente, el PGOU de Valencia de 1988 está siendo revisado, hecho por cual se ha redactado un Estudio Preliminar del Paisaje de Valencia, por lo tanto; a falta de su redacción y aprobación final, se cuenta con una figura superior a la del propio documento que se tendrá en cuenta a la hora de analizar y valorar el paisaje del ámbito de estudio.

El Estudio Preliminar del Paisaje de Valencia, en adelante EPPV, identifica y valora las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos del término municipal de Valencia y contiene un avance de los programas de paisaje que fijan los objetivos de calidad asegurando la protección y conservación de las unidades de paisaje y los elementos que se recogen en el Catálogo de paisajes.

#### **1.5.\_ Delimitación de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos incluidos en el ámbito del Estudio de Integración Paisajística.**

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

**1.5.1. Unidades de Paisaje.**

El establecimiento de las unidades de paisaje permite la obtención de unidades operacionales de gestión territorial que definen paisajísticamente un territorio. Se considera que presentan una respuesta homogénea a nivel de paisaje y permiten evaluar su calidad paisajística. Por otro lado la identificación de elementos específicos con relevancia paisajística (recursos de paisaje) complementará el análisis realizado para las unidades.

Según el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, se entiende por Unidad de Paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo periodo de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

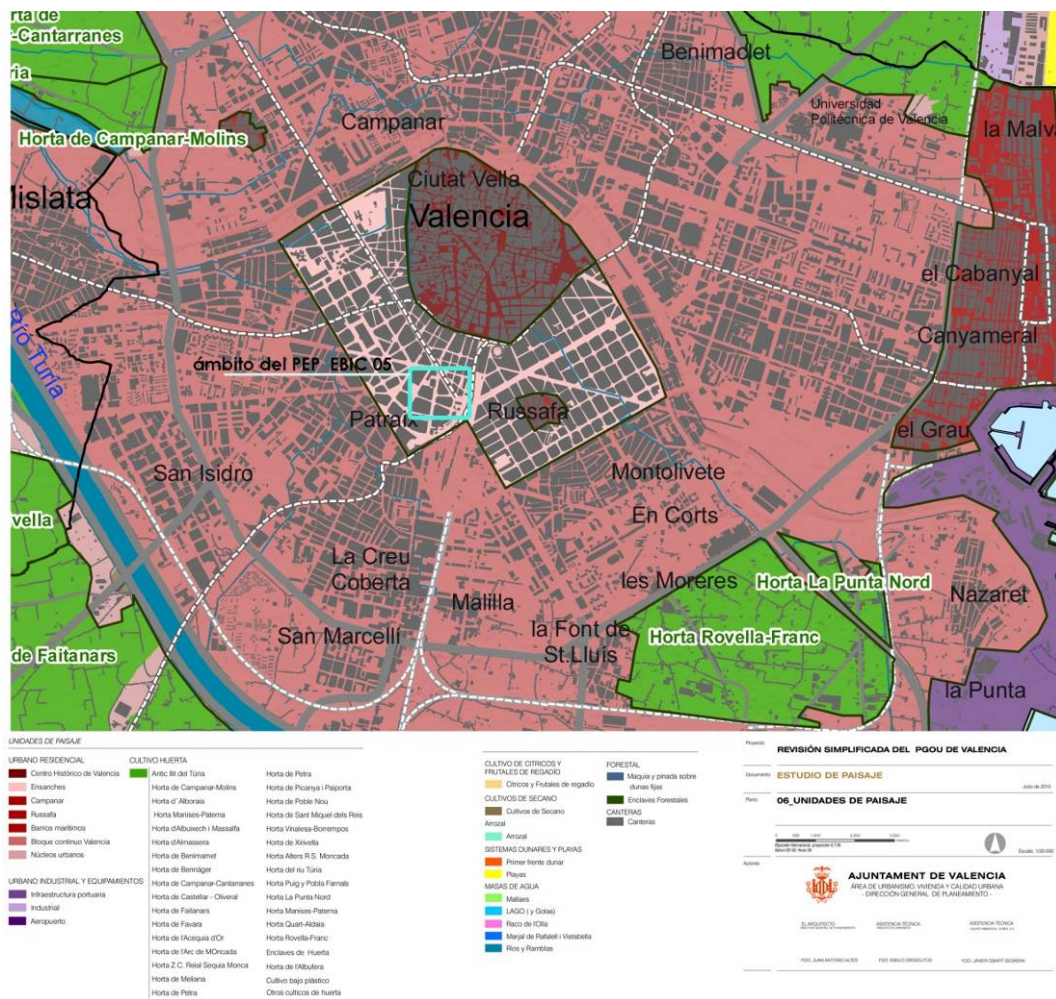
La caracterización de las unidades de paisaje tiene por objeto la delimitación y descripción de las características paisajísticas del ámbito estudiado en este documento, su análisis, dinámicas y presiones que las modifican, así como la identificación de los recursos paisajísticos que singularizan su valor. La delimitación y caracterización topográfica de las unidades consideradas se detallan en plano, pasándose a su descripción dentro del umbral considerado de nitidez visual marcado para 300 metros, 1500 metros y 3500 metros.

Para la delimitación de las unidades de paisaje se ha tomado como referencia los criterios del Estudio Preliminar del Paisaje de Valencia además de analizar y valorar individualmente estas unidades y sus recursos. Se toma como referencia porque aún no siendo de aplicación, puesto que se encuentra en fase de aprobación, es un documento de carácter superior a este documento. Se tomará por tanto como una valoración de un equipo de expertos en paisaje y se hará referencia al documento en la caracterización de las unidades de paisaje y sus recursos paisajísticos.

El Estudio de Paisaje del Plan General de Valencia, delimita diferentes unidades de carácter urbano fragmentando en áreas homogéneas la trama construida de la ciudad. La zona objeto del presente estudio se enmarca en la Unidad de Paisaje Urbano "Ensanche", tal y como se muestra en la imagen.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Plano de delimitación de las unidades de paisaje del Estudio de Paisaje del Plan General de Valencia.

Sin embargo, y teniendo en cuenta tanto la escala como la finalidad de la intervención que nos ocupa, se considera necesario redelimitar una unidad (o subunidad) de paisaje dentro de la establecida por el Plan General, con el fin de efectuar un análisis más minucioso, que permita un establecimiento coherente de los objetivos de calidad de la misma, teniendo en cuenta, así mismo, las características principales del paisaje afectado por el PEP EBIC 05 que se describen en el apartado III.1.3, del DOC-2: Memoria justificativa del propio Plan Especial.

Con el objeto de una mayor profundización en el estudio, y asegurando así la efectividad del mismo, se considera que el ámbito del Plan Especial de protección es el entorno del BIC declarado, y constituye una unidad (o subunidad) de paisaje en sí misma delimitada, entre otros, teniendo en cuenta los criterios de percepción visual y paisajísticos establecidos por la Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio cultural valenciano.

Dicha delimitación se formaliza considerando como recurso paisajístico fundamental el propio BIC y obliga a integrar en su entorno de protección los espacios públicos incluidos en su cuenca visual.

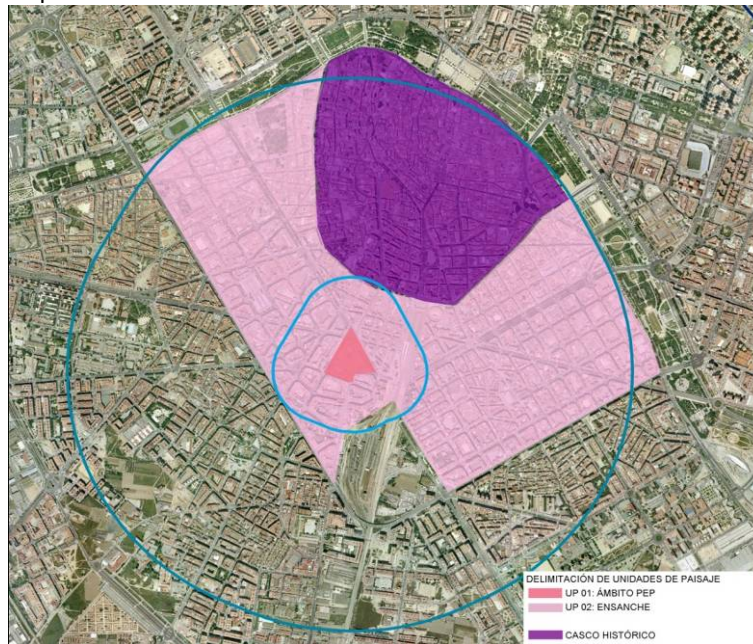
Al tratarse de un entorno urbano muy consolidado, con un trazado de calles de anchura media, y teniendo en cuenta que la edificación merecedora de la calificación de BIC ha quedado rodeada de construcciones residenciales en la práctica totalidad de su perímetro, la cuenca visual perceptible desde los espacios públicos incluidos en dicho entorno es muy reducida. Prácticamente, queda limitada por los cierres visuales de final de perspectiva de las calles y plazas incluidos en el ámbito del PEP EBIC 05, lo

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

que, situada en plano, resulta en una superficie concreta vinculada al ámbito territorial del barrio en el que se sitúan la Iglesia y el Monasterio.

Se delimitan, por tanto, en la zona de estudio, dos unidades de paisaje: La primera de ellas se corresponde con la delimitación del Plan Especial de Protección. La Segunda unidad coincide con la delimitación de unidades realizada por el Estudio de Paisaje del Plan General de Valencia, que se encuentra en tramitación, y se denominará "Ensanche".

Por otro lado, cabe señalar que el Plan Especial de Protección afectará únicamente a la primera de estas dos unidades propuestas, dadas las características de la cuenca visual descritas con anterioridad y el carácter del Plan en particular.



Plano 1.4 Delimitación de la unidades de paisaje sobre las que pueden influir las actuaciones.

Fichas de las unidades de paisaje, caracterización de las unidades, artículo 34 del RPCV.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

<p><b>Unidad de paisaje:</b> UNIDAD URBANA. ÁMBITO DEL PEP EBIC 05.</p>	<p><b>Plano de situación.</b></p>  An aerial photograph of a city grid, likely Valencia, showing a dense network of streets. A pink triangle is overlaid on the grid, pointing downwards, and a blue circle is drawn around it, highlighting a specific urban area. The triangle is centered on a street intersection, and the circle encompasses several blocks around it.
<p><b>Límites:</b></p> <p>Se trata del ámbito estricto de estudio. Es la delimitación que se hace desde del PEP EBIC 05 siguiendo los criterios de la Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio cultural valenciano.</p>	

**Caracterización:**

- **Descripción de sus características:**

En el DOC-1 del PEP EBIC 05 en su apartado II.4. Características de la estructura urbana actual del ámbito, se describe con mucha precisión las características de la trama urbana y de las edificaciones:

“La estructura urbana actual sobre la que se asienta el entorno de protección de la Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta, responde a un área de expansión de la ciudad desarrollada en el primer tercio de siglo XX que limita con el sur del ensanche de Valencia, zona conocida como primer ensanche "Botanic -la Roqueta", perteneciente al Conjunto Histórico de Valencia.

El tejido urbano procede de la aplicación de las propuestas y ordenanzas del planeamiento urbanístico desarrollado por Calvo, Ferreres y Arnau en 1884 y de Mora y Picho en 1912 para la creación del ensanche de la ciudad. No obstante, en este ámbito la implantación de estas propuestas resulta dificultosa ya que está condicionada por un lado por presencia de edificaciones consolidadas resultado de las alineaciones de nuevos barrios, aprobadas por el Ayuntamiento con anterioridad al planeamiento y por otro lado por la presencia de viarios cuyo trazado deriva de la existencia de antiguos caminos de entrada a la ciudad desde los poblados de la periferia: el camino de San Vicente, actual calle de San Vicente Mártir o el camino de Picassent, actual calle Marvá. Estos aspectos provocan la implantación de una trama de ensanche con menor rigurosidad o uniformidad que la resultante en la zona del primer ensanche y sobre todo en su parte éste, correspondiente a Russafa nord-Pla del Remei.

El ámbito se estructura finalmente por la amalgama de preexistencias edificadas entre, las que la Iglesia y el Monasterio son las más significativas, un viario que procede de la transformación de antiguos caminos, y ordenación urbana y alineaciones procedentes del ensanche planificado pero también alineaciones derivadas de actuaciones de corto alcance, todo ello edificado mediante operaciones inmobiliarias de mayor o menor rango que han dado origen a transformaciones edificatorias por los sucesivos episodios de planeamiento y en los que no han tenido cabida equipamientos públicos aunque si docentes privados. El estrato social que habita y usa este tejido urbano se corresponde con sus diversos periodos de origen tamizado por su significado nivel de centralidad.

Dos manzanas urbanas de proporciones geométricas muy dispares materializan el ámbito, limitadas y separadas por los viales y plazas siguientes: al norte por la Plaza de España y la Gran Vía Ramón y Cajal;

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

al este por la calle San Vicente Mártir, al sur la calle Marv conocida con este nombre desde 1934 y al oeste la calle Albacete, vial abierto despu de los años 40 del siglo pasado. Se trata de manzanas cerradas con patio interior, compuestas mayoritariamente por edificación de tipolog residencial plurifamiliar entre medianeras y patios de manzana colmatados en planta baja.

En la manzana situada al oeste, 52174, se distinguen, las parcelas número 22 y 23 ocupadas por la Iglesia y el Monasterio, formadas por construcciones procedentes de épocas distintas. El Monasterio que también fue Convento ocupa la parcela número 22 y parte de la 23. La Iglesia y parte de su patio ocupan el resto de la parcela 23. En la parcela numero 18 se sitúa el colegio concertado, Santo Tomas de Villanueva o de los Agustinos, formado por una construcción recayente a la calle Albacete que procede de mitad del siglo XX; el resto de la parcela se destina a espacio libre dedicado a uso deportivo y recreo del colegio. De las construcciones existentes en el patio hay que señalar la presencia de una de ellas que se adosa a la fachada oeste del Monasterio. Se trata de una construcción realizada con cubierta metálica ligera apoyada sobre la fachada monástica y un muro de carga paralelo a esta. Este espacio es de uso del colegio para actividades extraescolares. Existen otras instalaciones próximas a la fachada norte del monasterio: una gran cubierta metálica que cubre las pistas deportivas y un conjunto de construcciones dedicados a vestuarios.

En la manzana situada al este, la 52178 distinguimos, además de la edificación residencial una edificación de uso terciario exclusivo en la parcela numero 20 sobre la que se ubica la Delegación Territorial de la Comunidad Valenciana de la ONCE y la parcela número 02, de uso residencial comunitario en la que se sitúa la Residencia de las Dominics Anunciata.”

“Las edificaciones residenciales de la zona datan en su mayor parte de mitad y finales del siglo XX. Conviven por lo tanto lenguajes arquitectónicos que van desde el eclecticismo al movimiento moderno.

