

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A) INTRODUCCION

Se redacta el presente Estudio de Integración Paisajística según el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

El citado Decreto es de aplicación en todos los espacios naturales, las áreas urbanas, peri urbanas y rurales, y alcanza a todos los espacios terrestres y del litoral marino.

La parcela sobre la que se pretende construir tiene la clasificación de SU (Suelo Urbano), con la calificación urbanística EDA (Edificación Abierta), con uso global o dominante RPF (Residencial Plurifamiliar). De acuerdo con el artículo 48.4., del Real Decreto 120/2006, el cual nos remite al artículo 38 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, se deberá redactar el Estudio de Integración Paisajística para cualquier Plan de Reforma Interior por lo cual se debe realizar en el caso que nos compete, al pretender realizar un Plan de Reforma Interior en el ámbito de la manzana de la calle Río Escalona, calle Octavio Vicent, calle L´Illa de Sardenya y el vial peatonal, en Valencia.

El municipio de Valencia tiene como instrumento de planeamiento general vigente el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988.

Dicho planeamiento se encuentra en este momento en revisión, ya que el Ayuntamiento está tramitando un proyecto de Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de 1988, que actualmente se encuentra en el momento procedimental previo a la aprobación provisional ya que ha concluido la información pública del mismo.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Para la elaboración del presente Estudio de Integración Paisajística es necesario tener en consideración, entre otras, la siguiente normativa:

- Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 67/2007, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

B) IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y ORDENACIÓN VIGENTE

El presente Estudio de Integración Paisajística afecta a la manzana delimitada al norte por vial peatonal, al sur por la Calle Octavio Vicent, al este por la Calle L'Illa de Sardenya, y al oeste por la Calle Río Escalona, abarcando una superficie de 3.224,58 m².s.

Su ubicación concreta queda establecida en el siguiente plano:



El suelo incluido en la citada manzana está clasificado como suelo urbano y calificado como residencial EDA (edificación abierta), según el planeamiento vigente.

La ordenación del suelo en cuestión está recogida en el plano de ordenación C-41 "Estructura urbana. Parámetros de la edificación. Sistemas generales y locales. Ámbitos de planeamiento" del Plan General de Ordenación Urbana vigente, sin olvidar que dicho ámbito sufrió una modificación, de fecha 22 de junio de 2005, cuyo objeto principal fue pasar la manzana en cuestión de uso industrial a residencial.

La normativa aplicable a la manzana en cuestión es la recogida en el Capítulo Cuarto "Zona edificación abierta", artículos 6.22 a 6.25, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo destacarse como más importantes los siguientes parámetros urbanísticos:

Usos (art. 6.23)

- Uso global: residencial plurifamiliar (Rpf)
- Usos permitidos: Los no expresamente prohibidos, salvo que sean incompatibles con el uso dominante asignado a la zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas, en concreto, los recogidos en el artículo 6.23.4.
- Usos prohibidos: Los establecidos en el artículo 6.23.2.

Relativos a la parcela (art. 6.24)

Parcela mínima:	200 m ² .s
Linde frontal mínimo:	12'00 m

Relativos al volumen y la forma (art. 6.25)

- Altura máxima de cornisa: Surge de aplicar la fórmula siguiente:

