

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
VALENCIA

EMPLAZAMIENTO: Manzana delimitada por la Avenida de los Naranjos,
Calle Doctor Álvaro López, Calle Río Tajo y
Calle Río Pisuerga, Valencia.

PROPONENTE: Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones
Urbanas de Valencia, AUMSA.

Antigua Senda de Senent, nº 8, 6ª
46023 – Valencia
Tfno.: 963.371.101

TÉCNICO
REDACTOR: Pablo Almenara Bolufer,
Arquitecto 8.521 COACV
C/ EP Sector Moreras B, 14, esc1, 31
46024-Valencia
Tfno.: 685.245.568

Valencia, Marzo de 2.011

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 1.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO
- 1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 2.4. ESTUDIOS O CATÁLOGOS DE PAISAJE
- 2.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA INFORMATIVA

- I.01. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN
- I.02. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
- I.03. RECORRIDO FOTOGRÁFICO DEL ÁMBITO
- I.04. ANÁLISIS VISUAL DE LAS IMÁGENES QUE COMPONEN EN EL RECORRIDO FOTOGRÁFICO

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
- 2.2. METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA ELABORACIÓN DEL EIP
- 2.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. JUSTIFICACIÓN.
- 2.4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE AFECTADO POR LA ACTUACIÓN
- 2.5. CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS
- 2.7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA JUSTIFICATIVA

- J.01. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE RECURSOS, PUNTOS DE OBSERVACIÓN, CUENCA VISUAL, UNIDADES DE PAISAJE, ZONA AFECTADA Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- J.02. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA SEGÚN SITUACIÓN ACTUAL PREVISTA
- J.03. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PROPUESTA.
- J.04. COMPARACIÓN DE LA INTERACCIÓN DE LOS ESPACIOS ASOCIADOS A LOS EDIFICIOS Y LÍMITES DEL “PAISAJE PRETADO” SEGÚN PGOU Y MODIFICACIÓN.
- J.05. SIMULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA CONFORME A PGOU EN VIGOR, SOBRE IMÁGENES DEL RECORRIDO FOTOGRÁFICO
- J.06. ANÁLISIS DE LA SIMULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA CONFORME A PGOU EN VIGOR
- J.07. SIMULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA CONFORME A MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PROPUESTA, SOBRE IMÁGENES DEL RECORRIDO FOTOGRÁFICO
- J.08. ANÁLISIS DE LA SIMULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA CONFORME A MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PROPUESTA

3. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

- 3.1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS
- 3.3. PROGRAMAS DE IMPLEMENTACIÓN.

MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Alcance y descripción de la actuación:

a. Antecedentes del Plan o proyecto.

Actualmente, la manzana urbana del municipio de Valencia delimitada por la Avenida de los Naranjos, calle Doctor Álvaro López, calle Río Tajo y calle Río Pisuerga, se encuentra incluida en la Zona de calificación urbanística denominada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia como "Zona de Ensanche (ENS-1)".

Su superficie es de 2.185,92 m², y el Planeamiento general le asigna la posibilidad de edificar en una altura máxima de cinco plantas (PB + IV) en la totalidad de su superficie, puesto que no se determina profundidad máxima edificable de forma gráfica, y el patio de manzana resultante de aplicar la profundidad máxima de 20 metros, establecida en el artículo 6.18.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, daría lugar en todas sus dimensiones a luces rectas inferiores a ocho metros.

El objeto de la Modificación puntual que se plantea es reordenar la volumetría prevista en esta manzana por el planeamiento vigente redistribuyendo el techo teóricamente materializable sobre la misma para hacerlo materialmente efectivo.

b. Descripción del plan o proyecto.

La actuación que se pretende, y que motiva la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística, es la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA AVENIDA DE LOS NARANJOS, CALLE DOCTOR ÁLVARO LÓPEZ, CALLE RÍO TAJO Y CALLE RÍO PISUERGA.