Se trata de edificación de tipolog residencial plurifamiliar entre medianeras, cuya altura oscila entre las VI y las X plantas en la manzana 52174 y entre las III y X plantas en la 54178. En los patios interiores de manzana, salvo raras excepciones, se encuentran construcciones de una planta con distintas alturas. Hay que señalar, como excepciones de los patios de manzana consolidados por la construcción, el patio correspondiente a la 18 parcela de la manzana 52174 en la que se encuentra el colegio, que se mantiene como espacio libre con pequeñas construcciones destinadas a vestuarios y servicios y cubierta de las pistas deportivas, relacionadas con el uso de recreo y deportivo complementario de las actividades docentes; en la manzana 54178 el patio de la parcela de la residencia de las Dominics también se encuentra, también sin edificar.

A demás de la edificación residencial, se integran en el ámbito edificaciones de uso dotacional y terciario constituidas en la mayor de los casos por inmuebles que han quedado prácticamente absorbidas por la manzana urbana, al ser previa su construcción a la configuración de la trama como es el caso de la Iglesia y el Monasterio. En los otros casos, las edificaciones con uso distinto al residencial presentan una tipolog similar a ésta en lo que se refiere a alineación de fachada, profundidades edilicias y alturas o numero de plantas.

Existen edificaciones singulares, tanto en el caso de la tipolog residencial como en el caso de las dotacionales. Se trata de edificios que contribuyen a la definición de los valores patrimoniales del ámbito, ya que contribuyen adecuadamente a definir el perfil de la estructura urbana.”

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Vistas del interior de la manzana en la que se ubica el claustro del Monasterio y vista de la fachada del conjunto de la Iglesia y el Monasterio recayente a la calle San Vicente.



Imagen de la trama urbana que rodea a la unidad de paisaje 1.

- **Dinámicas y presiones:**

Desde la inclusión de la Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta como BIC y la definición de su zona de afección esta zona no ha recibido grandes dinámicas y presiones, aunque su entorno inmediato se encontraba muy colmatado por la edificación, previamente a la declaración del BIC y así continúa en la actualidad.

- **Recursos de paisaje.**

Se encuentran en esta unidad de paisaje casi la totalidad de los recursos de paisaje de la zona que se describirán y valorarán en el apartado correspondiente del presente documento. En particular, y como recursos culturales, dos edificios residenciales catalogados situados en Calle San Vicente, 138,140 y Gran Vía Ramón y Cajal 17,19, así como os propios edificios que conforman el BIC.

- **Tendencias y procesos de cambio:**

Los procesos de cambio que se prevén en la zona van encaminados a la conservación, restauración y búsqueda del carácter histórico del ámbito del PEP EBIC 05.

- **Valor paisajístico. Muy alto**

**Calidad paisajística:** Muy alta

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

○ **Calidad de la escena:** Alta

En general la calidad de escena es muy alta pero existen una serie de elementos de baja calidad que el propio documento a estudio (PEP EBIC 05) marca como impropios y corrige los posibles impactos paisajísticos negativos que se han podido crear a lo largo del tiempo.

○ **Singularidad o rareza:** Media

Se trata de un edificio singular dentro de la trama urbana, ya que mantiene su alineación con la calle San Vicente Mártir, pero la edificación de su entorno lo ha rodeado sin respetar espacios libres a su alrededor, por lo que representa una ruptura de usos en la continuidad de la trama residencial, si bien formalmente no queda de manifiesto.

**Representatividad:** Muy alta

Representa claramente la tipología de edificaciones religiosas, uniendo la iglesia y el monasterio en un mismo conjunto. Las referencias históricas hacen referencia a que posiblemente albergara la tumba de San Vicente, lo cual aumenta su representatividad.

○ **Interés de su conservación** Muy alto

El conjunto de las edificaciones del que conforman el BIC tienen un alto valor paisajístico así como numerosos recursos de carácter patrimonial, histórico y ambiental que se encuentran ahí situados.

○ **Función como parte integral de un paisaje:** Muy alta

Como parte integral del paisaje su calidad es muy alta puesto que ha mantenido su alineación a la calle San Vicente, siendo las edificaciones residenciales las que han ido adaptándose al mismo. Es un conjunto bien conservado que mantiene sus características estructurales.

**Visibilidad de la Unidad desde el ámbito de estudio del PEP EBIC 05:** Muy alta (ámbito de estudio)


Si consideramos que nos encontramos dentro del propio ámbito de estudio la visibilidad es elevada, si bien es cierto que la percepción del BIC no queda muy limitada por las edificaciones residenciales que se han situado en las inmediaciones del mismo.

● **Objetivos de calidad:**

Conservación y mantenimiento del carácter existente, en cumplimiento del propio documento al cual se refiere este Estudio, puesto que el PEP EBIC 05 persigue estos objetivos y para ello crea una normativa de aplicación.



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

<b>Unidad de paisaje:</b> UNIDAD URBANA. ENSANCHES.	<b>Plano de situación.</b>
<b>Límites:</b>  Se trata de los crecimientos urbanos en forma de ensanches que se han dado en el ámbito de estudio. El propio EP del PG de Valencia define la unidad por sus características homogéneas.	

**Caracterización:**

- **Descripción de sus características:**

Esta unidad paisajística engloba al área de ensanche de la ciudad de Valencia. Las estructuras urbanas pueden ser diferentes, especialmente si diferenciamos las construcciones que integrarían el “primer ensanche de Valencia” (situadas al norte del área de intervención) y las demás fases del ensanche que se desarrollaron con posterioridad. Las consideraremos una sola unidad de paisaje por la poca visibilidad que desde ellas se da del ámbito de estudio del PEP EBIC 05 y por el escaso impacto visual que sobre estas zonas se daría.

La estructura urbana más cercana al ámbito de estudio y que se vería más afectada es una estructura de edificación abierta de PB + VIII, PB + IX y PB + X, que oculta el ámbito del PEP EBIC 05 desde las vías de comunicación más importantes.

Se trata un tejido ortogonal de pastillas colocadas perpendiculares a las principales avenidas, conformado por un amplio viario de trazado regular y manzanas también regulares que contienen las parcelas de la edificación. La mayoría de estas manzanas son rectangulares, quedando la proporción de manzana cuadrada únicamente en la trama del primer ensanche.

Generalmente se trata de bloques de edificios de vivienda plurifamiliar en altura con núcleos de escalera de 4-6 puertas por rellano. Son pastillas alargadas que cierran las calles y dejan un espacio en el centro de la parcela que si es ocupado en planta baja por los comerciales que colmatan la manzana a nivel del vehículo y el peatón.

Los espacios libres no son característicos, se le da más importancia a la anchura de la calle que a los espacios de plaza o reunión que se reducen a pequeños espacios arbolados o con juegos infantiles.

Se trata de la tipología residencial y urbana propia de crecimientos del siglo XIX cuyo interés es elevado, tanto en lo que responde a la trama urbana como a ciertas edificaciones que conforman la misma.

En cuanto a las experiencias sensoriales no visuales, los sonidos y olores son poco relevantes, la circulación rodada en este ámbito es elevada aunque no se llegan a crear sonidos molestos. Los sentimientos que se transmiten son de actividad, una zona de alta densidad con gran concentración de automóviles.

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Imagen de la Gran Vía Ramón y Cajal



Vista aérea de la trama urbana.

- **Dinámicas y presiones:**

Se trata de una zona consolidada por la edificación, con poco solares por colmatar, por lo que no se prevé que sea objeto de nuevas presiones por parte de la edificación residencial. Sin embargo, la reciente construcción de la estación provisional del AVE en Valencia, ha favorecido la apertura de nuevos viales en el entorno de la parcela del BIC, que consiguen un mayor esponjamiento de la trama urbana. Sin embargo no afectan directamente al ámbito del PEP.

- **Recursos de paisaje:**

No existen recursos paisajísticos visibles desde el ámbito del PEP EBIC 05 en esta unidad de paisaje.

- **Tendencias y procesos de cambio:**

La no existencia de solares vacantes de edificación hace que no se prevean procesos de cambio relevantes. Las actuaciones urbanísticas del entorno se centrarán en modificaciones de la trama urbana, como ha sido el caso de las modificaciones introducidas como consecuencia de la nueva Estación provisional del AVE.

- **Valor paisajístico. Medio**

**Calidad paisajística:**

- **Calidad de la escena:** Media - alta

En general la calidad de escena es media-alta. No se identifican impactos paisajísticos notables, aunque es necesario remarcar la necesidad de mantenimiento en algunas edificaciones para que no se vea mermado su valor actual, así como el respeto por el carácter actual del ámbito a la hora de plantear nuevas edificaciones.

- **Singularidad o rareza:** Media

Forma parte de la trama de ensanche de Valencia, que como otras muchas ciudades españolas adoptó como modelo de crecimiento dando respuesta a las necesidades de expansión de la ciudad, una vez planteado el derribo de la muralla histórica. Bajo este punto de vista la trama en la que está inmerso el bien, aunque no es especialmente singular sí tiene un valor histórico considerable en la configuración de la ciudad.

**Representatividad:** Media-alta

Representa el desarrollo del urbanismo en Valencia a lo largo del siglo XIX. Sin embargo, las zonas más próximas al PEP y las que se han desarrollado al sur del mismo, han perdido parte de las características propias del ensanche, como la dimensión de la manzana tipo o las proporciones de la misma.



---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

- **Interés de su conservación** Medio.

El trazado ordena bien la zona y los espacios viarios están bien dimensionados.

- **Función como parte integral de un paisaje:** Alto

Es un crecimiento de la ciudad de Valencia que articula la trama del casco histórico con los crecimientos perimetrales, con una adecuada continuidad de viales, transición de tipos edificatorios, etc...

**Visibilidad de la Unidad desde el ámbito de estudio del PEP EBIC 05:** Media

La visibilidad de la unidad desde el ámbito de estudio es alta puesto que los edificios son más altos y predominan sobre las edificaciones de menor altura que componen el BIC.

- **Objetivos de calidad:**

Se recogen los objetivos de calidad fijados por el EPPV:

“Cuidar los bordes urbanos, ya que con ello se revaloriza la calidad perceptual desde unidades adyacentes. Ordenar los espacios abiertos, darles carácter  
Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos a los paisajes de alto valor del área metropolitana.”

---

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### **1.5.2. Recursos Paisajísticos.**

Se entiende por recurso paisajístico todo elemento del territorio que representa un valor de mérito relevante para su conservación, porque se considere su dimensión visual o sensitiva, lo sea por su interés cultural o patrimonial o bien tenga reconocido un valor ambiental importante. Por tanto se engloban recursos de carácter puntual con valor paisajístico, elementos del territorio lineales o elementos superficiales correspondientes a espacios o unidades con una configuración o carácter paisajístico, ecológico, cultural, histórico o social relevante. Son considerados a su vez recursos de paisaje las propiedades visuales de un elemento o territorio concreto.

Con el fin de realizar una caracterización de los Recursos Paisajísticos, se incluyen en este punto las áreas o elementos del territorio de relevancia e interés ambiental, cultural y visual presentes en la zona de actuación. Además se incluirán aquellos elementos del paisaje que, si bien no se consideran paisajísticamente interesantes, pueden ser tomados como conformadores del paisaje actual.

Así, el artículo 35. del RPCV (2006) establece, en el proceso de caracterización de los Recursos Paisajísticos, la necesidad incorporar recursos de interés ambiental, recursos de interés cultural y patrimonial y los recursos de interés visual. Se ha de notar que algunos de los recursos se pueden enclavar en varios de estos aspectos.

A continuación se identifican y describen los recursos paisajísticos detectados, quedando englobados según las topologías definidas por el artículo del RPCV (2006) anteriormente reseñado.

Es importante remarcar que el alcance de este estudio se limita a la cuenca visual de la superficie de actuación definida en el punto 1.2., y por lo tanto la identificación de los recursos también queda restringida a éste ámbito.

Dentro del ámbito visual de estudio y correspondiendo a distintos umbrales de nitidez visual (300, 1500 y 3500 m) se presentan los siguientes recursos paisajísticos:

#### **Recursos ambientales**

Art.35.1.a RPCV (2006).

“...Áreas o elementos que gocen de algún grado de protección declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional. Áreas de dominio público hidráulico marítimo y fluvial. Espacios con valores acreditados por la Declaración de Impacto Ambiental. Áreas o elementos del paisaje altamente valoradas por la población por su interés natural.”

Dentro del ámbito de estudio inmediato al PEP EBIC 05 no se encuentran recursos paisajísticos ambientales, dada la situación del mismo en un área urbana y con edificación consolidada.

#### **Recursos culturales/ patrimoniales**

Art.35.1.b RPCV (2006).

“Por su interés cultural y patrimonial las áreas o los elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional y los elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos en la evolución histórica y cuya alteración, ocultación o modificación sustancial de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales”.

Se incluyen en este apartado los elementos o espacios apreciados por la sociedad local tales como hitos en la evolución histórica cuya alteración, ocultación o modificación sustancial de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales.

El estudio previo se ha realizado a partir de la consulta de las siguientes fuentes:

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat Valenciana, consultado por última vez el sábado 02 de marzo de 2010, a través de la página web de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.
- Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, consultada por última vez el 02 de marzo de 2010.
- Cartografía del Instituto Cartográfico Valenciano del municipio, escala 1:10.000.
- Ortofoto escala 1:10.000 del municipio.
- Estudio Praeliminar de Paisaje de Valencia contenido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, a través del documento de Participación Pública abierto en enero de 2008.

Dentro del apartado dedicado a Bienes Inmuebles del Inventario General de la DGPA, se han consultado las secciones relativas a yacimientos arqueológicos y paleontológicos, bienes de carácter etnológico y Bienes de Interés Cultural (BIC).

Los resultados obtenidos han sido situados sobre la cartografía del municipio del ICV (Instituto Cartográfico Valenciano) a partir de los datos existentes en las fichas del Inventario General, con el fin de determinar si ellos o su área de su influencia se encuentran dentro del sector objeto de estudio.