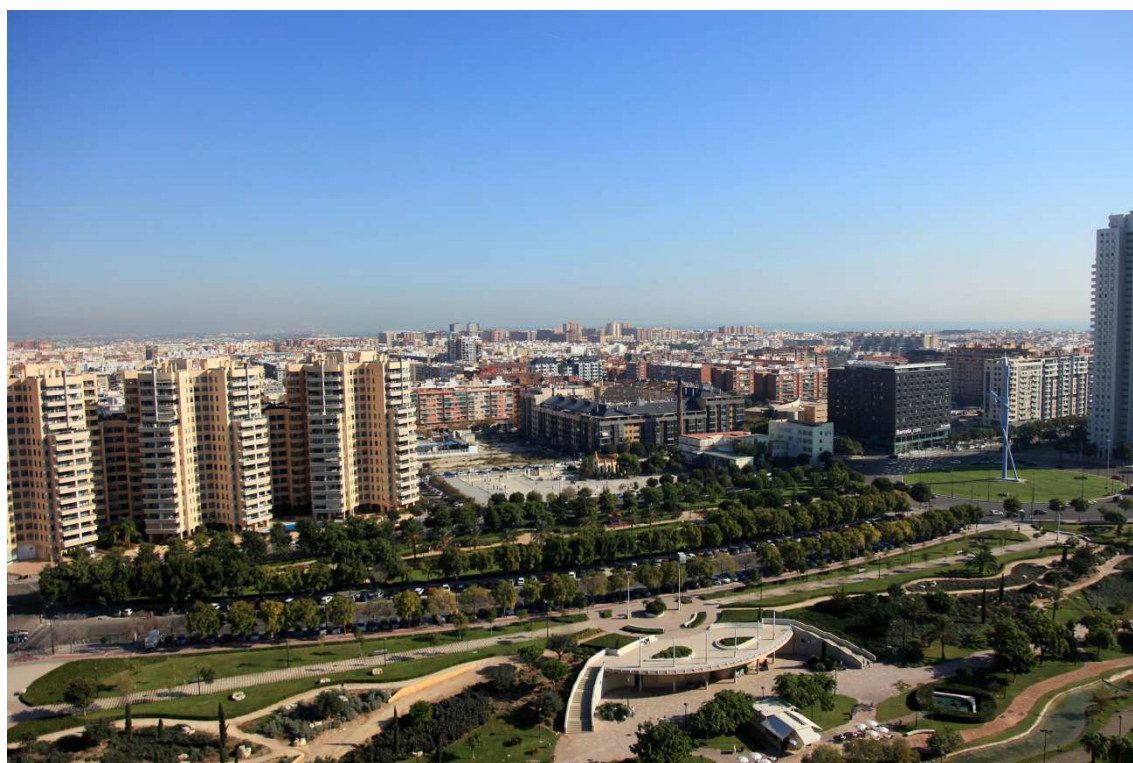
$$H_c = 5,30 + 2,90 N_p$$

Lo anterior, para los siguientes ejemplos, nos da el siguiente resultado:

NÚM. PLANTAS	ALTURA CORNISA
5	16,90 m
8	25,60 m
12	37,20 m

Estudio de Integración Paisajística "Manzana C/ Río Escalona, C/ Octavio Vicent, C/ L'Illa de Sardenya y vial peatonal"
VALENCIA

La manzana objeto del presente Estudio de Integración Paisajística configura una línea de fachada con el resto de inmuebles recayentes a la Avenida de Francia, de manera que se aprecia de forma clara que en la actualidad existe un vacío en la zona en cuestión donde se rompe la continuidad del frente recayente a la Avenida.



C) DESCRIPCION Y DEFINICION DEL ALCANCE DE LA ACTUACION

La actuación propuesta y resuelta con su correspondiente Plan de Reforma Interior, viene formalizada con un edificio de 12 plantas alineado al vial Octavio Vicent, de forma que se libera más suelo de parcela, al pasar de 9 plantas a 12, manteniendo la edificabilidad máxima de 11.128,76 m².t sin rebasarla. Por lo tanto, se aumenta la dotación de (EL*) Espacio Libre Privado, resuelto con tratamiento ajardinado, asimismo el vial peatonal trasero se aumenta en dos metros en su sección, por lo que se dota a este espacio público de 139,44 m² de superficie viaria peatonal publica añadida.

La situación de la nueva edificación propuesta dispone hasta la Unidad Paisajística del Viejo Cauce del Río Turia de un vial (la calle Octavio Vicent), el patio del Colegio Ave María de Penya-Roja, así como del vial de la Avenida de Francia y otro vial formado por el Paseo de la Alameda, entre cuyos elementos de tráfico rodado se sitúa a modo de gran bulevar un espacio verde ajardinado.

Por lo tanto y dando cumplimiento a la Ley de Merten la cual establece que si un elemento esta dentro de la envolvente de un ángulo de 30º, "estas en su espacio", por lo tanto, percibimos que estamos en el espacio de un elemento si ocupa un ángulo entre 30º-35º enfrente del espectador.

El edificio proyectado formado por 12 plantas con una altura de cornisa de 36,50 m., tiene una línea de afección de 60 m. (30º-35º de inclinación desde su altura de cornisa), los cuales se encuentran formados por la calle Octavio Vicent con 12 metros de sección de vial y por el patio del Colegio Ave María de Penya-Roja con una dimensión transversal de 70,54 m., aun así se dispone de dos viales mas (Avenida de Francia y Paseo de la Alameda con un jardín central), por lo que el impacto paisajístico hasta la Unidad Paisajística del Viejo Cauce del Río Turia es insignificante.