En dicho documento se propone ordenar los volúmenes edificables de esta manzana de manera que se garantice el máximo aprovechamiento de la edificabilidad permitida para una mejor resolución tipológica de los edificios, destinados en su mayor parte a promociones de viviendas de protección pública. Para ello, se procede a fijar las alineaciones de manzana que establecen la ocupación máxima en plantas por las edificaciones y los espacios que deberán quedar libres de toda construcción, así como a acumular la edificabilidad permitida en estas zonas edificables, aumentando la altura en lo necesario para consumirla por completo.

Contiene los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa
- Planos de información
- Parte con eficacia normativa
- Planos de ordenación

Al paisaje afectarán las disposiciones normativas contenidas en la Modificación que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el aspecto de los edificios, así como aquellas que influyan en el aspecto y diseño de los espacios urbanos en el ámbito delimitado y su entorno.

c. Objeto del estudio de integración paisajística.

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta como documento de acompañamiento al documento de "Modificación Puntual del PGOU de Valencia en la manzana urbana delimitada por la Avenida de los Naranjos, calle Doctor Álvaro López, calle Río Tajo y calle Río Pisuerga), para cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 18.4.a) del Decreto 120/2006 de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, dado que su aprobación tendrá incidencia en el paisaje y su alcance es asimilable al de un Estudio de Detalle.

En aplicación de lo dispuesto en el **artículo 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 de la Modificación puntual 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.

El municipio de Valencia ha presentado y aprobado, una vez superado su trámite de participación pública, el **Estudio de Paisaje de la Revisión simplificada del PGOU** de Valencia, fechado en julio de 2.010.

El presente Estudio de Integración Paisajística, por quedar enmarcado en su ámbito de actuación, por ser un documento que ya recoge la participación ciudadana, y por estar autorizado por las Administraciones Competentes, tomará prestados los instrumentos metodológicos definidos por el Estudio de Paisaje de la RV del PGOU.

1.2.- Ámbito del Estudio:

El análisis que establece el presente Estudio de Integración Paisajística se realiza sobre una modificación normativa sobre una edificación todavía inexistente. El estado de su entorno se

encuentra, transitoriamente, vacío, pero con expectativas de edificación admitida y reglada por el Plan General. Por tanto, el análisis se realiza, sobre el resultado final de las edificaciones previstas, conforme a las prescripciones del Plan, en tanto que se supone que dicho resultado será el que tendrá un carácter definitivo por un periodo de tiempo largamente prolongado.

Por tratarse los elementos objeto de estudio de edificaciones, existentes o previstas, la percepción de la actuación es de tipo visual. Así, el ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística se identifica por la cuenca visual de la actuación, según se grafía en los planos I.01, I.02 y J.01 considerando que ésta se ha determinado, no sobre una situación real, sino sobre una hipotética, que si bien podría modificarse durante su ejecución, conforme a la legislación vigente, dicha modificación requerirían de estudios de integración como el que ahora se presenta.

Este ámbito del presente estudio se limitará a la única unidad visual afectada, que resulta coincidente con la cuenca visual de la actuación, toda ella inscrita en la única unidad de paisaje afectada. Si bien, como se establece en el artículo 51 del Reglamento de Paisaje, el ámbito de actuación es toda el área de la unidad de paisaje afectada, como queda claro en el plano I.01 que acompaña esta memoria, la influencia de las acciones objeto de análisis, más allá de la cuenca visual, son nulas.

1.3.- Normativa de aplicación de carácter patrimonial, territorial y paisajístico:

Normativa de carácter patrimonial:

- Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat, **Ley del Patrimonio Cultural Valenciano**.

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 1.988, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana.

- **Documento de Revisión Simplificada del PGOU de Valencia**, en fase de información pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 24 de septiembre de 2.010 (DOCV nº 6.367 de 1 de octubre de 2.010).

Normativa de aplicación de carácter paisajístico:

- Ley 1/2004 de 30 de junio, de la Generalitat, **Ley 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**.

- Decreto 1/2.011 de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana**.

1.4.- Estudios o Catálogos de Paisaje que afecten al ámbito de estudio.

- **Estudio de Paisaje del PGOU de Valencia**, fechado en julio de 2.010, y que forma parte de la documentación complementaria del documento de Revisión Simplificada del PGOU de Valencia, en fase de información pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 24 de septiembre de 2.010 (DOCV nº 6.367 de 1 de octubre de 2.010).