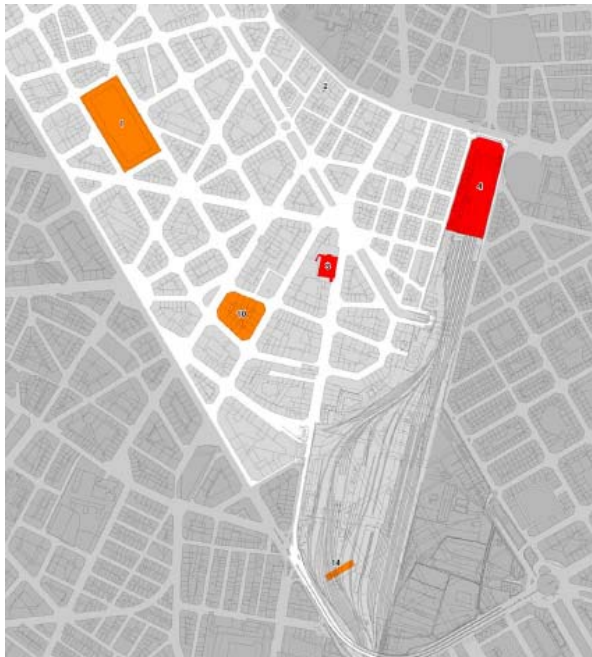
Tras las consultas realizadas a las diversas fuentes anteriormente citadas y siendo adaptadas a la visibilidad dentro de la cuenca visual, los resultados obtenidos han sido los siguientes:

El Estudio de Paisaje preliminar del Plan General de Valencia delimita varias edificaciones que, por su valor patrimonial, son consideradas recursos culturales del paisaje, en la zona de estudio:

- Estación del Norte
- Chimenea en calle Espartero
- Finca Roja
- Antiguo Mercado de Abastos
- Muelles cubiertos en la playa de vías
- Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta

La imagen siguiente muestra la situación de cada uno de ellos, según los planos del catálogo de bienes y espacios protegidos de dicho plan:

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



- 1.\_Antiguo Mercado de Abastos
- 2.\_ Chimenea en C/ Espartero
- 3.\_ Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta
- 4.\_ Estación del Norte
- 10.\_ Finca Roja
- 14.\_Muelles cubiertos en playa de vías

Plano del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. PG de Valencia

Teniendo en cuenta la cuenca visual determinada con anterioridad, y considerando que las determinaciones del PEP EBIC 05 no van a afectar a los recursos culturales identificados en el EP del PG de Valencia, ya que, dada la distancia a la que se encuentra, no van a ser visibles desde los mismos, se caracterizan únicamente los recursos incluidos en la delimitación del PEP EBIC 05, por ser los potencialmente afectados. Estos recursos son:

- La Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta. (Ver ficha 1 de RRPP)
- Edificio en Calle San Vicente, 138-140 (Ver ficha 2 de RRPP)
- Edificio en Gran Vía Ramón y Cajal, 17-19. (Ver ficha 3 de RRPP)

De los cuales, como ya sabemos, La Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta están calificados como BIC y el edificio en Calle San Vicente y el edificio en Gran Vía Ramón y Cajal ya cuentan con la figura de protección como integrante en el ámbito de protección del BIC.

No se han encontrado yacimientos arqueológicos dentro de la zona de actuación, eventualmente, en el caso de que se localizara en la zona de intervención algún indicio de carácter paleontológico, arqueológico, etnológico o arquitectónico, propiciando un impacto oculto, se paralizará la obra para su estudio y valoración, debiéndose poner en conocimiento del Ayuntamiento o Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia en un plazo de 48 horas en virtud de lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, a partir de lo cual se actuará según lo estipulado en el Título III de la mencionada ley.

En el caso concreto del PEP EBIC 05 que nos ocupa nos se contemplan las excavaciones, es un documento normativo de protección de todo el entorno de afección del BIC.

#### Recursos visuales

Art.35.1.c RPCV (2006).

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

“Por su interés visual las áreas y elementos visualmente sensibles cuya alteración o modificación puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción visual del paisaje. Se definirán a partir del Análisis Visual definido en el artículo siguiente y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- Los elementos topográficos y formales que definen la estructura espacial que hace singular un lugar, tales como hitos topográficos, laderas, crestas de las montañas, línea de horizonte, ríos y similares.
- Los elementos y áreas significativas o características no estructurantes que conforman un paisaje tanto derivadas de su configuración natural como por la acción del hombre-perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares.
- Las principales vistas y perspectivas hacia los elementos identificados en los apartados anteriores y de los inventariados por causas medioambientales o culturales.
- Los puntos de observación y los recorridos paisajísticos de especial relevancia por su alta frecuencia de observación, o la calidad de sus vistas.
- Las cuencas visuales que permitan observar la imagen exterior de los núcleos urbanos a los que se haya reconocido un extraordinario valor y su inserción en el territorio, su escena urbana interior y las vistas desde ellos del entorno que los circunda.
- Las áreas de afección visual desde las carreteras.”

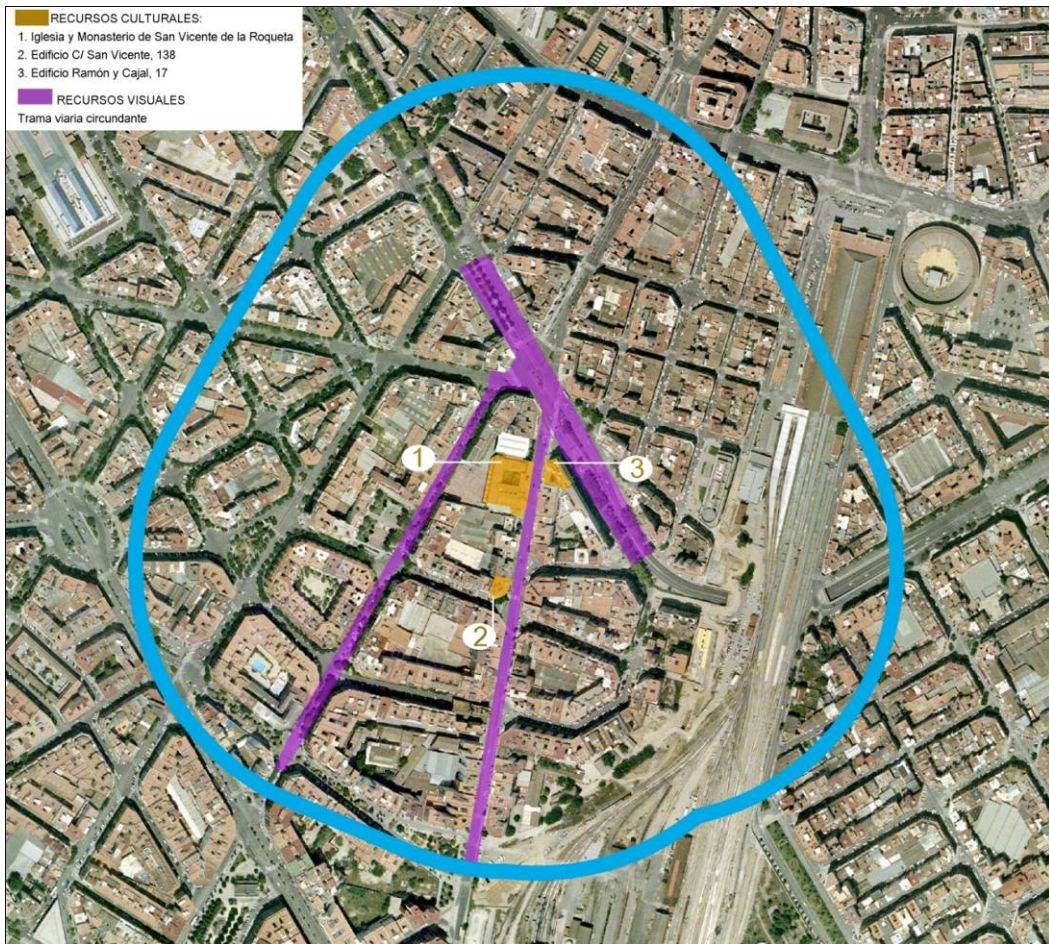
Se identifican, por tanto, los siguientes recursos paisajísticos visuales:

- La trama viaria del entorno más inmediato al BIC, lo que incluye el trazado viario, la anchura máxima de las vías y la relación anchura-altura de las edificaciones que conforman sus fachadas. (Ver ficha 4 de RRPP)

A continuación caracterizaremos los recursos paisajísticos más susceptibles de ser afectados por los impactos que generaría la actuación. Se han consultado las fichas del DOC-4 Catálogo de Bienes y espacios protegidos contenidos en el PEP EBIC 05, que analizan muchos más recursos que en este documento se contemplan, aquí se recogen los que se han observado más significativos.



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**



Identificación de los recursos paisajísticos por su interés cultural y patrimonial o por su interés visual.  
**Fichas de los recursos paisajísticos** (caracterización de los recursos Art. 35)

**1. Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta.**

Véase ficha BIC-PI 5217423, 5217422(p), 5217418(p) del DOC-4 Catálogo de Bienes y espacios protegidos contenidos en el PEP EBIC 05.

<p><b>Unidad de paisaje:</b></p> <p>El recurso forma parte de la unidad de paisaje urbana, delimitada como PEP. No se percibe desde las unidades de paisaje colindantes ni desde recursos de relevancia cercanos.</p>	<p><b>Plano de situación.</b></p>
---	-----------------------------------



## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### Límites:

Situado entre la Calles San Vicente Mártir y la calle Albacete. Forma parte de una manzana limitada por ambas calles.



### Caracterización:

- **Interés** (ambiental, cultural/patrimonial, visual): **cultural/patrimonial, visual**

El interés de este recurso radica en su elevada importancia cultural y patrimonial, además de por su valor histórico al estar relacionada con la tumba de San Vicente Mártir.

- **Descripción de sus características:**

Situado en la calle de San Vicente Mártir nº 126 tradicionalmente se ha visto relacionado desde antiguo con la tumba del mártir. En sus orígenes parece que se edificó en el siglo IV un santuario o martyrium sobre la tumba de San Vicente Mártir. En las excavaciones arqueológicas que se llevaron a cabo entre 1985 y 1986 se constató la existencia una necrópolis paleocristiana con enterramientos desde el siglo IV hasta el siglo VI o VII vinculada, probablemente, al culto del mártir y que se desarrollaría alrededor del santuario construido sobre la tumba del santo de la cual no se tiene ningún indicio.

La persistencia de este santuario durante época islámica ha sido objeto de una intensa polémica historiográfica. Las escasas noticias sobre los mozárabes en la ciudad de Valencia hacen difícil la interpretación de los datos que se poseen. En cualquier caso, tras la conquista, el rey Jaime I tomó el lugar bajo su patronato otorgándole privilegio para construir iglesia, monasterio y hospital. Desde 1238 hasta 1255 el monasterio estuvo a cargo de los monjes benedictinos de San Victorián de Asán. En 1255, Jaime I lo donó a la orden de la Merced y en 1287, el rey Alfonso II otorgó el cenobio al monasterio cisterciense de Poblet.

En 1278 el conjunto no estaba todavía completado. A esta época, finales del siglo XIII, pertenecen las dos notables portadas tardorrománicas que se conservan en la actualidad correspondientes a los lados norte y oeste del templo. La iglesia constaba de nave central, capillas entre contrafuertes, crucero, cabecera plana y campanario sobre la capilla mayor.

Junto a la iglesia se desarrollaban las dependencias y claustro del monasterio comenzadas a finales del siglo XIII. A mediados del siglo XV consta que los once monjes del priorato disponían de cocina, dormitorio, sala capitular, sacristía y otras dependencias aparte del templo. Al otro lado del Camí Reial de Xàtiva parece que se levantaba el hospital, que en 1512 dejó de funcionar.

Durante la segunda mitad del siglo XVII el monasterio de San Vicente se vio inmerso en un profundo proceso de renovación y reconstrucción tanto del templo como del claustro y dependencias anexas que no acabaría hasta principios del siglo XVIII. El claustro presenta una composición basada en un orden de

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

pilastras dóricas sobre pedestales y arcos de medio punto en planta baja y vanos rectangulares con balconillos de forja en la planta superior. Se concibió como un edificio de dos plantas, situándose en la planta primera las celdas, habitaciones del prior y archivo. En planta baja se localizaban el refectorio, la cocina, la caballeriza, la puerta principal y la sacristía.

Por otra parte, la iglesia se demolió parcialmente, reedificándose en ladrillo con bóveda de cañón con lunetos y decoración de pilastras dóricas lisas. Las obras estaban acabadas en 1667. En 1702, la cofradía de Belén construyó la suntuosa capilla que se abre en el lado sur del crucero y que hoy sirve como capilla de la Comunión.

Durante la Guerra de la Independencia los franceses emplearon el monasterio de San Vicente como cuartel, situando un campamento en el extenso huerto que quedó destruido.

En 1835, con la desamortización se procedió a la exclaustación de los monjes y en 1837 la Comisión de Fortificación de la Ciudad ordenó el derribo del campanario y del testero de la iglesia para evitar su utilización por parte de las tropas carlistas.

En 1838, el comerciante Pedro Henrich compró el conjunto monástico, edificio y huerto, con la intención de instalar una fábrica de hilados de seda. En el informe del arquitecto Joaquín Cabrera para tasar de nuevo el monasterio se indica que “si por una parte la situación que este disfruta es muy ventajosa” tiene el inconveniente de su poca capacidad “pues únicamente la constituye el tramo que cierra el claustro, y éste no disfruta más que de piso de tierra, piso primero y desván”, a estas circunstancias se añade que como “se mandó derribar la torre y testero de la Iglesia por la comisión de fortificación” sería muy costoso “levantar la pared maestra que forma fachada a la calle que recae llamada de San Vicente”. Finalmente, parece que el conjunto acabó compartimentado en viviendas, destinándose una parte a posada.

En 1879, las religiosas agustinas de San José y Santa Tecla, desalojadas de su convento en la calle del Mar, compran el inmueble con la ayuda financiera del Marqués del Tremolar y encargan en al arquitecto Antonio Martorell un proyecto de rehabilitación del monasterio (1879-1881). En el claustro solo se conservaron las dependencias situadas al norte y el oeste, reconstruyéndose los dos restantes con un cuerpo más de altura. También se diseñó una nueva fachada a la calle de San Vicente con un revestimiento neogótico.

En 1973 la comunidad de monjas se traslada a Picassent. Sólo la iglesia estaba destinada a conservarse, el resto del conjunto se vendió a un particular para su demolición. La movilización de la opinión pública debido a la significación histórica y religiosa del lugar movió al Ayuntamiento a denegar la licencia de derribo y adquirir el edificio, comenzando los trámites para su declaración como Monumento Histórico-Artístico, obteniéndose el 27 de marzo de 1978.

La iglesia actualmente alberga la parroquia de Cristo Rey, en cuanto al claustro y sus dependencias se encuentran sin ningún uso.

En el año 2004 con motivo de la construcción del inmueble situado en la calle de San Vicente nº 128, al sur y colindante con el complejo monástico, se realizó una campaña arqueológica cuyo resultado fue el hallazgo de un cementerio datado entre los siglos XIII y XV vinculado al monasterio.

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



- **Dinámicas y presiones:**

El edificio se encuentra rodeado por la edificación, lo cual dificulta la percepción del mismo incluso desde su entorno más inmediato. Evitar la sucesiva pérdida de valor representativo y cultural del bien es el objetivo del PEP EBIC 05.

- **Tendencias y procesos de cambio:**

No se esperan tendencias o procesos de cambio, más bien de conservación y restauración.

- **Valor paisajístico. ALTO**

**Calidad paisajística: ALTA**

- **Calidad de la escena: Alta.**

La iglesia posee una calidad de escena alta debido a su importancia histórica independientemente del estado de conservación en el que se encuentra. Constituye un hito dentro de la trama residencial del entorno.

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

○ **Singularidad o rareza:** Media.

La tipología de iglesia y monasterio no es especialmente singular dentro del paisaje urbano de Valencia, aunque sí puede considerarse particular la ubicación del mismo como parte de una manzana residencial.

○ **Representatividad:** Alta

Constituye un hito dentro de la trama urbana por ser un edificio religioso inmerso en la trama residencial. Las connotaciones que lo relacionan con la tumba de San Vicente, aumentan la representatividad religiosa del bien.