La mejora del carácter existente se consigue con el aumento de la dotación de espacio libre (EL*), al existir zonas ajardinadas integradas en el interior de la propia parcela, así como con el aumento de espacio viario público, lo que beneficia a las zonas de transición entre las diferentes tramas urbanas, a sus espacios intersticiales, al potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano.

D) PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA

Información sobre la Participación Pública para el Estudio de Integración Paisajística necesario para la redacción de un Plan de Reforma Interior en un solar de edificación abierta (EDA), redactado de acuerdo al Capítulo II del Título I del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

La participación pública puede definirse como el proceso por el cual las personas forman parte del proceso activo aportando información valiosa sobre el paisaje, de manera que el ciudadano es participe en la toma de decisiones que afecten al paisaje que les concierne.

El proceso de Participación Ciudadana comienza en los primeros momentos de desarrollo del estudio, y actúa de manera transversal en todos los procesos y fases del mismo.

Diagnostico y propuestas derivadas

Se tiene por objeto realizar un diagnostico de los problemas e intereses existentes, así como realizar propuestas derivadas.

Campaña de comunicación

La Conselleria de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia deberá iniciar una campaña de comunicación con un doble objetivo: primero, dar a conocer a los ciudadanos de Valencia el derecho que les asiste a que la Administración les informe sobre la materia competencia de la Conselleria, y los medios a través de los cuales pueden obtener la información; y segundo, abrir vías de opinión en la política urbanística del municipio.

La campaña de comunicación incluirá las siguientes actuaciones:

Se notificara personalmente a los vecinos colindantes y propietarios de inmuebles con vistas a la edificación objeto del presente estudio. En la página Web del Ayuntamiento de Valencia (www.valencia.es) se incluirá toda la documentación referente al proyecto, en el que puedan ser consultados todos los documentos.

Se incluirá la información referente al proyecto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Valencia.

Además, toda la documentación referente al proyecto se encontrara a disposición de todos los interesados en formato papel en la Conselleria de Urbanismo, para su consulta en horario de oficina.

Campaña de consulta

Este periodo tendrá una duración de 15 días.

Los resultados obtenidos tras la fase de diagnostico y propuestas derivadas serán publicados en la página Web del Ayuntamiento de Valencia (www.valencia.es).

Evaluación y exposición de los resultados

Una vez finalizados los plazos para presentar alegaciones, los técnicos del Ayuntamiento las evaluarán y expondrán los resultados tanto en la página Web del Ayuntamiento de Valencia (www.valencia.es), como en formato papel en la Conselleria de Urbanismo.

E) DELIMITACION DEL AMBITO DE ESTUDIO Y CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES DE PAISAJE Y DE LOS RECURSOS PAISAJISTICOS AFECTADOS

La delimitación del ámbito de estudio está constituida por la cuenca visual, o territorio que puede ser observado desde la actuación. El área debe incluir Unidades de Paisaje completas.

Para su análisis nos basaremos en el ESTUDIO DE PAISAJE realizado para la Revisión Simplificada del P.G.O.U. de Valencia.

Al encontrarse la actuación en suelo urbano, la parcela en la que se actúa pretende ubicar la futura edificación alineada con la calle Octavio Vicent, por lo cual la unidad visual básica que se deberá estudiar es la propia parcela, calificada en el ESTUDIO DE PAISAJE del P.G.O.U. de Valencia como "Bloque Continuo" con un valor de paisaje bajo.