1.5.- Documentación gráfica informativa:

I.01. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

I.02. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

I.03. RECORRIDO FOTOGRÁFICO DEL ÁMBITO

I.04. ANÁLISIS VISUAL DE LAS IMÁGENES QUE COMPONEN EN EL RECORRIDO FOTOGRÁFICO

2.- 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 artículo 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 defecto de procedimiento expreso en el vigente Reglamento de Paisaje, por asimilación al procedimiento dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana para los estudios de integración paisajística que acompañen a un instrumento de planeamiento que modifique la ordenación estructural del Plan General, el presente Estudio de Integración Paisajística se tramitará y aprobará conforme al procedimiento establecido en los artículos 83 y 94 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 afectados, 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 en el ámbito de la Modificación de planeamiento que se pretende y, particularmente, los vecinos y propietarios de solares, negocios y edificaciones en el ámbito de Estudio.

Así mismo, de forma indirecta, se considerará 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 consulta.

A fin de asegurar la efectiva participación ciudadana en el proceso de aprobación del documento, antes de la toma de decisión definitiva por parte de los órganos competentes, se llevarán a cabo las siguientes actividades:

- En el inicio del proceso se pondrá a disposición del público interesado el proyecto de Modificación puntual, y la documentación complementaria que deba acompañarlo.
- Simultáneamente, se procederá a la exposición de la propuesta en la página web 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 registro oficial de entrada de documentos y del correo electrónico del Ayuntamiento.
- Al expediente se irán incorporando, en cada fase del proceso, los contenidos del proyecto conforme éste se desarrolle y el resultado del estudio de las consultas y sugerencias presentadas.

e. Evaluación periódica del proceso de participación.

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 público en general, lo que será comunicado a los vecinos y propietarios de los solares, negocios y edificaciones en el ámbito de Estudio, así como al público interesado, directamente o a través de los interlocutores que designen.

2.2.- Metodología utilizada para la elaboración del Estudio de Integración Paisajística.

El municipio de Valencia ha presentado, para su información pública, una vez superado su trámite de participación pública, el **Estudio de Paisaje de la Revisión simplificada del PGOU** de Valencia, fechado en julio de 2.010.

El presente Estudio de Integración Paisajística tomará prestados los instrumentos metodológicos definidos por el Estudio de Paisaje de la RV del PGOU, por quedar enmarcado en su ámbito de actuación, y por ser éste un documento que ya recoge la participación ciudadana,

El ámbito de estudio se ha definido a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, incluyendo las unidades de paisaje afectadas con independencia de cualquier límite administrativo. Por tanto, su delimitación se basará en el concepto de cuenca visual, entendiendo como tal aquella parte del territorio desde la que es notablemente visible la actuación.

La delimitación de la cuenca visual del ámbito objeto de la modificación de planeamiento que se pretende se ha realizado 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.

2.3.- Delimitación del ámbito de estudio. Justificación.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 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 aquella unidad o unidades de paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación, tanto en su fase de construcción como de explotación.

En este caso, la actuación que se analiza es la Modificación del PGOU de Valencia en el ámbito de la manzana urbana delimitada por la avenida de los Naranjos y las calles Doctor Álvaro López, Río Tajo y Río Pisuerga y, especialmente, afecta únicamente a dicha manzana urbana y parte de su ámbito vial de servicio.

La cuenca visual, tal como la define el artículo 51.2 del Reglamento de Paisaje, es *aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia.*

La topografía, considerada en este caso como los elementos existentes cuya altura impide la visión de los elementos del paisaje analizado desde un punto determinado, serán los edificios del entorno, existentes o previstos

Para establecer los límites de distancia de la percepción espacial de los elementos de paisaje, el EP define los siguientes principios (Punto 10.1, Percepción del Paisaje del Punto 10, Análisis Visual):

- La **Ley de Merten** establece que si un elemento está dentro de la envolvente de un ángulo de 30°, se está en su espacio. Percibimos que estamos en el espacio de un elemento si ocupa un ángulo entre 30°-35° enfrente del espectador.
- El **Principio de Higuchi** establece que si un elemento está dentro de un ángulo de 5° con el horizonte es "paisaje prestado", pertenece al fondo de la imagen percibida y no tiene importancia.