○ **Interés para su conservación:** Muy alta.

De ahí la necesidad de figuras como la declaración de BIC y la protección por parte del PEP EBIC 05.

○ **Función como parte integral de un paisaje:** Alta.

Se integra a la percepción en la trama urbana residencial, ya que se ha respetado su situación alineada al vial de San Vicente Mártir, al trazar la nueva calle a partir del camino histórico existente.

**Visibilidad:** Baja.

Al encontrarse rodeado de edificación residencial consolidada en sus principales frentes, y no poseer campanario ni cuerpos que sobresalga por encima de estas edificaciones, la visibilidad del mismo es baja, desde casi cualquier punto de observación.

● **Objetivos de calidad:**

Conservación y mantenimiento del carácter existente.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

**2. Edificio en Calle San Vicente, 138-140**

Véase ficha BC-PP 5217407 del DOC-4 Catálogo de Bienes y espacios protegidos contenidos en el PEP EBIC 05.

<p><b>Unidad de paisaje:</b></p> <p>El recurso forma parte de la unidad de paisaje urbana, delimitada como PEP. No se percibe desde las unidades de paisaje colindantes ni desde recursos de relevancia cercanos.</p>	<p><b>Plano de situación.</b></p> 
<p><b>Límites:</b></p> <p>Sita en la calle San Vicente, nº 138,140. En el barrio de Arrancapins, distrito de Extramurs, del término municipal de Valencia.</p>	

**Caracterización:**

- **Interés** (ambiental, cultural/patrimonial, visual): **cultural/ patrimonial.**

El interés de este recurso radica en su importancia cultural y patrimonial como casa de referencia dentro de la trama del ensanche de Valencia.

- **Descripción de sus características:**

Situado en la esquina de la C/ San Vicente y Marvá. Edificio construido en el primer cuarto del siglo XX ya que no aparece en el plano de 1903, pero sin embargo sí que se grafía en el plano de 1924.

El edificio se levanta en una porción del antiguo huerto del monasterio de San Vicente, en concreto en el que recae a la entrada del Camí de Picassent (a partir de 1934 este tramo se llamará C/ Marvá) por la C/ de San Vicente.

Su tipología responde claramente a la edificación en esquina del ensanche. La fachada está compositivamente dividida en tres partes. Una inferior que ejerce las funciones de zócalo, carente de decoración y que engloba la planta baja dedicada al comercio y la primera. Una media que engloba las tres plantas nobles, donde se concentra la decoración (fingidos, rejería, molduras). La última planta sirve de remate ornamental, al ser de menor ocupación en planta y estar ubicada en el eje compositivo de cada una de las tres fachadas del chaflán. Destaca la utilización de huecos de marcado carácter vertical (de suelo a techo) en todas las plantas.



### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



- **Dinámicas y presiones:**

No se observan, pertenece al ámbito de protección del BIC Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta, y se encuentra en una trama urbana consolidada, en la que no se prevén grandes cambios edificatorios.

- **Tendencias y procesos de cambio:**

No se esperan tendencias o procesos de cambio, más bien de conservación y restauración.

- **Valor paisajístico. ALTO**

**Calidad paisajística: ALTA**

- **Calidad de la escena:** Alta.

La casa posee una calidad de escena alta debido a su importancia histórica y a su buen estado de conservación.

- **Singularidad o rareza:** Alta.

Su singularidad o rareza proviene de la tipología de vivienda de ensanche, la cual está muy presente en el primer ensanche de Valencia, situado al Este del casco histórico, pero es menos frecuente encontrarla en esta zona.

- **Representatividad:** Alta.

Debe considerarse su valor como edificio representativo de las viviendas del ensanche, construidas en el primer cuarto del siglo XX.

- **Interés para su conservación:** Alta.

De ahí la voluntad de protección por parte del PEP EBIC 05.

- **Función como parte integral de un paisaje:** Alta

Forma parte indisoluble de la unidad urbana y configura la imagen actual de la trama urbana consolidada.

**Visibilidad:** Media.

Sólo se ve desde los espacios cercanos y aledaños a ella.

- **Objetivos de calidad:**

Conservación y mantenimiento del carácter existente

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Restauración del carácter existente en elementos añadidos a posteriori que puedan desvirtuar el carácter inicial de la mima.

Mejora del carácter existente a partir de la eliminación de elementos impropios.



### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



- **Dinámicas y presiones:**

No se identifican dinámicas ni presiones sobre el mismo.

- **Tendencias y procesos de cambio:**

No se esperan tendencias o procesos de cambio, más bien de conservación y restauración, si bien es necesario tener en cuenta que las intervenciones urbanas que se han llevado a cabo en su entorno inmediato, como por ejemplo la apertura de calles motivada por la estación provisional del AVE, producirán cambios en su entorno.

- **Valor paisajístico. ALTO**

**Calidad paisajística: ALTA**

- **Calidad de la escena:** Alta.

Se trata de un elemento configurador de la escena urbana, por su posición y características de edificación con chaflán. La calidad de la escena es buena, dado su excelente estado de conservación.

- **Singularidad o rareza:** Alta.

Su singularidad o rareza proviene de la posición que ocupa en la trama urbana, conformando un chaflán agudo, dado respuesta al encuentro entre dos calles relevantes.

- **Representatividad:** Alta.

Representa las edificaciones de principios de la posguerra, tal y como se menciona en la descripción de sus características.

- **Interés para su conservación:** Muy alta.

De ahí la voluntad vecinal y la protección por parte del PEP EBIC 05.

- **Función como parte integral de un paisaje:** Muy alta.

Es un edificio conformador del paisaje urbano y además sota al mismo de un valor añadido, por su características de edificación con cierto grado de histórica.

**Visibilidad:** Alta.

Se observa, principalmente, desde la Gran Vía Ramón y Cajal. La trama urbana consolidada, con deficiencia de espacios abiertos en este ámbito dificulta la percepción lejana de las edificaciones.



### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- **Objetivos de calidad:**

Conservación y mantenimiento del carácter existente.

Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

4. Trama viaria circundante del BIC.

<p><b>Unidad de paisaje:</b></p> <p>El recurso forma parte de la unidad de paisaje urbana, delimitada como PEP. Se percibe desde las unidades de paisaje colindantes, ya que también forma parte de las mismas.</p>	<p><b>Plano de situación.</b></p> 
<p><b>Límites:</b></p> <p>La conforman la Gran Vía Marqués Ramón y Cajal, la calle San Vicente y la calle Albacete.</p>	

**Caracterización:**

- **Interés** (ambiental, cultural/patrimonial, visual): **visual**

El interés del recurso radica en que son los viales desde los cuales puede observarse la Iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta, por encontrarse rodeando los límites del mismo.

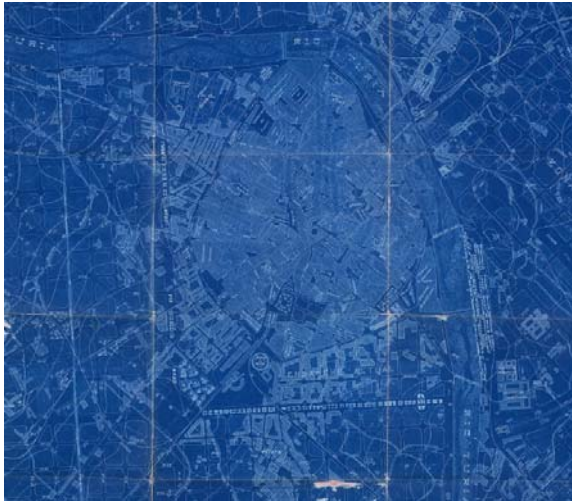
- **Descripción de sus características:**

La apertura de la Gran Vía Ramón y Cajal, responde a las necesidades de la población de expandirse más allá de los límites que imponían la muralla histórica. El ensanche de Valencia comenzó a plantearse en el año 1880, y junto al mismo, y como conformadores de sus límites aparecieron los trazados de las Grandes Vías de Valencia que forma, en la actualidad, la Gran Vía Marqués del Turia, la Gran Vía Fernando el Católico, la Gran Vía Germanía y la Gran Vía Ramón y Cajal que es la que nos ocupa. Se caracterizan por tener una sección de generoso ancho y por la presencia del paseo central arbolado, que funcionaba como espacio de relación de la burguesía de la ciudad a principios del siglo XX.

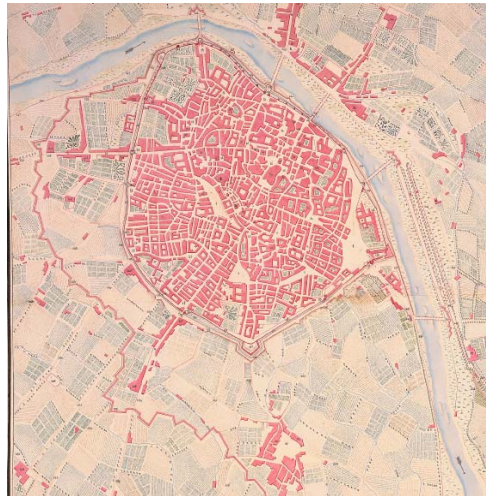
La calle San Vicente mantiene el trazado original del Camino Real de Madrid, que partía desde el casco histórico de la ciudad y la unía con Madrid, pasando por lugares tan emblemáticos como Almansa. El trazado del camino histórico puede seguirse a lo largo de los municipios del sur de la provincia de Valencia, el cual se ha convertido, en muchos casos en la calle Mayor o una de las más importantes de su trama urbana. La importancia histórica de la calle en la trama de Valencia es indiscutible.

La calle Albacete también es un antiguo vestigio de las rutas que los viajeros históricos tomaban para desplazarse de una ciudad a otra. El elemento arquitectónico más relevante de esta vía es, sin duda, la Finca Roja.

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Plano de la ciudad de 1967



Plano de la ciudad de 1811



Iglesia desde Calle San Vicente



Calle San Vicente en 1935

- **Dinámicas y presiones:**

La evolución de la ciudad y las necesidades de crecimiento de la misma han producido importantes cambios en la configuración de las tres calles, tal y como puede observarse en las imágenes de los planos anteriores. Sin embargo, la configuración actual de la ciudad no hace prever cambios muy significativos en las mismas en un futuro inmediato.

- **Tendencias y procesos de cambio:**

No se esperan tendencias o procesos de cambio en los viales que nos ocupan, por tanto la visibilidad del BIC desde los mismos se mantendrá tal y como se encuentra actualmente.

- **Valor paisajístico. MEDIO**

**Calidad paisajística: MEDIA**

- **Calidad de la escena: Alta**

La calidad urbana de las calles actuales, especialmente en el ámbito que rodea al BIC confiere una elevada calidad paisajística.

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

○ **Singularidad o rareza:** Media

Es una trama de singularidad media, que aparece repetida en varios puntos de la ciudad.

○ **Representatividad:** Media

Representa las tramas viarias del primer crecimiento de la ciudad una vez que se derribó la muralla histórica como consecuencia de las necesidades de expansión de la ciudad.

○ **Interés para su conservación:** Alta

De ahí la protección por parte del PEP EBIC 05. Es importante que se mantengan las características actuales con el fin de no modificar el entorno del BIC.

○ **Función como parte integral de un paisaje:** Media

Conforman las vías principales de la trama urbana en este ámbito. Cabe señalar su carácter estructurante del viario.

**Visibilidad:** Alta.

Únicamente desde estas vías de comunicación pueden observarse los edificios que se han calificado como BIC.

• **Objetivos de calidad:**

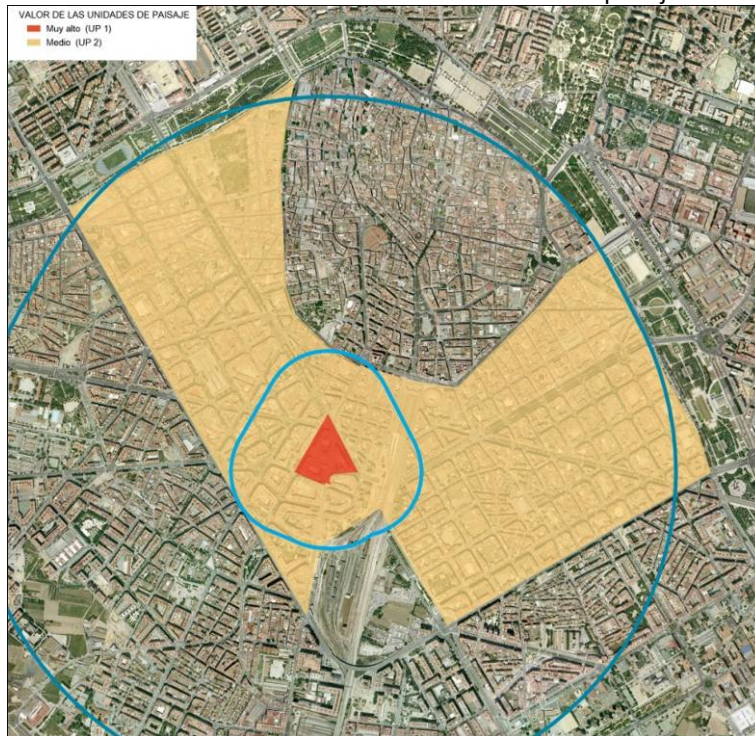
Conservación y mantenimiento del carácter existente.

Mejora del carácter existente a partir de la introducción o reposición elementos de mobiliario urbano que den más calidad a los espacios.



## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

A falta de la valoración de los ciudadanos la valoración paisajística del ámbito del EIP se describe:



Valoración de las unidades de paisaje según su calidad paisajística. Los valores van desde muy alto del ámbito del PEP EBIC 05 hasta la calidad paisajística media de la unidad urbana de ensanches.

Ver plano 2.3 del presente documento.



Valoración de los recursos paisajísticos del ámbito de estudio del EIP. Lo más valorado ha sido la iglesia y el Monasterio de San Vicente de la Roqueta.

Ver plano 2.4 del presente documento.

### 1.6. Documentación gráfica informativa.

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

- Plano 1.1.\_ Emplazamiento y situación del área de actuación del PEP EBIC 05
- Plano 1.2.\_ Delimitación del área de estudio según las cuencas visuales potenciales y la visibilidad de las actuaciones del PEP EBIC 05
- Plano 1.3.\_ Delimitación de las unidades de paisaje del ámbito de estudio del documento.
- Plano 1.4.\_ Identificación y situación de los recursos paisajísticos del ámbito de estudio del EIP.

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

**DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA**

**2.1. Plan de Participación pública.**

El Plan de Participación Pública es el documento que fija la estrategia de participación pública que debe acompañar al Instrumento de paisaje. En aplicación de lo dispuesto en el art. 16 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, se desarrollará según el siguiente esquema:

a) Fases de elaboración y aplicación del Estudio de Integración Paisajística

En aplicación de lo dispuesto en el art. 58 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana los estudios de integración paisajística que acompañen a un instrumento de planeamiento que modifique la ordenación estructural del Plan General se tramitarán y aprobarán conforme al procedimiento establecido para dicho instrumento.