A. Unidades de Paisaje:

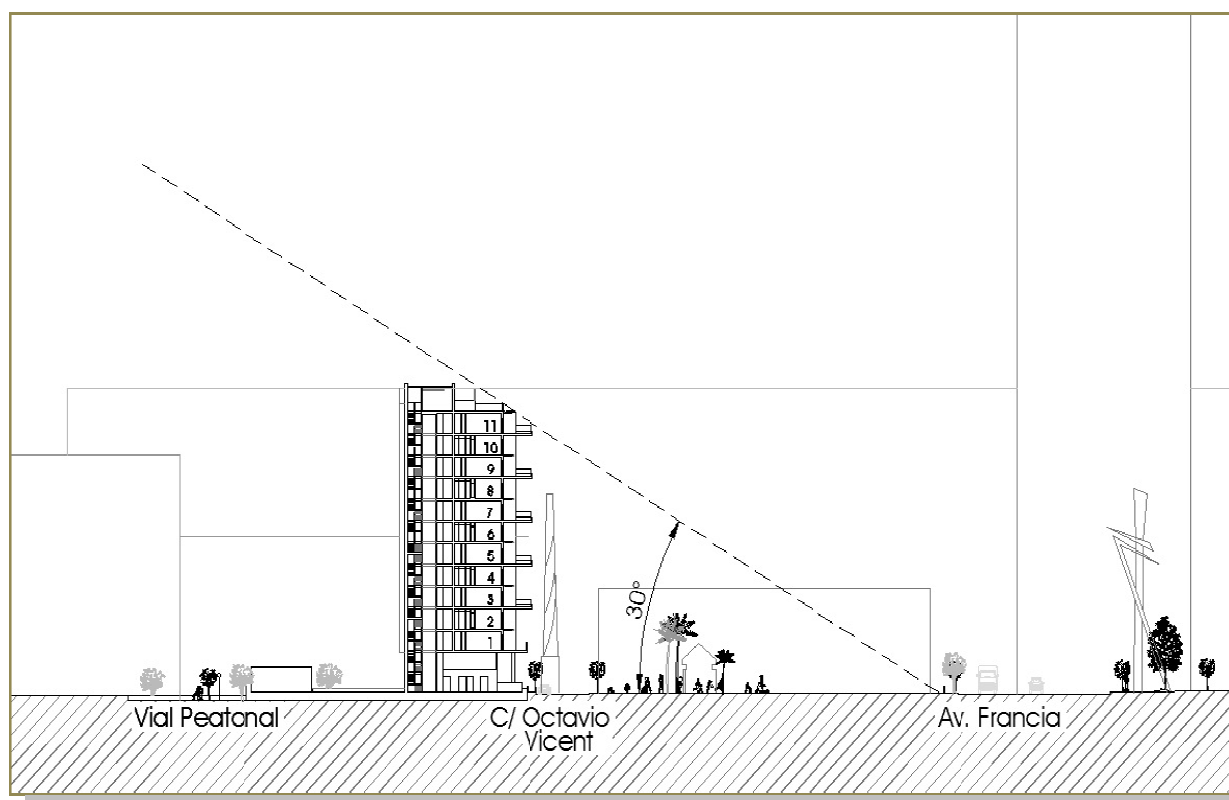
1. Antiguo Cauce del Río Turia:

Descripción: se trata de un espacio singular dentro del casco urbano de Valencia al recorrerlo longitudinalmente de oeste a este, por el oeste tiene continuidad con el Parque de Cabecera y el Bioparc, dirigiéndose hacia el Parque Natural del Turia, por el este tiene previsto su conexión con la dársena del puerto a través del "Delta Verde". Su trazado corresponde a un "Recorrido paisajístico principal". El tramo cercano a nuestra intervención es el "Tramo XIV" tratándose de una zona ajardinada de la Ciudad de las Artes y las Ciencias, en el que como eje central se recupera la lamina de agua del viejo cauce del río y se exponen esculturas al aire libre.

Valor: El valor paisajístico de esta zona es alto.

Estudio de Integración Paisajística "Manzana C/ Río Escalona, C/ Octavio Vicent, C/ L'Illa de Sardenya y vial peatonal"
VALENCIA

Objetivos de calidad: El principal objetivo para mantener la calidad de esta Unidad es intentar evitar modificaciones que alteren la estructura paisajística de la zona. La edificación que se pretende construir se ubica fuera y alejada de esta Unidad, no causando ningún impacto visual desde esta, por lo que no afecta en absoluto a su estructura. Se adjunta sección con la justificación del cumplimiento de la Ley de Merten.



2. La Ciudad de las Artes y las Ciencias:

Descripción: se trata de un punto de observación de carácter estático con clasificación principal, en donde la frecuencia de visitas es muy alta, en la que la categoría de los visitantes son residentes y turistas, dispone de una accesibilidad y grado de sensibilidad alto, siendo la amplitud de la visibilidad media.