Al tratarse de un entorno urbano muy consolidado, la cuenca visual perceptible desde los espacios públicos incluidos en dicho entorno queda limitada por los cierres visuales de final de perspectiva de las calles y plazas situados en el entorno del ámbito cuya ordenación se modifica, lo que, situada en el plano, resulta en una superficie concreta vinculada al ámbito territorial de la manzana en cuestión, por tratarse del área geográfica que, presentando una configuración estructural, funcional y perceptivamente diferenciada, ha ido adquiriendo los caracteres que la definen de una forma única y singular a lo largo del tiempo.

Se establece como cuenca visual de la actuación, la delimitada por la *línea de Higuchi* generada por la edificación prevista conforme a la modificación normativa objeto de estudio, que permite la visión de la misma y de la edificación protegida adyacente sin ser interrumpida por la edificación existente o prevista del entorno (Plano J.01)

Se grafían en el Plano J.04 las líneas de Merten y de Higuchi de la situación normativa inicial y la situación resultado de la modificación propuesta.

Conforme al Estudio de Paisaje de la Revisión Simplificada del PGOU, toda la cuenca visual determinada objeto de estudio, queda englobada dentro de la Unidad de Paisaje Urbano Residencial Bloque Continuo Valencia (Plano EP06), de calidad baja (Plano EP09, cuadro Calidad Paisajística de la Memoria Justificativa)

Dentro del ámbito de estudio definido, tan solo se van a tener en cuenta los puntos de observación desde el espacio público.

De los puntos de observación definidos por el Estudio de Paisaje de la Revisión Simplificada del PGOU, entendidos como puntos principales de observación de la ciudad, todos ellos se encuentran a más de 4 kilómetros de distancia, a partir de la cual la nitidez del ojo humano disminuye sensiblemente, y la actuación sólo sería visible desde los más alejados, aquellos que se encuentran en los límites del territorio metropolitano, según las fichas de observación recogidas en la Memoria Justificativa del EP de la RS del PGOU.

La metodología empleada para su valoración es la recogida en el Punto 10.3, Análisis y valoración de la sensibilidad de los Puntos de Observación, del Punto 10, Análisis Visual, de la Memoria Justificativa del EP de la RS del PGOU de Valencia.

- Se pueden considerar como **puntos de observación estática**, por tener una duración estimada de observación no condicionada por ningún factor, los puntos del jardín público existente en la Calle Río Pisuerga, y los puntos del jardín emplazado entre las calles Remonta, Tramoyeres y Avenida de los Naranjos, frente a la calle Río Pisuerga.

El punto de observación del jardín de la Calle Río Pisuerga tiene un grado de accesibilidad alto por carecer de vallado y estar próximo a vías principales y secundarias, visitantes tipo residente, de frecuencia de visita media, amplitud de la cuenca visual amplia, con una vegetación joven, de poco porte y poco tupida, y carecer de vallado, y sensibilidad de observación alta, por estar junto a los elementos de observación objeto de estudio. Se trata por tanto, de un punto de observación principal.

El punto de observación del jardín frente a la Avenida de los Naranjos, adyacente a las Calles Tramoyeres y Remonta, tiene una accesibilidad media, por estar vallado, aunque junto a una vía principal, visitantes tipo residente, amplitud de la cuenca visual reducida, por estar vallado y disponer de una vegetación tupida, y una sensibilidad de observación media, por el alejamiento y la escasa visión de los puntos objeto de estudio. Se trata, por tanto de un punto de observación secundario.

- Se pueden considerar como **puntos de observación dinámica**, por estar condicionada la duración de la observación a la velocidad con la que se transita, las vías que rodean a la manzana objeto de estudio, dentro de la cuenca visual definida previamente.