El procedimiento de tramitación de los Planes Especiales se establece en los artículos 96 y 83 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana.

b) Objetivos del proceso de participación y Programación de actividades

Son objetivos del Plan de participación pública los establecidos en el artículo 15 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana. El programa de actividades se desarrolla en el apartado d) del presente Plan de participación pública.

c) Público interesado y afectado en el proceso de planificación

Es público directamente interesado y afectado en el presente procedimiento los organismos y entidades locales, los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones cuyo informe exige la legislación reguladora de sus respectivas competencias, las empresas que gestionen o exploten infraestructuras de servicios declarados esenciales o de utilidad pública y la Federación de asociaciones de vecinos de Valencia.

De forma indirecta, se considera persona interesada toda aquella que venga a participar de forma activa en el proceso de consulta pública que forma parte del presente procedimiento.

d) Metodología y actividades a realizar. Programa de trabajo para asegurar el intercambio de información y la consulta

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

- En el inicio del proceso se pondrá a disposición del público interesado el proyecto de Plan Especial y la documentación complementaria y que deba acompañarlo.
- Simultáneamente, se procederá a la exposición de la propuesta en la Página del Ayuntamiento de Valencia.
- Se publicará una Nota de prensa con el contenido básico de la propuesta.
- Se recogerán consultas y sugerencias a través del correo electrónico y buzón de sugerencias del Ayuntamiento.
- Al expediente se irán incorporando, en cada fase del proceso, los contenidos del proyecto conforme éste se desarrolle, así como el resultado del estudio de las mismas.

e) Evaluación periódica del proceso de participación

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Para lograr la efectiva participación pública a lo largo de todo el proceso, al inicio de cada fase del mismo se publicará un resumen de los resultados del Plan de Participación Pública en la página web municipal, haciendo constar los puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas, para acceso y conocimiento del público en general.

### **2.1.1. Proceso del Plan de Participación Pública.**

La oportunidad y plazos del proceso de Participación Pública queda pendiente de la decisión que adopte el Ayuntamiento de Valencia.



---

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### **2.1.2. Resultados del Plan de Participación Pública.**

Cuando acabe el proceso de participación se recogerán las opiniones, valoraciones y propuestas que puedan surgir de este proceso de participación en el paisaje que además pueden modificar el PEP EBIC 05. Las opiniones de la población se reflejarán en la redacción final de este documento complementando de esta forma las valoraciones realizadas por el equipo de técnicos.

### **2.2. Metodología de la evaluación.**

El ámbito de estudio del presente documento se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, incluyendo unidades de paisaje con independencia de cualquier límite administrativo.

La delimitación del ámbito de estudio del presente documento se basa en el concepto de cuenca visual, entendiéndolo como tal aquella parte del territorio desde donde es notablemente visible la actuación.

La delimitación de la cuenca visual del entorno de protección del BIC Iglesia y Monasterio de San Vicente de la Roqueta se ha realizado previo estudio de visibilidad sobre un modelo de terreno teniendo en cuenta las edificaciones y tras un detallado trabajo de campo con el fin de delimitar las áreas más importantes desde las cuales la actuación será visible y las áreas desde las cuales no será visible.

Este primer mapa de visibilidad es interpretado de nuevo sobre el terreno al objeto de redefinir la cuenca visual definida a priori y darle al ámbito de estudio unas dimensiones acordes con el objetivo final que justifica el presente estudio de integración paisajística.

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

En el presente Estudio de integración paisajística se aúnan ambas valoraciones ya que, por la singularidad de la actuación y el tamaño reducido de su ámbito, se encuentran muy ligadas.

Tal y como se ha justificado en apartados anteriores, es objeto de este estudio generar la información paisajística base para su posterior análisis y determinación de medidas de integración paisajística de la actuación proyectada.

Con el espíritu de detectar posibles limitaciones de carácter paisajístico, la metodología empleada supone la realización del mismo estudio a escalas diferentes: una, que abarque el entorno que configura un paisaje y que posee identidad propia por su historia, capacidad de usos y potencial desarrollo (denominada indistintamente Unidad Funcional del Paisaje o Unidad Estructural) para su contextualización general; y dos, a escala local, en el que se detectan los principales recursos más próximos a la actuación y que pudieran condicionar las necesidades de integración. En cualquier caso, el límite espacial que se considera significativo en vistas a valorar posteriormente el potencial impacto (integración) es de 3.500 m, umbral de nitidez preestablecido.

Es necesario, además, determinar el enfoque a utilizar en el análisis paisajístico. La amplia gama de aspectos que abarca el paisaje ha llevado a una multiplicidad en los enfoques de estudio, muchos de ellos complementarios, estando aún pendiente el problema de conseguir un cuerpo de conocimiento con unas metodologías prácticas consistentes.

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La aprobación del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (Decreto 120/2006), establece en su Art. 3, la definición de Paisaje:

Art. 3. Definición de paisaje: De conformidad con lo establecido en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje, paisaje es cualquier parte del territorio, tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones.

En consecuencia, la concepción de paisaje debe integrar las siguientes dimensiones:

- Perceptiva: considerando no sólo la percepción visual sino la del conjunto de los sentidos.
- Natural: Considerando que factores tales como el suelo, el agua, la vegetación, la fauna, el aire, en todas sus manifestaciones, estado y valor son constitutivos del paisaje.
- Humana: Considerando que el hombre, sus relaciones sociales, su actividad económica, su acervo cultural son parte constitutiva y causa de nuestros paisajes.
- Temporal: entendiendo que las dimensiones perceptiva, natural y humana no tienen carácter estático, sino que evolucionan a corto, medio y largo plazo.

Como fuente de información, el paisaje es objeto de interpretación. El hombre establece su relación con el paisaje como receptor de información y lo analiza científicamente o lo experimenta emocionalmente. Así, la relación del hombre con el paisaje es doble. Por un lado es parte integrante del paisaje, modificándolo a través de sus actuaciones y de su vida cotidiana en él. Por otro, recibe y procesa la información que suministra el paisaje, como simple espectador, analizándola de forma espontánea o dirigida según un esquema de estudio con un fin determinado. A su vez, la información recibida puede servir para modificar la actuación del hombre sobre el paisaje, estableciéndose así una relación en los dos sentidos: hombre-paisaje y paisaje-hombre.

Hay, en teoría, dos grandes enfoques en el estudio del paisaje.

**1\_ El primero analiza el paisaje como manifestación externa del territorio** y las distintas fuerzas que sobre él actúan. El paisaje ecológico se analiza externamente y de forma global. El paisaje es un indicador, elemento de síntesis, del entramado de relaciones entre los elementos bióticos y abióticos del sistema natural. Según González Bernáldez (1981), el paisaje estaría constituido por los componentes perceptibles de un sistema natural, fenosistema, que se complementan con el componente no perceptible del sistema y de difícil observación, (criptosistema). La inclusión del hombre como elemento clave del paisaje ha llevado a varios investigadores a interpretar el paisaje como un estado cultural: el escenario de la actividad humana.

**2\_ El segundo es el paisaje visual.** El paisaje se estudia como un **trasfondo estético** de la actividad humana, ligado a la percepción humana. El paisaje es analizado como expresión espacial y visual del medio, como conjunto de caracteres físicos del medio físico y biótico, perceptibles con la vista. El paisaje visual representa un espacio definido por la percepción del observador, fundamentalmente su visión. El paisaje está delimitado por el entorno visual del punto de observación y caracterizado por los elementos que pueden ser percibidos visualmente. El paisaje visual está ligado a la percepción humana, nace de la contemplación de forma que, según ciertos autores, se crea en cada espectador, generándose tantos paisajes como espectadores.

La delimitación del paisaje es, por tanto, distinta según el enfoque del estudio aunque los dos enfoques parten de una base común, la realidad territorial, que constituye una buena parte del objeto de estudio.

Así, tal y como se ha visto, la diversidad de enfoques para el estudio del paisaje se puede resumir en dos tendencias:

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Una considera la subjetividad como factor inherente a toda valoración personal del paisaje. Se escapa del empleo de técnicas, automáticas o no, y se da especial relieve a los mecanismos de consideración de los aspectos plásticos (color, escala...)
- La segunda es un planteamiento más sistémico, que se apoya en el empleo de ciertas técnicas para los procesos de tipificación y valoración. Va dirigido al estudio de grandes áreas y al manejo de un gran número de datos.

Se considera que existen alternativas de análisis que combinan ambas tendencias, y tratan así de lograr un acercamiento más eficaz a la realidad del paisaje. El presente estudio pretende encuadrarse dentro de dicha metodología.

Entre las alternativas para analizar el paisaje que se han incluido en el presente estudio, y que deben estar contenidas en el análisis del medio perceptual, se contemplan al menos:

- Aproximación de unidades homogéneas de paisaje y su funcionalidad, a partir de la interrelación de variables ambientales del medio físico y medio socioeconómico, correlacionadas a través de aspectos sensitivos, culturales y emocionales que permitan unificar grandes áreas.
- Cuenca Visual, en cuanto determina el potencial visible y, según varios autores, conceptualmente podría considerarse una unidad paisajística<sup>1</sup>
- Calidad Visual, en cuanto determina las áreas sensibles a integrar.
- Fragilidad o Capacidad de absorción visual, como áreas de mitigación.

Los distintos métodos para la valoración de los paisajes pueden sintetizarse en dos tipos:

- Métodos directos.
- Métodos indirectos.

#### a) Métodos directos

Este primer grupo se caracteriza porque la evaluación se realiza por medio de la contemplación del paisaje, bien en el campo, bien a través de algún tipo de sustituto, como fotografías, películas, dibujos, etc. El paisaje, o su sustituto, se valoran directamente de modo subjetivo, utilizando escalas de rango o de orden, sin desagregarlo en componentes paisajísticos o categorías estéticas. Surge el problema de la subjetividad del método como obstáculo a la consecución de una generalidad.

#### b) Métodos indirectos

Constituyen el grupo más numeroso de técnicas de valoración de la calidad y son también los más antiguos. Incluyen métodos cuantitativos que evalúan el paisaje analizando y describiendo sus componentes. Estos componentes pueden ser elementos o factores físicos (forma del terreno, vegetación, etc.) o elementos estéticos y en algunos casos una mezcla de ambos. En cualquier caso, la aplicación de estos métodos indirectos, de forma muy generalizada, suele realizarse en las siguientes fases (Gómez Orea, D. 1992):

---

<sup>1</sup> Esta definición puede considerarse como "unidad", "subunidad", "tipo". En cualquier caso se trata de definiciones que pretenden hacer una taxonomía del paisaje y todas ellas coinciden en que se trataría de una unidad funcional del paisaje (UFP), es decir, que su relación medio-uso-percepción es común y diferente a otras. En el caso que nos ocupa, hasta que no exista una catalogación de paisajes en la Comunidad, se tratará las unidades estructurales como Unidades Funcionales del Paisaje, dejando el concepto de unidad de paisaje a una zonificación que responde más al uso del suelo (de acuerdo a las últimas tendencias de la Administración) y que en numerosas ocasiones coincide con el concepto de "tipo" de paisaje.

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Identificación o selección de los componentes a considerar.
- Valoración de los componentes.
- Establecimiento de los pesos o coeficientes de ponderación con que cada elemento contribuye a la calidad.
- Combinación de las fases precedentes para obtener un valor de la calidad visual global de la unidad en cuestión.

Se opta en el presente estudio por el empleo mixto de ambos métodos, donde predomina el análisis indirecto pero ponderado con los resultados obtenidos en la percepción de campo.

Estos métodos de valoración del paisaje permiten abordar de diversas formas la problemática que representa la *calidad intrínseca* del paisaje, la respuesta estética y la adjudicación de un valor, siempre a un nivel menos subjetivo que los tratados independientemente. La diversidad de métodos en este sentido permite la cohabitación de técnicas que se basan en valoraciones subjetivas de la calidad del paisaje con otras que utilizan atributos físicos del paisaje como sustitutivo de la percepción personal para dotar al mismo de objetividad.

En este sentido las metodologías y los grados de control de la subjetividad sobre el paisaje son tan diversos como las distintas metodologías en las que han desembocado. Se hace precisa para el desarrollo de un estudio eficaz del medio perceptual la adopción de una metodología fiable, que a este nivel permita combinar de forma apropiada las distintas interpretaciones que se puedan derivar del mismo, y a su vez arrojen valoraciones de forma que este pueda ser descrito, analizado y gestionado de la manera más eficiente posible.

Los componentes del paisaje, como elementos definitorios de sus características intrínsecas, son los aspectos del territorio diferenciables a simple vista y que lo configuran. Siguiendo este enfoque del paisaje, estos componentes puede definirse en términos de:

- Los componentes físicos: Formas del terreno, afloramientos rocosos, presencia de masas y cursos de agua...
- Los componentes bióticos: *Cubierta vegetal* tanto espontánea como cultivada, generalmente apreciada como formaciones mono o pluriespecíficas de una fisonomía particular y *fauna*, en tanto en cuanto sea apreciable a simple vista.
- Las actividades humanas, en especial el uso de la tierra, incluyendo las edificaciones e infraestructuras, ya sean puntuales, extensivas o lineales.
- Los factores estéticos relacionados con la reacción de nuestra mente ante lo que ven los ojos: formas, escalas, colores,...

Estos componentes del paisaje tienen en algunas ocasiones importancia individual por su especial singularidad o dominancia, pero en general, el paisaje viene dado por la composición de todos ellos. Tanto los componentes como el conjunto pueden analizarse según características visuales básicas, que se organizan de forma distinta en cada paisaje.

Procedimiento metodológico empleado:

Uno de los objetivos más importante del desarrollo metodológico consiste en detectar el “alcance” del proyecto. El establecer el marco de afección considerando los usos históricos, áreas de interés natural y relevancia social bajo el prisma de su potencial visual, es la base fundamental del inventariado de recursos paisajísticos.

---

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### **Fase 1:** Análisis SIG y contextualización general del paisaje.

Mediante Sistemas de Información Geográfica y foto interpretación, se analiza en territorio con independencia de los límites administrativos, de forma que se realiza una primera aproximación que responde a las realidades geomorfológicas y de usos en el territorio. Es, en esta escala, cuando las unidades paisajísticas pueden considerarse equivalentes a determinados ecosistemas, pero no incorpora todavía el componente más importante, el sensorial.

El análisis a esta escala permite diferenciar grandes grupos de paisaje. Así, podemos definir los de sierra, las llanuras, los prelitorales, etc., es decir, que a grandes rasgos comparten características comunes que permiten agruparlos, pero en nuestra opinión no responden todavía conceptualmente al paisaje tal y como se percibe por el hombre, puesto que escapa en muchos puntos a la cuenca visual de percepción.

### **Fase 2:** Análisis SIG y contraste territorial de ámbito municipal.

En este punto se pretende realizar un análisis de contraste respecto a la realidad organizativa del municipio donde se desarrolla una actuación porque, si bien el paisaje escapa a los límites administrativos, es importante no dejar de lado al municipio que deba gestionarlo por estar dentro de sus límites. Asimismo, permite detectar aspectos importantes como tradiciones, cultura y cambios históricos de los usos del suelo, aspecto que sí depende en buena medida del municipio a través de las normativas urbanísticas y de ordenación del territorio<sup>2</sup>.