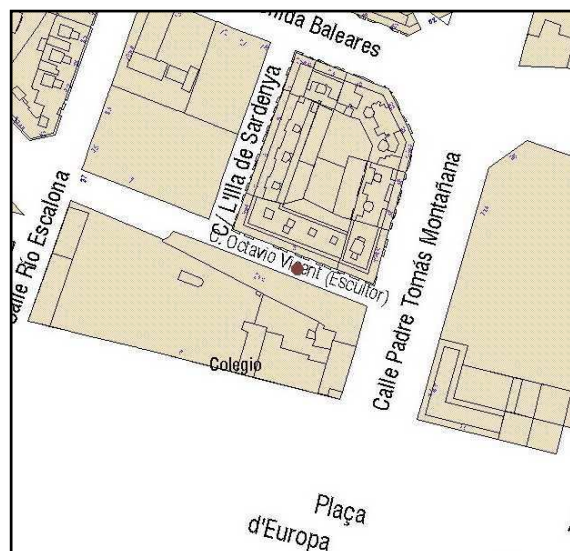
Objetivos de calidad: El principal objetivo para mantener la calidad de esta Unidad es intentar evitar modificaciones que alteren la estructura de la zona. La edificación que se pretende construir se ubica fuera y alejada de esta Unidad, no causando ningún impacto visual desde esta, por lo que no afecta en absoluto a su estructura.

3. Bienes de Relevancia Local:

Existen un elemento en el entorno de la intervención consistente en una chimenea recayente a la Calle Escultor Octavio Vicent, resuelta como elemento exento de cara vista dentro de la propia calle cuando se transforma en vial peatonal, tratándose de un elemento catalogado por la Ley de Patrimonio Valenciano como Bien de Relevancia Local.

El Plan General de Valencia en su revisión simplificada en tramitación en este momento y publicado en el DOCV el 1 de octubre de 2010, en su Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos lo califica como Bien de Relevancia Local-Espacio Etnológico de Interés Local (BRL-EEIL).

Situada frente al número 3 de la Calle Octavio Vicent, en la acera, se trata de una chimenea de base rectangular con un estado de conservación bueno.



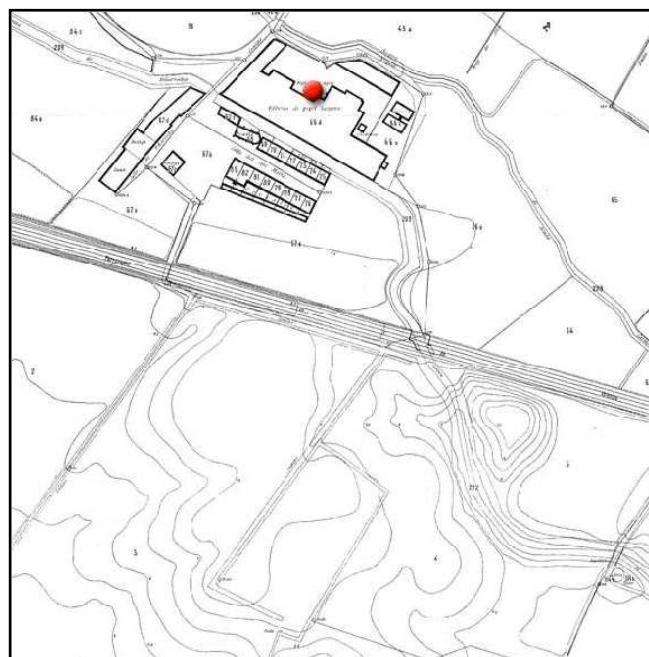
La chimenea se encuentra protegida por el P.G.O.U de 1988 que se ha mantenido en la acera de dicha calle con gran visibilidad desde cualquier punto de la misma y adecuando la construcción de los edificios de la calle para la preservación de la misma. Las chimeneas constan de tres partes diferenciadas: Base o Pedestal, Caña, Fuste o Tubo y Coronamiento, Coronación, Capitel o Remate.

La pieza es una chimenea aislada, resto de un antiguo edificio industrial, construido - porque se desprende de la tipología de la chimenea, de base rectangular y fuste octogonal de ladrillo cocido- en la década 1920-1930. Se utiliza como material básico el ladrillo cocido, que es un buen aislante térmico.