La Avenida de los Naranjos tiene una accesibilidad muy alta, por ser uno de los ejes estructurales de la ciudad, y disponer, además, de una línea de tranvía de la red de Metrovalencia, la categoría de los visitantes es de todo tipo (residentes, turistas, temporales...), la frecuencia de visita es alta, la amplitud de la cuenca visual es amplia, por estar junto a los puntos objeto de estudio, y carecer de elementos relevantes que impidan su visión, y la sensibilidad es alta, por todo ello. Se trata, por tanto, de un punto de observación principal.

Las calles Doctor Álvaro López, Río Tajo, Beato Juan Grande, San Juan de Dios, y adyacentes, tienen una accesibilidad media o baja, por ser vías urbanas secundarias, la categoría de los visitantes es de residentes, la cuenca visual varía en función de la distancia a los puntos observados y a la edificación existente (ver plano) y siempre es parcial respecto a las edificaciones, por lo que se podría calificar de reducida, y la sensibilidad es media o baja, por la frecuencia y visibilidad. Se tratan, por tanto, de puntos de observación secundarios.

Se acompaña reportaje fotográfico desde los puntos de observación principales (Plano I.03), y se añade al reportaje una recreación tanto de la edificación prevista inicialmente por el Plan General en vigor (Plano J.05), como la que resulta de la aplicación de la modificación normativa (Plano J.07).

2.4.- Caracterización del paisaje afectado por la actuación que se pretende.

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, y 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 humanos, o ambas cosas, y de sus interrelaciones.

Conforme a los criterios y método de valoración empleados, reflejados en el Punto 12.2 Valor paisajístico de las unidades de paisaje, del Punto 12, Valoración y Objetivos de Calidad, de la Memoria Justificativa del EP de la RS del PGOU, para determinar la calidad paisajística, las características principales del paisaje afectado por la Modificación Puntual del PGOU de Valencia en la manzana delimitada por la Avenida de los Naranjos, calle Doctor Álvaro López, calle Río Tajo y calle Río Pisuerga son los reflejados en la siguiente tabla.

C₁	TIPO DE VEGETACIÓN		Ausencia de vegetación	1	
	COBERTURA VEGETAL		Baja	3	
	USOS		Urbano residencial	2	
	PARCELACIÓN		Parcelación urbana residencial	3	
	ELEMENTOS ANTÓPICOS	INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS		Ausencia	10
		INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES		Ausencia	10
		VIVIENDAS		Núcleos de densidad media	3
		FIGURAS DE PROTECCIÓN		Ninguna	0
		TOTAL ELEMENTOS ANTRÓPICOS			0
	TOTAL C₁			3,3	
ELEMENTOS SINGULARES			Monumento GRADO 2	7,5	

CALIFICACIÓN DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA	MEDIA	5,4
---	-------	-----

El ámbito de estudio y la cuenca visual quedan incluidos en la zona de Valor de Paisaje “Bajo” del plano “EP 09, Valor Paisajístico” del EP de la RS del PGOU de Valencia.

2.5.- Caracterización de los recursos paisajísticos.

Según se dispone en el artículo 35 del Reglamento de Paisaje, en el ámbito de estudio se caracterizan los siguientes recursos paisajísticos:

a. Por su interés ambiental.

Dentro de la cuenca visual objeto de análisis, el EP de al RS del PGOU, no identifica ningún recurso paisajístico de interés ambiental o natural.

Sólo se identifican dos elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde (IV) en el ámbito definido para este Estudio de Integración Paisajística: el parque habilitado en la calle Río Pisuerga y, sólo parcialmente incluido dentro del ámbito, el Parque de la Remonta.

El ajardinamiento de las vías dentro del ámbito se limita a la plantación de naranjos (*Citrus Aurantium*) jóvenes y de poco porte en alcorques de frecuencia regular, cada 10-15 metros, en la avenida de los Naranjos.

b. Por su interés cultural y patrimonial.

Dentro de la cuenca visual objeto de análisis, el EP de al RS del PGOU (Plano EP 05, Recursos Paisajísticos, Patrimonio Cultural Urbano), determina como recurso paisajístico el Hospital de Valencia al Mar, calificado como “Monumento”, propuesto como Bien de Relevancia Local en la RS del PGOU. El edificio está incluido dentro del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico con grado de protección Nivel 2 (protección tipológica).

c. Por su interés visual.