### **Fase 3:** Análisis y valoración de las unidades y recursos paisajísticos.

En este caso se realiza un análisis más exhaustivo del entorno inmediato de actuación mediante reconocimiento in situ y la escala de trabajo a seleccionar responde al juicio de los autores pero basándonos en la cuenca visual percibida.

Así, habrá aspectos que se detallarán a nivel concreto de la delimitación de la actuación y otros que se analizarán a escala de cuenca visual (hasta 3.500 m, que es lo que se estima apreciable en el umbral de nitidez). Es en este punto donde se desarrollan las metodologías de análisis de visibilidad, definición de las líneas de horizonte y la valoración de los recursos paisajísticos.

Para este Estudio de Integración Paisajística tenemos el apoyo del Estudio Preliminar de Paisaje de Valencia que iremos recogiendo a lo largo del documento como base para nuestro estudio.

## **2.2.1. Metodología específica para Unidades y Recursos Paisajísticos.**

Según el artículo 34.1.c del RPCV (2006) a la hora de definir el objeto de la caracterización de la unidad de paisaje, e igualmente con motivo de la descripción de los aspectos mínimos que debiera contener el análisis de sus caracterización (artículo 34.3.c), se hace especial hincapié en el análisis de estos recursos.

### Artículo 34. Caracterización de las Unidades de Paisaje

La caracterización de las Unidades de Paisaje tiene por objeto:

- La definición, descripción y delimitación de las características paisajísticas en el ámbito de estudio.
- El análisis de sus características y de las dinámicas y presiones que las modifican.
- Identificar los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan negativamente.



### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Posibilitar la definición de los Objetivos de Calidad Paisajística.

Las Unidades de Paisaje se delimitarán conforme a los siguientes criterios:

**1\_** Las Unidades de Paisaje se definirán a partir de la consideración de los elementos y factores naturales y/o humanos, que le proporcionan una imagen particular y lo hacen identificable o único. Se considerarán, al menos, los siguientes:

- Naturales: relieve, aspectos geológicos e hidrológicos, suelo, clima, especies de fauna y flora silvestres.
- Humanos: población, asentamiento, intervención humana, patrón y usos del suelo tales como agricultura, trashumancia, selvicultura, actividades rurales, hidráulica, minería, industria, transporte, turismo, servicios, infraestructuras y usos recreativos entre otros.

**2\_** Las Unidades de Paisaje serán coherentes con las Unidades Ambientales para incorporar la información física, biológica, cultural y social en un planteamiento interdisciplinario que mejor integre el patrón ecológico y sus relaciones de forma que la gestión del paisaje promueva los principios de sostenibilidad.

**3\_** Las Unidades de Paisaje se delimitarán independientemente de límites administrativos y como tal se enmarcarán en su contexto regional e integrarán con aquellas que ya se han llevado a cabo en las zonas limítrofes, y hayan sido objeto de aprobación por la administración competente.

El análisis de las características de las Unidades de Paisaje definidas y delimitadas reflejará para cada Unidad, al menos, los siguientes aspectos:

- Elementos existentes que definen la singularidad de la unidad, incluyendo aquellos que afectan a otra experiencia sensorial además de la vista.
- Recursos paisajísticos existentes dentro de cada Unidad conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.
- Tendencias y procesos de cambio, presentes y futuros y como éstas pueden afectar a las características de la unidad de paisaje. En particular se analizarán las procedentes de planes y proyectos que afecten al área de estudio.
- Principales conflictos existentes y previsibles.

**Fichas de las unidades de paisaje** (caracterización de las unidades Art. 34)

<b>Unidad de paisaje:</b> Nombre de la unidad de paisaje	<b>Plano de situación.</b> Imagen del ámbito de actuación de los 3.500m y situación de la unidad en el mismo.
<b>Límites:</b> Unidades o recursos que sirven como delimitadores de la unidad. Superficie de la misma.	

**Caracterización:**

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- **Descripción de sus características:** Factores que hacen que la unidad sea diferente a las de su entorno. Descripción de las características de la misma.
- **Dinámicas y presiones:** Descripción de los factores que pueden provocar una alteración de la unidad de paisaje en cuestión.
- **Recursos de paisaje.** Identificar los elementos que singularizan positivamente la unidad y los conflictos paisajísticos que la degradan.
- **Tendencias y procesos de cambio:** Identificar aquellas tendencias que puedan afectar a la unidad de paisaje en el presente o, previsiblemente, en el futuro.
- **Valor paisajístico.** Se define en función de la calidad de la escena, las preferencias de la población y la visibilidad. (muy alto, alto, medio, bajo o muy bajo)

**Calidad paisajística:** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)

- **Calidad de la escena** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)
- **Singularidad o rareza** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)
- **Representatividad** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)
- **Interés para su conservación** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)
- **Función como parte integral de un paisaje** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)

**Preferencias de la población:** valor asignado a la unidad en cuestión por la población (muy alta, alta, media, baja o muy baja)

**Visibilidad:** En función de desde qué puntos se perciba la unidad tendrá un grado diferente de visibilidad: máxima visibilidad, visibilidad media, visibilidad baja o zonas de sombra.

- **Objetivos de calidad:** a partir del valor paisajístico asignado a cada unidad se fijan los objetivos de calidad. (se detallan en el artículo 38 RP)
- **Medidas y acciones.** Se establecen en función el objetivo de calidad que se haya definido para cada unidad.

\* Se insertan imágenes en el texto

En lo que refiere a los Recursos Paisajísticos, el artículo 35. del RPCV (2006) establece, en el proceso de caracterización la necesidad de atender Recursos de interés ambiental, Recursos de interés cultural y patrimonial y los Recursos de Interés Visual.

- Por su interés ambiental, las áreas o elementos que gocen de algún tipo de protección, declaración o en tramitación, así como aquellos espacios que cuenten con valores acreditativos por la Declaración de Impacto Ambiental. También se incluirán en este grupo las áreas o elementos de paisaje con valoración alta o muy alta por la población.
- Por su interés cultural y patrimonial las áreas o elementos con algún grado de protección y los elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos en la evolución histórica y cuya alteración sustancial de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos de entidad locales o patrimoniales.
- Por su interés visual las áreas y elementos visualmente sensibles cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de percepción visual del paisaje.  
Elementos topográficos: hitos, laderas, crestas de montaña, líneas de horizonte...  
Elementos y áreas significativas: asentamientos históricos, perfiles urbanos, hitos culturales, religiosos o agrícolas.

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Vistas hacia recursos paisajísticos, puntos de observación y recorridos paisajísticos de alta frecuencia de observación, áreas de afección visual, cuencas visuales...

**Ficha de los recursos paisajísticos** (caracterización de los recursos Art. 35)

<b>Recurso tipo (ambiental, visual o cultural):</b> Recurso Paisajístico	<b>Plano de situación.</b> Imagen que represente la situación del recurso
<b>Límites:</b> Descripción de dónde se encuentra situado	

**Caracterización:**

- **Interés (ambiental, cultural/patrimonial, visual):** descripción del aspecto más relevante por el cual ha sido seleccionado el recurso.
- **Descripción de sus características:** Descripción de las características del mismo.
- **Dinámicas y presiones:** Descripción de los factores que pueden provocar una alteración del recurso paisajístico en cuestión.
- **Tendencias y procesos de cambio:** Identificar aquellas tendencias que puedan afectar al recurso en el presente o, previsiblemente, en el futuro.
- **Valor paisajístico.** Se define en función de la calidad de la escena, las preferencias de la población y la visibilidad. (muy alto, alto, medio, bajo o muy bajo)

**Calidad paisajística:** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)

- **Calidad de la escena** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)
- **Singularidad o rareza** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)
- **Representatividad** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)
- **Interés para su conservación** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)
- **Función como parte integral de un paisaje** (muy alta, alta, media, baja o muy baja)

**Preferencias de la población:** valor asignado al recurso en cuestión por la población (muy alta, alta, media, baja o muy baja)

**Visibilidad:** En función desde qué puntos se perciba el recurso tendrá un grado diferente de visibilidad: máxima visibilidad, visibilidad media, visibilidad baja o zonas de sombra.

- **Objetivos de calidad:** a partir del valor paisajístico asignado a cada recurso se fijan los objetivos de calidad. (se detallan en el artículo 38 RP)
- **Medidas y acciones.** Se establecen en función el objetivo de calidad que se haya definido para cada recurso.

---

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

\* Se insertan imágenes en el texto

### **2.3. Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que le sean de aplicación y en especial del Estudio Preliminar de Paisaje de Valencia.**

En la actualidad no existe ningún Plan de Acción Territorial (en materia de paisaje) que afecte al ámbito del proyecto presentado, careciendo, por tanto, de objetivos de integración o regulaciones específicas que el proyecto debiese asumir, o a las que tuviera que ajustarse.

En cuanto al planeamiento municipal vigente, el PGOU de Valencia de 1988 está siendo revisado, hecho por cual se ha redactado un Estudio Preliminar del Paisaje de Valencia, por lo tanto; a falta de su redacción y aprobación final, se cuenta con una figura superior a la del propio documento que se tendrá en cuenta a la hora de analizar y valorar el paisaje del ámbito de estudio.

El Estudio Preliminar del Paisaje de Valencia, en adelante EPPV, identifica y valora las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos del término municipal de Valencia y contiene un avance de los programas de paisaje que fijan los objetivos de calidad asegurando la protección y conservación de las unidades de paisaje y los elementos que se recogen en el Catálogo de paisajes.

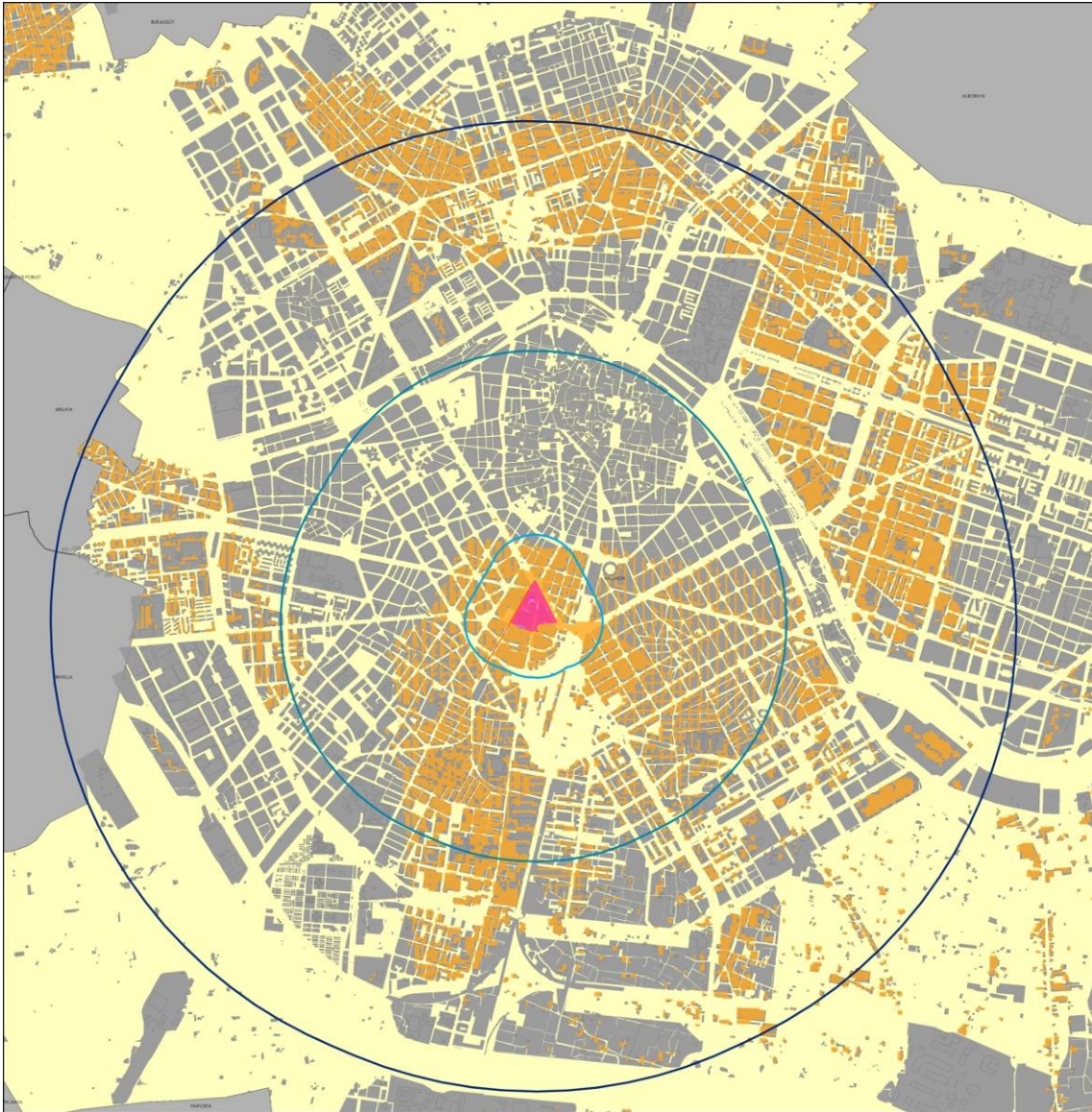
### **2.4. Alcance y contenido del estudio: justificación del ámbito de estudio.**

En aplicación de lo dispuesto en el art. 51 del Decreto 120/2006 de 11 de agosto, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de paisaje de la Comunidad Valenciana, el ámbito del presente estudio de Integración Paisajística estará constituido por la unidad o unidades de paisaje afectadas por la cuenca visual de la actuación.

En este caso, la actuación que se analiza es el del PEP EBIC 05 y, especialmente, afecta únicamente al entorno de protección del monumento, delimitado por aplicación estricta de los criterios establecidos en el art. 39.3 de la Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio cultural valenciano.

La cuestión primera a determinar es qué se entiende por unidad de paisaje afectada por la cuenca visual de la actuación, ya que ésta constituye el ámbito del Estudio de Integración Paisajística y su percepción depende, fundamentalmente, de la escala territorial del ámbito afectado por la actuación que se pretende.

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Estudio de la visibilidad potencial de la zona de estudio. En naranja las zonas desde donde es potencialmente visible la actuación.

El estudio de la visibilidad se utiliza como instrumento sistemático para regular el territorio por sus propiedades visuales, para identificar puntos o itinerarios panorámicos, para determinar la visibilidad de un objeto, normalmente una actuación, cuyo efecto paisajístico se pretende valorar o corregir, y para poder componer futuras escenas paisajísticas tras la actuación.

Así, desde la conveniencia de precisar las limitaciones físicas del territorio respecto a la percepción visual, se pone de manifiesto la necesidad de identificar las áreas visibles desde cada punto o conjunto de puntos, de forma que se pueda valorar en que medida contribuye cada área a la percepción del paisaje así como obtener ciertos parámetros globales que permitan caracterizar un territorio en términos visuales.