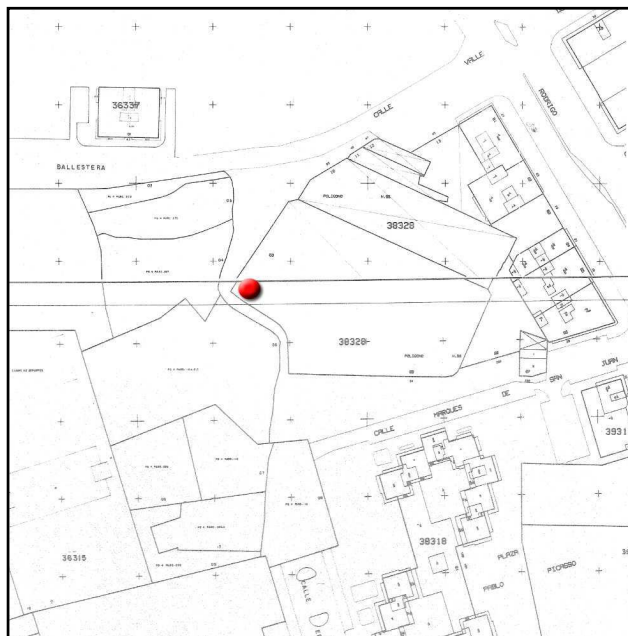
La altura y sección disminuyen de la base a la cúspide, consistiendo su función en provocar una depresión o tiro entre la entrada y la salida para establecer un corriente de aire, contribuyendo este tiro a la combustión. La sección interior disminuye igualmente, con tal de conservar una corriente ascendente para vencer las corrientes de las masas de aire frío. Su construcción obedece a la utilización del vapor en la fábrica. Estas chimeneas industriales eran un elemento básico de las instalaciones industriales que generaban fuerza a la industria a partir del vapor, utilizando las experiencias de los tipos de chimeneas tan propios del S.XIX e inicios del S.XX. Dicha construcción se ha quedado aislada de las construcciones accesorias que deberían acompañarla en el proceso productivo.

Sus fábricas son de ladrillo cocido y consta de un basamento cuadrangular rematado por una cornisa con denticulos que marca la línea de transición con el tronco, de sección octogonal y de forma troncocónica; forma canónica de estas chimeneas para impedir la entrada de aire frío, facilitando así una corriente de aire por inversión térmica. Se remata con una corona y linterna enmarcada por dos molduras de ladrillo.

Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.C.T 1980



Solo se admitirá en las chimeneas obras de restauración, conservación, mantenimiento o refuerzo. No se admitirá la demolición. Se deberán mantener en buen estado de conservación. Se realizarán sondeos arqueológicos previos o supervisión de cualquier obra que afecte a las chimeneas.

Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración que guíe las propuestas y permita una correcta lectura de la forma y las fábricas de la chimenea y los distintos cuerpo o elementos que incluya.

Objetivos de calidad: El principal objetivo para mantener la calidad de esta Unidad es intentar evitar modificaciones que alteren la estructura paisajística de la zona. La edificación que se pretende construir se ubica fuera y alejada de esta Unidad, no causando ningún impacto visual desde esta, por lo que no afecta en absoluto a su estructura.

B. Caracterización de los Recursos paisajísticos:

Los Recursos paisajísticos a destacar en este entorno son tanto naturales como artificiales.

Recursos paisajísticos naturales:

Destacaremos la vegetación de la zona del Viejo Cauce del Río Turia, como principal recurso paisajístico, constituido principalmente por la vegetación autóctona, ya comentada.

Recursos paisajísticos artificiales tradicionales:

Se trata de elementos estáticos como son la Ciudad de la Artes y las Ciencias y los elementos de Relevancia Local como son la chimenea protegida, ya comentados anteriormente.

F) PLANES Y PROYECTOS EN TRAMITE O EJECUCION DENTRO DEL MISMO AMBITO DE ESTUDIO

No se tiene constancia de ningún proyecto en tramitación o en ejecución en los alrededores de la actuación.

G) VALORACION DE LA INTEGRACION PAISAJISTICA

La escala de la actuación se ha comentado anteriormente en el punto B) de este EIP (Estudio de Integración Paisajística), dando cumplimiento a la Ley de Merten, y comprobando su nulo impacto sobre la Unidad Paisajística del Viejo Cauce del Turia, generando un efecto beneficioso sobre el entorno al configurar una línea de fachada con el resto de inmuebles recayentes a la Avenida de Francia, de manera que se aprecia de forma clara que en la actualidad existe un vacío en la zona en cuestión donde se rompe la continuidad del frente recayente a la Avenida.