En primer lugar, conviene mencionar que, tanto los elementos del patrimonio cultural como los espacios naturales, identificados ya como recursos paisajísticos de interés cultural y ambiental, respectivamente, poseen, siempre, un importante interés visual.

Son elementos de interés visual aquellos elementos cuya cualidad para observar o ser observados, de manera estática o dinámica en forma de recorrido, destaca de entre las demás.

Dentro de la cuenca visual objeto de análisis, el EP de la RS del PGOU de Valencia, en el Punto 8.3, Recursos Paisajístico de Interés Visual, no identifica ningún elemento o área visualmente significativa.

Por tratarse de una vía principal, de gran proporción anchura-altura, cuya escala permite identificarla como un trazado estructurante del tejido urbano, y que constituye un recorrido que enlaza y permite observar, con transiciones suaves, desde la singularidad de la arquitectura docente de los campus universitarios hasta los distritos marítimos, sin perder nunca su carácter de bulvar, la Avenida de los Naranjos puede considerarse, en el ámbito en que se ocupa el presente Estudio de Integración Paisajística, como un elemento de interés visual.

Por comparación con otras vías principales de la ciudad, en tanto a jerarquía, urbanización y ambientación arquitectónica, el grado de interés visual de la Avenida de los Naranjos es de grado bajo.

2.6.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Estudio de Paisaje del documento de Revisión Simplificada del PGOU de Valencia.

Los objetivos determinados por el EP de la RS del PGOU de Valencia para la Unidad de Paisaje Bloque Continuo Valencia están destinados a cuidar los bordes urbanos para mejorar las zonas de transición con otras Unidades de Paisaje, así como potenciar los recorridos peatonales y ciclistas.

La propuesta de Modificación Puntual objeto del presente Estudio de Integración Paisajística no se encuentra en una zona de borde entre unidades de paisaje, ni tiene por cometido la intervención en el espacio urbano público, pues sólo reordena volúmenes en el interior de una manzana.

El contenido de la Modificación Puntual sometido a análisis queda, por tanto, fuera del campo de actuación de las determinaciones para la Unidad de Paisaje contenidas en el Estudio de Paisaje de la RS del PGOU de Valencia.

2.7.- Valoración de la integración paisajística y visual.

a. Objeto de la valoración:

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.

b. Impactos sobre las distintas unidades de paisaje:

La actuación que se analiza en el presente Estudio de Integración Paisajística es la Modificación del PGOU de Valencia, en el ámbito de la manzana urbana delimitada por la Avenida de los Naranjos y las calles Doctor Álvaro López, Río Tajo y Río Pisuerga.

Se trata éste de un documento normativo cuyo objeto es regular la definición volumétrica de las construcciones que se pretenden edificar en dicha manzana para mejor aprovechamiento de la edificabilidad que el PGOU vigente permite materializar en la misma.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado correspondiente, la única unidad de paisaje afectada es la de Bloque Continuo Valencia, definida por el EP de la RV del PGOU. 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, por aplicación directa de las determinaciones del vigente Plan General y, únicamente en el entorno del edificio protegido que en el nuevo Catálogo del PGOU se propone como Bien de Relevancia Local, de la Administración Autonómica.

No sé prevé que la modificación de planeamiento que se propone suponga un impacto significativo respecto de lo dispuesto en la normativa vigente.

Las modificaciones que introduce en plan en la morfología urbana y el paisaje son las siguientes.

- Modificaciones en la ocupación de la manzana:

La manzana deja de ser una manzana compacta y cerrada, liberando parte de la superficie en planta baja, como espacio libre de parcela, con conexión espacial a la vía pública.

Puesto que la manzana afectada está previsto que esté rodeada de edificaciones que responden a tipos tanto de manzana de ensanche y como de manzana en edificación abierta, y el BRL adyacente responde tipológicamente a edificación abierta, la modificación tipológica no repercute en la estructura morfológica urbana.