La necesaria operación básica para un análisis de visibilidad es la determinación de la cuenca visual, que constituye así el primer paso de este tipo de estudios. Según la amplitud de la cuenca visual se puede considerar que un determinado paisaje es más o menos frágil frente a impactos visuales.



### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Se analiza el grado de fragilidad o vulnerabilidad visual del ámbito de estudio, complementario del análisis de visibilidad. De esta manera se contempla la influencia de factores biofísicos en la percepción que se tendría de una potencial actuación sobre un espacio determinado.

Se considera la pendiente como principal factor influyente en la fragilidad del paisaje a un determinado cambio, directamente relacionada con la incidencia que va a tener sobre el paisaje cualquier actuación. Su capacidad de ocultación ante el espectador irá en relación con el ángulo de incidencia visual de la misma (determinado por la pendiente). Se determina el mapa de pendientes para el ámbito de estudio.

Clase	Pendiente (%)	Fragilidad
1	0-10	Fragilidad Muy Baja
2	10-20	Fragilidad Baja
3	20-30	Fragilidad Media
4	30-40	Fragilidad Alta
5	>40	Fragilidad Muy Alta (Excluyente)

El sector en estudio se encuentra situado en una zona en la que las pendientes se encuentran entre 0-10%, por lo que la fragilidad visual en estas zonas se considerará muy baja. Nos tenemos que ir fuera de la cuenca visual para encontrar pendientes significativas que nos den valores de fragilidad más altos.

Se ha de puntualizar respecto a la fragilidad visual del paisaje que entendemos que esta tabla de fragilidad visual sólo se entiende en zonas de continuo urbano como la que es cuestión de análisis puesto que si lo extrapolamos a un paisaje natural la fragilidad visual del éste no se entiende si no se le suman factores como la amplitud de la cuenca visual.

La cuenca visual se define en función de un determinado punto, preferentemente con gran capacidad visual, y comprende todos aquellos puntos desde los que se puede contemplar un objeto considerado. La cuenca visual de un punto se define como la zona que es visible desde el mismo.

El cálculo de visibilidad potencial se ha realizado a partir de puntos focales localizados por toda la zona de actuación y sobre los viales de acceso a la misma.

En los resultados obtenidos tras el análisis se aprecia como la cuenca visual del ámbito sometido a estudio presenta una visibilidad muy condicionada por las edificaciones existentes. La zona de actuación se encuentra encerrada entre sucesivos crecimientos de edificación abierta, por lo que la visibilidad del sector se considera media-baja.

La intervisibilidad, se fundamenta en el cálculo del área vista desde una concreta unidad o puntos y extendido a todo el territorio. Es decir, desde la actuación y su arquitectura hacia el paisaje que la circunda.

Esta operación se presenta impracticable hasta para ordenadores de gran capacidad, lo que hace necesario restringir el ámbito de búsqueda. Se eligen una red de puntos que actúen potencialmente como focos visuales separados entre ellos aproximadamente 2 kilómetros. De este modo, se incluye una ficha con el resultado de las operaciones realizadas en la que se ha determinado la malla de puntos, y desde los cuales se realiza el análisis.

De este modo, y asumiendo la existencia de limitaciones asociadas a la capacidad de observación (condiciones meteorológicas, obstáculos...), se pueden identificar, para la zona de estudio, aquellas zonas y aquellas condiciones en las que la capacidad de observación sean las óptimas. En este sentido y retomando la definición que se hace del parámetro cuenca visual, se definirán aquellas ubicaciones donde las limitaciones a la visual son mínimas.

---

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La posición de la actuación, define sobre ella una capacidad de observación limitada, factor que se ve contrastado con el análisis de visibilidad realizado desde los principales viales presentes en el umbral de nitidez visual. El sector se presenta en una zona visible únicamente desde el propio tránsito por su interior y desde las posiciones más cercanas. Por lo tanto el área de la actuación presenta una limitada intervisibilidad potencial que se valora como baja.

Hay que tener en cuenta que en el análisis de la cuenca visual falta la introducción de la vegetación en estas zonas aunque sí ha modelizado la influencia de la edificación, por lo que se considera que dicho análisis se encuentra sobreestimado, y se ha realizado un exhaustivo estudio de campo para ajustar las realidades del territorio con las visuales potenciales calculadas mediante análisis GIS.

Por norma general, las visuales obtenidas son cerradas debido a la presencia de elementos limitantes de la visual. Siempre dejando claro que no puede ser visualizarlo de forma continua o en todo su conjunto por la presencia de edificación en manzana cerrada en altura.

### **2.5. Identificación de los impactos paisajísticos y visuales.**

#### **2.5.1. Estudio de visibilidad previo a la identificación de impactos.**

La visibilidad del paisaje determina la importancia de lo que se ve y se percibe y es función de diversos factores como los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista y el número de espectadores potenciales.

El análisis visual determina las principales vistas hacia el paisaje y las zonas de afección visual hacia los Recursos Paisajísticos, identifica los posibles recorridos escénicos y los impactos visuales.

Se trata de aquellas vías de comunicación, carreteras, caminos tradicionales, senderos, etc. Los puntos de observación son los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje: vías de comunicación, núcleos de población, áreas recreativas o turísticas, miradores del paisaje...

En el ámbito de estudio se han identificado tres puntos de observación:

- Gran Vía Ramón y Cajal
- Calle San Vicente Mártir
- Calle Albacete

Se valora a continuación para cada uno de los puntos de observación su número de observadores potenciales, amplitud de la cuenca visual y tiempo de observación. Estos factores determinarán su clasificación como punto de observación principal o secundario. Y nos ayudarán a identificar los impactos visuales.

Se establecen las siguientes categorías para cada variable:

Número de observadores potenciales (en función de la proximidad a carreteras y accesibilidad).

- Elevado.
- Medio.
- Bajo.
- Inaccesible.

Amplitud de la cuenca visual:

- Amplia.
- Media.
- Confinada

### **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Tiempo de observación (en función de si es estático o dinámico):

- Elevado.
- Bajo.

Se consideran los siguientes puntos de observación como de posible relevancia dentro del ámbito de nitidez alrededor de la actuación:

**Fichas de los puntos de observación** (Visibilidad del paisaje. Análisis visual Art. 36)

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### 1\_ Gran Vía Ramón y Cajal

- **Situación:** Avenida situada al norte del ámbito de la actuación del PEP EBIC 05.
- **Principales vistas hacia el paisaje:**

Desde la Gran Vía Ramón y Cajal se percibe el entorno de protección del BIC, ya que se trata de una de las vías que delimitan el mismo. Sin embargo, la Iglesia sólo puede verse desde algunos puntos concretos dentro de la misma, y con siempre que la velocidad de tránsito sea baja.



Estudio de la visibilidad potencial desde la Gran Vía Ramón y Cajal. Consultar plano 2.2.1

- **Identificación de recursos :**

Pueden observarse los diferentes recursos, con mayor o menor grado de detalle según su proximidad al mismo o la velocidad a la que se circule. Los principales recursos que pueden observarse desde la misma, es el Edificio situado en Gran vía Ramón y Cajal, 17 – 19 y la trama viaria circundante al entorno de protección del BIC.

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

- **Distancia de observación:** Media

A causa de las edificaciones de importante altura cercanas y de elementos de distracción o contaminación visual, la visibilidad en el ámbito más próximo al mismo es baja.

- **Número de observadores potenciales:** Elevado

Puesto que es una vía de circulación y de paseo muy transitada, por su cercanía a la Estación del Norte, Estación del AVE y al centro histórico.

- **Duración de la vista:** Variable.

Se trata de una vía que se recorre tanto a pie como con vehículo privado o medios de transporte público (autobús). La duración de la vista es inherente a la velocidad de tránsito, por tanto este factor varía, dependiendo si el observados potencial se desplaza a pie, o en medio de transporte rodado.

- **Clasificación del punto de observación:**

<b>Nº observadores</b>	<b>Distancia observación</b>	<b>Duración de la vista</b>	<b>Clasificación</b>
Elevado	Amplia	Variable	<b>PRINCIPAL</b>



## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### 2\_ Calle San Vicente Mártir

- **Situación:**

Calle situada al Este del BIC. Discurre paralela a una de las fachadas de la Iglesia. Tienen un elevado componente histórico, ya que forma parte del trazado primitivo del Camino Real de Madrid.

- **Principales vistas hacia el paisaje:**

Debido a su posición tangente al BIC y a que se encuentra incluida dentro del ámbito de protección que define el PEP, es el viario desde donde mejor se percibe el Monumento. Sin embargo, dado que el mismo se encuentra rodeado de edificación sólo puede observarse desde el exterior, una de las fachadas de la Iglesia.



Estudio de la visibilidad potencial desde Calle San Vicente Mártir. Consultar plano 2.2.2.

- **Identificación de recursos :**

Se percibe la fachada de la Iglesia, tal y como se comentaba en el punto anterior y también varios recursos definidos como el Edificio en la Calle San Vicente, y la trama circundante al BIC.

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

- **Distancia de observación:** Amplia

A causa de la cercanía de la vía de tránsito al BIC, la cuenca que se obtiene del mismo desde la calle es amplia.

- **Número de observadores potenciales:** Elevado

Es una calle muy transitada tanto por el tráfico rodado como por el peatonal, debido a su cercanía a nodos de actividad como las estaciones de ferrocarril y AVE y el centro histórico.

- **Duración de la vista:** Variable.

Se trata de una vía que se recorre tanto a pie como con vehículo privado o medios de transporte público (autobús). La duración de la vista es inherente a la velocidad de tránsito, por tanto este factor varía, dependiendo si el observador potencial se desplaza a pie, o en medio de transporte rodado.

- **Clasificación del punto de observación:**

<b>Nº observadores</b>	<b>Distancia observación</b>	<b>Duración de la vista</b>	<b>Clasificación</b>
Elevado	Amplia	Variabel	<b>PRINCIPAL</b>



## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### 3\_ Calle Albacete

- **Situación:** Se sitúa al Este del BIC, conformando uno de los límites de la manzana en el que se encuentra el mismo.
- **Principales vistas hacia el paisaje:**

A pesar de conformar uno de los límites de la manzana en la que se sitúa el BIC, la visibilidad hacia el mismo está muy limitada por la presencia de la valla del Colegio "Agustinos" y el arbolado de alineación de la acera. Si se observa con detenimiento pueden verse los cuerpos superiores de la edificación de la Iglesia y el Monasterio entre las ramas de los árboles.



Estudio de la visibilidad potencial desde la Calle Albacete. Consultar plano 2.2.3.

- **Identificación de recursos :**

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

El recurso que puede observarse desde esta vía es el viario circundante al BIC, puesto que la misma forma parte de esta trama.

- **Distancia de observación:** Media

A causa de la masa edificada cercana, la visibilidad en el ámbito más próximo al mismo es baja.

- **Número de observadores potenciales:** Alto.

Puesto que es una vía de circulación muy transitada, tanto a nivel peatonal como de tráfico rodado.

- **Duración de la vista:** Variable.

Se trata de una vía que se recorre tanto a pie como con vehículo privado o medios de transporte público (autobús). La duración de la vista es inherente a la velocidad de tránsito, por tanto este factor varía, dependiendo si el observador potencial se desplaza a pie, o en medio de transporte rodado.

- **Clasificación del punto de observación:**

<b>Nº observadores</b>	<b>Distancia observación</b>	<b>Duración de la vista</b>	<b>Clasificación</b>
Elevado	Media	Variable	<b>SECUNDARIO</b>

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Cuadro resumen de la caracterización de los puntos de observación:

<b>Punto de observación</b>	<b>Número de observadores</b>	<b>Distancia de observación</b>	<b>Duración de la vista</b>	<b>Clasificación</b>
<b>GRAN VÍA RAMÓN Y CAJAL</b>	Elevado	Amplia	Variable	<b>PRINCIPAL</b>
<b>CALLE SAN VICENTE</b>	Elevado	Amplia	Variable	<b>PRINCIPAL</b>
<b>CALLE ALBACETE</b>	Elevado	Media	Variable	<b>SECUNDARIO</b>

El ámbito de estudio del PEP EBIC 05 resulta visible en mayor o menor grado desde los puntos de observación considerados como principales. Los recursos definidos en apartados anteriores resultan visibles desde alguno de los tres puntos de observación, aunque puedan aparecer ocultos desde otros puntos. Desde la actuación apenas se ve la ciudad y sólo se perciben los recursos paisajísticos del ámbito del EIP, así como los viales colindantes a la misma.



---

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### **2.5.2. Identificación de los impactos paisajísticos y visuales.**

Según el artículo 50 del RPCV “una actuación está integrada en el paisaje si no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos”

Cualquier propuesta de actuación causará cierto impacto paisajístico sobre el territorio. Estos impactos ligan íntimamente a las unidades de paisaje y los recursos que se adscriben a su ámbito visual con la propia capacidad de percepción de los mismos, y producen así un impacto paisajístico de mayor o menor grado, positivo o negativo, en función de que el número de observadores sea abundante o escaso o bien si es más o menos fácil para ser evidenciado.

La actuación que se analiza en el presente estudio de integración paisajística es el del PEP EBIC 05. Se trata éste de un documento normativo cuyo objeto es regular los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten al inmueble declarado y a su entorno de protección, desde el punto de vista de la mejor preservación y promoción de un bien inmueble declarado Bien de Interés Cultural, para cumplimiento de las finalidades establecidas en su decreto de declaración.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado correspondiente, la única unidad de paisaje afectada por el Plan Especial es la delimitada por el propio PEP. En este ámbito, las actuaciones de aprovechamiento y uso del suelo y de las edificaciones se realizan actualmente bajo la tutela de la Administración municipal y de la Administración autonómica (únicamente en el entorno de protección del BIC y en las áreas arqueológicas declaradas).

No se prevé que el desarrollo de dicho Plan suponga un impacto significativo en el paisaje del entorno del BIC, ya que su finalidad es la protección y mejora tanto del espacio delimitado como área de influencia del BIC como de la propia edificación. Las determinaciones normativas establecidas por el Plan Especial de Protección, más allá de producir impactos paisajísticos negativos, introducirán criterios que mejoren la estructura urbana y arquitectónica del entorno, y por tanto la calidad paisajística del mismo, y además, como área catalogada, velará por el mantenimiento de dicha calidad. Por tanto, como se ha dicho con anterioridad, el potencial impacto a considerar es positivo, y en ningún caso disminuirá el valor paisajístico del ámbito.