La incidencia es insignificante sobre las unidades de paisaje con una permanencia constante en el medio generando singularidad pero mejorando las dotaciones generales y de conjunto, con las medidas correctoras formadas por el aumento de espacio libre (EL*) y de espacio viario peatonal público.

H) VALORACION DE LA INTEGRACION VISUAL

La Unidad de Paisaje principal es el Tramo XIV del Viejo Cauce del Río Turia, valorada ya en este Estudio en el apartado D), así mismo la existencia de un punto de observación estático como es el complejo de la Ciudad de las Artes y las Ciencias, existiendo así mismo, un mirador en el borde del Viejo Cauce del Río Turia que sirve de referencia para la integración visual de todo el complejo cultural formado por la Ciudad de las Artes y las Ciencias.

Por lo tanto la valoración del impacto de la actuación se puede calificar como insignificante en su integración visual.

I) IDENTIFICACION Y EVALUACION DE IMPACTOS PAISAJISTICOS Y VISUALES

Como en todo proyecto, tanto la construcción como el funcionamiento del mismo, supondrán un impacto en el paisaje. Para poder evaluar eficazmente dichos impactos se hará una identificación de cada uno de ellos en las distintas fases.

1. Fase de construcción.

En esta fase se producen los siguientes impactos:

- traslado y acopio de materiales
- uso de maquinaria
- construcción de estructuras necesarias para el proyecto

Esta fase produce un impacto leve, debido a la baja duración temporal necesaria para llevarla a cabo.

2. Fase de funcionamiento.

En esta fase se producen los siguientes impactos:

- alteración de la estructura del paisaje urbano
- intrusión visual

Los cambios que producirá el proyecto en este paisaje urbano no serán considerables, como se ha justificado a lo largo de este Estudio de Integración Paisajística.

**J) MEDIDAS DE INTEGRACION Y MITIGACION DE IMPACTOS Y
PROGRAMA DE IMPLANTACION**

Debido a la situación del proyecto en una zona de suelo urbano consolidado, las medidas de integración paisajística que se pueden aplicar en la zona de estudio son prácticamente insignificantes:

- Se utilizaran materiales nobles: siendo la cubierta plana, revestimientos de piedra natural en tonos de colores que no desentonen con el entorno, etc.

- Una vez finalizada la fase de construcción, se deberán retirar los escombros producidos en dicha fase.

K) CONCLUSION

Una vez evaluados los impactos que producirá la implantación del nuevo edificio a proyectar mediante el presente Estudio de Integración Paisajística junto con su correspondiente Plan de Reforma Interior en las calles Río Escalona y Octavio Vicent y la sensibilidad de la población al mismo, podemos concluir que produce un LEVE IMPACTO PAISAJISTICO.

En Valencia, mayo de 2012

EL ARQUITECTO:

Víctor E. Moreno Maíz

ENCUESTA PERTENECIENTE AL PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA – PLAN DE REFORMA INTERIOR EN CALLE RIO ESCALONA Y OCTAVIO VICENT (VALENCIA) SEGUN DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

DATOS DEL ENCUESTADO:

OPTATIVOS:

- Nombre y Apellidos: _____
- DNI: _____
- Dirección: _____

NECESARIOS:

- Edad: _____
- Sexo: _____

CUESTIONES:

1 - ¿Conoce la zona?

Si No NS/NC

2 - ¿Disfruta actualmente de la zona accediendo a ella?

Si No NS/NC

3 - ¿Considera conveniente la construcción de un edificio de viviendas en el solar de la calle Río Escalona con calle Octavio Vicent?

Si No NS/NC

4 - ¿Existen construcciones y obras de urbanización ya en la zona?

Si No NS/NC

5 - ¿Existen masas arboladas en la zona?

Si No NS/NC

6 - ¿Considera que la calidad ambiental actual de la zona es Buena, Media o Mala?

Buena Media Mala

7 - ¿Considera positivo establecer un frente de fachada continuo en toda la visual de la Avenida de Francia?

Si No NS/NC

8 - ¿Considera que esta es una actuación acorde con el paisaje urbano?

Si No NS/NC

9 - ¿Considera positivo la eliminación de patio de manzana para edificaciones de 6 o más alturas?

10 - Comente otros aspectos que considere importantes referidos a la integración paisajística del entorno.

VALENCIA , ____ de _____ de 2.012