La disposición de los volúmenes edificados adquiere una forma de “U” en planta, dispuesta de forma simétrica y enfrentada, aunque desplazada respecto al eje de simetría, de la disposición de los volúmenes del BRL que se encuentran al otro lado de la calle Río Tajo.

- Modificaciones en las alineaciones oficiales de las futuras edificaciones

Se modifican las alineaciones de la calle Río Tajo, suprimiendo tramos de edificación obligatoria a vía pública, de manera que se produce la apertura del espacio libre interior de la manzana hacia el exterior, estableciendo un diálogo con el edificio BRL con el que enfrenta, cuya disposición espacial, también en forma de “U” es “simétrica”

Las modificaciones en las alineaciones interiores que se establecen repercuten en la variación tipológica de la solución, que queda analizada en el punto anterior.

- Modificaciones en las alturas de las futuras edificaciones.

La edificación aumenta su altura de cornisa.

Puesto que las prescripciones existentes en el Plan hacían que la parcela afectada por la modificación normativa tuviera una altura de cornisa inferior a la de las edificaciones circundantes, existentes o previstas, la modificación permite igualar las alturas, presentando un frente de mayor uniformidad a la Avenida de los Naranjos, definida anteriormente como recurso paisajístico de interés visual y como punto de observación principal de naturaleza dinámica.

Las *líneas de Merten* (definidas anteriormente) de la edificación prevista en el emplazamiento objeto de estudio y de la edificación protegida adyacente se superponen, tanto en la situación inicial como en la modificación propuesta, lo que supone que ambos elementos se percibirán de manera conjunta, al incluirse recíprocamente en su propio espacio.

El aumento del área de superposición entre ambas zonas de inclusión que supone la modificación objeto de análisis, como resultado del incremento de la altura, no es sustancial como para concluir que la modificación ha supuesto una variación en la percepción de dicha relación mutua.

El aumento de altura, conforme a las recreaciones presentadas en la documentación gráfica adjunta, no supone una alteración en la visibilidad del BRL desde los puntos de observación principales definidos anteriormente.

Igualmente, el aumento del área definida por las líneas de Merten sobre el parque habilitado en la calle Río Pisuerga, perteneciente a la Infraestructura Verde, derivado del aumento de la altura de cornisa, no supone una modificación en la percepción conjunta del jardín con la edificación futura, puesto que inicialmente todo él ya estaba incluido dentro del área de influencia.

El aumento de la altura de cornisa puede suponer un ligero aumento de la zona de sombra, no relevante, al final de la tarde (oeste) sobre la vegetación del jardín

- Modificaciones en la Infraestructura Verde.

La modificación planteada objeto de análisis no introduce alteraciones en la Infraestructura Verde.

Los impactos derivados de la modificación analizada sobre la IV se limitan a los señalados por el aumento de la altura de cornisa en el punto anterior.

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

Según se establece en el artículo 54.2.c) del Reglamento de Paisaje, el impacto previsto se caracteriza:

- Por ser favorable al mantenimiento o recuperación, o ambas cosas, de las características relevantes del paisaje tradicional del entorno urbano
- Por preverse de duración prolongada, hasta que la normativa sea derogada, corregida o modificada
- Por resultar acumulativo respecto de la normativa sectorial u ordenanzas de aplicación en cada caso.

No obstante, pese a que el impacto se produce con el hecho de aprobar la Modificación Puntual de Planeamiento 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 por 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 la Modificación Puntual de PGOU que se pretenden 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.

Analizados estos posibles impactos, se entienden **favorables** respecto al mantenimiento en el tiempo del estado actual que es objeto de modificación.

c. Conclusiones.