Las actuaciones propuestas por el Plan Especial de Protección para la consecución de sus objetivos son las siguientes:

- Establece un perímetro continuo de mayor alcance que el reconocido en Resolución de 6 de marzo de 1992, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad Valenciana publicada en BOE 14.05.92 Número 116 y DOGV 08.05.92 Número 1778. Este nuevo ámbito adquirirá vigencia a la entrada en vigor del PEP EBIC 05.
- El PEP-EBIC 05 define el perímetro de las edificaciones y los espacios que configuran el Bien de Interés Cultural. Se ha realizado un ajuste respecto de la delimitación definida en el PGOU. La delimitación actual se ajusta a los elementos que constituyen la edificación protegida. Se representa en la Ficha Particularizada.
- En art 3.4 de las Normas Urbanísticas y de Protección se regulan pormenorizadamente las condiciones particulares de intervención en Iglesia y Monasterio de la Roqueta. Se determinan los elementos calificados fuera de ordenación por afección patrimonial.
- Se establece ordenanza particularizada para la manzana 52174 en Art. 4.5 de las normas teniendo en cuenta la importante relación de estas edificaciones con el

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

monumento. Afectan a construcciones permitidas en el patio de manzana y a las de las fachadas traseras y medianeras.

- Se establece ordenanza particularizada en parcela 52174-18 EC/S-ED EDUCATIVO CULTURAL Colegio de Santo Tomas de Villanueva o Colegio de los Padres Agustinos. Sobre este aspecto señalamos la determinación de eliminación de elementos calificados fuera de ordenación por afección patrimonial entre las que destaca la construcción auxiliar adosada a la fachada oeste del monasterio cuya estructura de cubierta atraca directamente sobre los muros de fachada del monasterio y la cubierta metálica de las pistas deportivas.
- Se revisa el Catálogo del PGOU incorporando un nuevo elemento, el recayente a Gran Vía Ramón y Cajal y San Vicente. El PEP-EBIC 05, no incluye ninguna descatalogación.
- Junto con el servicio de arqueología municipal, se revisan los límites del Área de Vigilancia Arqueológica, AVA-5 Área de vigilancia Arqueológica de de Roqueta y alrededores definida en el documento de Revisión y Homologación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia 2008 ajustándolos a límites físicos de mayor precisión. Se incluyen áreas de viario completos frente las existentes que suponen el área a eje de viario.
- Se revisan las determinaciones urbanísticas contenidas en el PGOU Ad 28.12.88 BOP 14.01.89 DOGV 16.01.89, respecto de los parámetros urbanísticos que regulan la edificación de nueva planta se han introducido modificaciones respecto a las que se aplican en la actualidad. Cabe señalar la eliminación de la cubierta inclinada en los áticos y la moderación de la pendiente permitida a la cubierta inclinada. También la normativa que afecta a los miradores se adapta a la permitida en la zona de ensanche protegido del PGOU de Valencia.

#### Identificación de edificios y elementos Impropios

Teniendo en cuenta la determinación de la Ley, el PEP-EBIC 05 distingue las siguientes situaciones:

- a) Inadecuación volumétrica. Cuando el edificio, o parte de él, excede del volumen propio o característico de las edificaciones tradicionales de la zona.
- b) Inadecuada situación espacial. Se trata de aquellos inmuebles o partes de estos, cuya ubicación en, vías públicas, espacios libres públicos o privados, no se adecua a la morfología urbana que configura la edificación tradicional de la zona.
- c) Inadecuación formal. Se trata de elementos que alteran las características estéticas, ornamentales o compositivas de elementos o partes de la edificación tradicional de la zona resultando perturbadores para el ambiente y paisaje urbano característico del ámbito. Se refiere a modificación de dimensión y forma de huecos de fachada, de cambio de materiales de carpinterías, modificación de textura y color de revestimientos, cierre de balcones y terrazas etc.
- d) Inadecuación funcional. Uso o actividades inadecuados por resultar contrarios a los usos tradicionales del ámbito.

Se califican expresamente como elementos inadecuados formalmente:

- Las transformaciones realizadas en elementos de las fachadas traseras recayentes al patio interior de manzana, en parcelas 01, 02, 04, de 06 a 17, y 19 de la manzana 52174 respecto de la geometría y materiales de los huecos, presencia de elementos de instalaciones, mal estado de conservación de pinturas, revestimientos, etc.
- Cubierta de las plantas bajas de las edificaciones recayentes al patio de manzana, parcelas 20, 21, 24 de la manzana 52174.

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- La presencia de medianeras vistas de edificios recayentes al patio interior de manzana en parcelas 17, 19 y 02 de la manzana 52174.
- transformación del estado original de la fachada, presencia de instalaciones vistas y cierre de terrazas y balcones. Esta inadecuación se produce en algunas de las fachadas principales de edificaciones situadas en manzanas 52174 y 54178.

Se califican expresamente como elementos en inadecuación funcional:

- La reducida sección de la acera en las proximidades del monumento perteneciente a GRV-1/ P-RV.
- El aparcamiento de vehículos a ambos lados de la calle San Vicente Mártir, delante de la fachada este del conjunto protegido, perteneciente a GRV-1/ P-RV.

#### **Identificación de Elementos que suponen deterioro visual o ambiental del Entorno de Protección**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2007 de 9 de febrero, art. 39.3.f, el plan identifica los elementos, construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen un deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.

En el ámbito del PEP-EBIC 05 Se califican expresamente los elementos y construcciones que se relacionan a continuación y se representan en el Plano de Información I-03a y I-04 Estado actual. Análisis del Espacio edificado y Espacio libre.

- Construcciones situadas en patio del colegio, parcela 18 manzana 52174, destinadas a vestuarios, aseos etc. en adosadas a las fachadas norte y oeste del conjunto protegido.
- Cubierta de las pistas deportivas del colegio situada en parcela 18 de la manzana 52174.
- Construcción situada en el patio de la Iglesia dedicada a instalaciones (eléctricas) en parcela 18 de la manzana 52174.

## **2.6. Valoración de los impactos paisajísticos y visuales.**

Todas estas modificaciones son de carácter normativo, por lo que su impacto es indirecto sobre el paisaje afectado, puesto que se materializará con la ejecución de los actos de aprovechamiento y uso del suelo que se regulan. No se prevé que el patrón que define el carácter del lugar se vea alterado.

Según se establece en el art. 54.2.c) del Reglamento de paisaje, el impacto previsto se caracteriza: Por ser favorable al mantenimiento y/o recuperación de las características relevantes del paisaje tradicional del entorno urbano; Por preverse de duración prolongada, hasta que la normativa sea derogada, corregida o modificada; Y por resultar acumulativo, respecto de la normativa sectorial u ordenanzas de aplicación en cada caso.

No obstante, pese a que el impacto que se produce con el hecho de aprobar el Plan Especial de protección sea, en sí, reversible y de duración indeterminada, no ocurre lo mismo con el impacto de los actos de edificación y uso del suelo y actividades amparados en la nueva normativa. Una vez ejecutados, en muchos casos podrían llegar a ser permanentes e irreversibles.

Asimismo, la materialización de los actos de uso y aprovechamiento del suelo amparados en las ordenanzas del Plan Especial pueden producir, en algunos casos, impactos transitorios que desaparecerán con el ajuste a la nueva normativa del resto de las edificaciones implicadas en el cambio.

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Analizados estos posibles impactos, se entienden positivos y menos perniciosos que el mantenimiento en el tiempo del estado actual que se pretende reformar.

La Ley 5/2007, de modificación del PCV determina, en el art. 39.2 f), que el objeto del planeamiento especial debe ser la conservación y rehabilitación de los inmuebles del entorno de protección, exceptuando aquellos que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona que se deben clasificar expresa y justificadamente por el plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.

Teniendo en cuenta la determinación de la Ley, el PEP-EBIC 05 distingue las siguientes situaciones:

- e) Inadecuación volumétrica. Cuando el edificio, o parte de él, excede del volumen propio o característico de las edificaciones tradicionales de la zona.
- f) Inadecuada situación espacial. Se trata de aquellos inmuebles o partes de estos, cuya ubicación en, vías públicas, espacios libres públicos o privados, no se adecua a la morfología urbana que configura la edificación tradicional de la zona.
- g) Inadecuación formal. Se trata de elementos que alteran las características estéticas, ornamentales o compositivas de elementos o partes de la edificación tradicional de la zona resultando perturbadores para el ambiente y paisaje urbano característico del ámbito. Se refiere a modificación de dimensión y forma de huecos de fachada, de cambio de materiales de carpinterías, modificación de textura y color de revestimientos, cierre de balcones y terrazas etc.
- h) Inadecuación funcional. Uso o actividades inadecuados por resultar contrarios a los usos tradicionales del ámbito.

Los elementos que tienen esta consideración en el ámbito de este PEP-EBIC 05 se representan en el Plano de Información *I-03 Estado actual. Análisis del espacio edificado* y *I-04 Estado actual. Análisis del Espacio libre*.

Se califican expresamente como elementos inadecuados formalmente:

- Las transformaciones realizadas en elementos de las fachadas traseras recayentes al patio interior de manzana, en parcelas 01, 02, 04, de 06 a 17, y 19 de la manzana 52174 respecto de la geometría y materiales de los huecos, presencia de elementos de instalaciones, mal estado de conservación de pinturas, revestimientos, etc.
- Cubierta de las plantas bajas de las edificaciones recayentes al patio de manzana, parcelas 20, 21, 24 de la manzana 52174.
- La presencia de medianeras vistas de edificios recayentes al patio interior de manzana en parcelas 17, 19 y 02 de la manzana 52174.
- transformación del estado original de la fachada, presencia de instalaciones vistas y cierre de terrazas y balcones. Esta inadecuación se produce en algunas de las fachadas principales de edificaciones situadas en manzanas 52174 y 54178.

Se califican expresamente como elementos en inadecuación funcional:

- La reducida sección de la acera en las proximidades del monumento perteneciente a GRV-1/ P-RV.
- El aparcamiento de vehículos a ambos lados de la calle San Vicente Mártir, delante de la fachada este del conjunto protegido, perteneciente a GRV-1/ P-RV.

En el caso de los bienes catalogados, los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos se señalan en la correspondiente Ficha particularizada del Catalogo. En el caso de inadecuación formal consiste en señalar elementos situados en las partes visibles de las edificaciones que desde el punto de vista formal o material no se adaptan a las características propias de la edificación protegida.

---

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

A los elementos señalados como impropios, distorsionantes o inarmónicos, el PEP-EBIC 05 los declara fuera de ordenación por afección patrimonial, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en ellos y las medidas para eliminarlos.

#### **III. 1.6.- Identificación de Elementos que suponen deterioro visual o ambiental del Entorno de Protección**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2007 de 9 de febrero, art. 39.3.f, el plan identifica los elementos, construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen un deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.

En el ámbito del PEP-EBIC 05 Se califican expresamente los elementos y construcciones que se relacionan a continuación y se representan en el Plano de Información I-03a y I-04 Estado actual. Análisis del Espacio edificado y Espacio libre.

- Construcciones situadas en patio del colegio, parcela 18 manzana 52174, destinadas a vestuarios, aseos etc. en adosadas a las fachadas norte y oeste del conjunto protegido.
- Cubierta de las pistas deportivas del colegio situada en parcela 18 de la manzana 52174.
- Construcción situada en el patio de la Iglesia dedicada a instalaciones (eléctricas) en parcela 18 de la manzana 52174.

Es necesario aclarar que este documento de planeamiento se redacta desde un punto de vista de aceptación de la ciudad existente, pues un diseño exigente –en los términos en los que lo plantea el artículo 39.3.e) de la Ley 5/2007- comportaría tal exigencia de medios económicos que carece del más mínimo sentido común.

#### **2.7. Documentación gráfica justificativa.**

Plano 2.1.\_ Delimitación del área de estudio según las cuencas visuales potenciales y la visibilidad de las actuaciones del PEP EBIC 05.

Plano 2.2.\_ Visibilidad desde los puntos de observación.

Plano 2.2.1.\_ Visibilidad de la actuación desde la calle San Vicente Mártir

Plano 2.2.2.\_ Visibilidad de la actuación desde la Gran Vía Ramón y Cajal.

Plano 2.2.3.\_ Visibilidad de la actuación desde la calle Albacete.

Plano 2.3.\_ Valoración de las unidades de paisaje.

Plano 2.4.\_ Valoración de los recursos paisajísticos.

Plano 2.5.\_ Calidad del paisaje.



---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**3.1. Medidas de integración.**

Dado que el objeto del Plan Especial es precisamente la protección, promoción y preservación del bien de interés cultural y de su entorno, se entiende que dichas medidas correctoras se encuentran contenidas en las normas del propio Plan Especial y, por tanto, no se estima necesario establecer medidas de integración suplementarias.

Según establece el art. 52.8 del Reglamento del Paisaje de la Comunitat Valenciana, los Estudios de Integración Paisajística deberán contar con un conjunto de medidas de integración y mitigación de impactos a nivel paisajístico. Así el art. 56 del citado Reglamento se hace eco exclusivo de éstas y las define como aquellas medidas a aplicar dentro de una determinada actuación para, no sólo mitigar los impactos paisajísticos y visuales que se puedan ocasionar, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno estableciendo un orden de prioridades para su adopción que se indica a continuación:

La localización y ordenación en el paisaje: La actuación se localizará preferentemente fuera del campo visual de un recurso paisajístico [...]. Cuando se justifique la imposibilidad de cambiar la localización de la actividad para evitar los impactos visuales a un recurso paisajístico, los elementos del proyecto se diseñarán de tal forma que eliminen o reduzcan los impactos en la zona en que la actividad se localiza.

Se considerarán, entre otros, los siguientes aspectos: Diseño de los elementos del proyecto: extensión, altura, volumen, distancias entre elementos, retranqueos, colores, texturas.

**3.2. Programa de implementación.**

No procede establecer una programación temporal y económica para implementación de las medidas de integración paisajística puesto que éstas se entienden contenidas en las normas del propio Plan Especial de protección, que es la actuación que se analiza. Asimismo, por tratarse de un instrumento de ordenación urbanística, su efecto y ejecutividad se encuentra fijado, normativamente, en el propio Plan y, en su defecto, en la legislación territorial y urbanística.

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

**CONCLUSIONES**

El PEP EBIC 05 se redacta como documento normativo cuyo objeto es regular los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afectarían al inmueble declarado BIC y a su entorno de protección desde el punto de vista de la mejor preservación y promoción de un bien inmueble declarado Bien de Interés Cultural, para cumplimiento de las finalidades establecidas en su decreto de declaración.

La aprobación del PEP EBIC 05 afectará, principalmente, a un entorno paisajístico urbano, altamente consolidado, caracterizado la singularidad de su trama urbana, por su origen y por la particularidad tipológica y formal de las edificaciones tradicionales que contiene, lo que le confiere un cierto valor desde el punto de vista patrimonial.

El paisaje urbano afectado es objeto de gran estima por parte del vecindario y es altamente apreciado tanto por la población del entorno como por la población visitante.

Las medidas que en el Plan Especial se adoptan tienden, precisamente, a mejorar, en lo posible, el entorno urbano del BIC protegiendo, preservando y promoviendo las características singulares del paisaje actual, así como fijando las actuaciones tendentes a definir adecuadamente sus límites, a completar la trama urbana, a impedir o restringir las actuaciones que se entienden perniciosas para la mejor percepción de la Iglesia y su entorno y a eliminar los elementos impropios que desfiguran el carácter paisajístico y arquitectónico que se entiende conveniente preservar.

Por lo tanto, se considera que el impacto global que resultaría de la aprobación del PEP EBIC 05 sería positivo.