1. La Modificación Puntual del PGOU de Valencia en el ámbito de la manzana urbana delimitada por la avenida de los Naranjos y las calles Doctor Álvaro López, Río Tajo y Río Pisuerga se redacta como documento normativo cuyo objeto es reordenar los volúmenes edificables en esta manzana de manera que se garantice el máximo aprovechamiento de la edificabilidad permitida por el Plan General a fin de permitir una mejor resolución tipológica de los edificios, destinados en su mayor parte a promociones de vivienda de protección pública.
2. Su aprobación afectará, principalmente, a un entorno paisajístico urbano, altamente consolidado, sin especial valor desde el punto de vista patrimonial, salvo en lo que respecta al entorno de afección del Hospital de Valencia al Mar, edificio protegido con Nivel 2 en el actual Catálogo del PGOU de Valencia, y propuesto como Bien de Relevancia Local en el Catálogo del documento de Revisión Simplificada del PGOU de Valencia, en trámite de información pública. No afectará a la Infraestructura Verde.
3. Será necesario esperar a la finalización del proceso de participación pública para poder evaluar el grado de estima hacia el paisaje objeto de modificación por parte de la ciudadanía, en general, y del vecindario, en particular. No obstante, el redactor del proyecto, a título personal, estima que éste no será objeto de una singular apropiación por su parte, en la medida en que los elementos que lo singularizan respecto al continuo urbano son escasos.
4. Las determinaciones contenidas en la Modificación Puntual propuesta presentan nulo impacto en el paisaje del entorno, porque no establecen alteraciones en sus rasgos fundamentales.

La modificación en el enrase de la altura de cornisa en el frente de los alzados de la edificación recayente a la avenida de los Naranjos, con el conjunto edificado existente al este y la edificación prevista al oeste, supone un impacto positivo sobre la Avenida, al reforzar la homogeneidad de su frente.

La modificación de las alineaciones de la edificación en la calle Río Tajo, y de la ocupación de la manzana, establecen una relación de diálogo espacial con el BRL adyacente, supone un impacto positivo en la morfología urbana.

La elevación de la altura de cornisa en la calle Río Tajo, dada la distancia y la capacidad de observación de esta modificación, apenas puede apreciarse desde los puntos de observación definidos, y por tanto, se considera que tiene un impacto nulo.

Estas consideraciones deberán unirse a las del impacto social reflejado en los resultados obtenidos en el Plan de Participación pública, y que permitirán saber si el impacto global que resultaría de la Modificación Puntual del PGOU de Valencia en el ámbito de la manzana urbana delimitada por la avenida de los Naranjos y las calles Doctor Álvaro López, Río Tajo y Río Pisuerga es positivo o negativo.

2.8.- Documentación gráfica justificativa.

- J.01. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE RECURSOS, PUNTOS DE OBSERVACIÓN, CUENCA VISUAL, UNIDADES DE PAISAJE, ZONA AFECTADA Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- J.02. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA SEGÚN SITUACIÓN ACTUAL PREVISTA
- J.03. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PROPUESTA.
- J.04. COMPARACIÓN DE LA INTERACCIÓN DE LOS ESPACIOS ASOCIADOS A LOS EDIFICIOS Y LÍMITES DEL “PAISAJE PRETADO” SEGÚN PGOU Y MODIFICACIÓN.
- J.05. SIMULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA CONFORME A PGOU EN VIGOR, SOBRE IMÁGENES DEL RECORRIDO FOTOGRÁFICO
- J.06. ANÁLISIS DE LA SIMULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA CONFORME A PGOU EN VIGOR
- J.07. SIMULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA CONFORME A MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PROPUESTA, SOBRE IMÁGENES DEL RECORRIDO FOTOGRÁFICO
- J.08. ANÁLISIS DE LA SIMULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA CONFORME A MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PROPUESTA

3. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

3.1.- Medidas de integración propuestas:

Dado que los criterios paisajísticos se han tenido en cuenta y han sido determinantes para la configuración volumétrica de la manzana afectada propuesta en la modificación de planeamiento que se pretende, más aún teniendo en cuenta la afección virtual que podría producirse sobre el Bien Catalogado próximo a la misma y a los espacios libres del entorno, no se considera necesario establecer medidas de integración suplementarias a lo ya dispuesto en el propio documento de Modificación.

3.2.- Programa de implementación:

No procede establecer una programación temporal y económica para implementación de las medidas de integración paisajística puesto que, al tratarse la actuación que se analiza 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.

Valencia, Marzo de 2.011

El Arquitecto,