

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

marzo 2019

(BORRADOR)

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LA PARCELA RECAYENTE A
CALLES ANGEL VILLENA, BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA Y
ANTONIO FERRANDIS (ACTOR) Y EL ENTORNO DEL ARENA VALENCIA:
OCUPACIÓN DE SUBSUELO PÚBLICO Y CAMBIO DE USO DE PARCELAS
DOTACIONALES COLINDANTES.**

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
LICAMPA 1617, S.L.**

SITUACIÓN:

BARRIO QUATRE CARRERES

ARQUITECTO:

ROIG.MARTÍ ARQUITECTURA S.L.P.

HOJA EN BLANCO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. MEMORIA

APARTADO A

A.1 ANTECEDENTES

A.2 DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

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

A.4 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA
ACTUACIÓN

A.5 RESULTADOS Y CONCLUSIONES

APARTADO B

B.1 ANTECEDENTES

B.2 DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

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

B.4 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA
ACTUACIÓN

B.5 RESULTADOS Y CONCLUSIONES

HOJA EN BLANCO

1. INTRODUCCIÓN

HOJA EN BLANCO

INTRODUCCIÓN

1.1. AGENTES DE LA PROPUESTA

La sociedad LICAMPA 1617 S.L, como promotora de la iniciativa para la construcción de:

- el proyecto ARENA VALENCIA emplazado en las parcelas urbanas delimitadas por las calles Ángel Villena, Antonio Ferrandis, Bombero Ramón Duart y Pintor Gassent, del municipio de Valencia, y con referencia catastral 6801703YJ2760B0001YG y 6801704YJ2760B0001GG
- y el APARCAMIENTO del proyecto ARENA VALENCIA en el subsuelo y en Altura emplazado en las parcelas urbanas recayente a calles Ángel Villena y Pintor Gassent, así como del aparcamiento en superficie colindante que recae sobre la Avda. Hermanos Maristas del municipio de Valencia

, **promueve** ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia el siguiente **Estudio de Integración Paisajística**, que acompaña al Documento Inicial Estratégico y Propuesta de Modificación Puntual de Plan General.

Promotora de la modificación: LICAMPA 1617 S.L., Sociedad Limitada
C/ San Isidro Labrador número 4 (46016),
Tavernes Blanques CIF: B-98955503

Objeto:

- A.** Estudio de integración paisajística de la propuesta de Modificación del PGOU de la parcela recayente a calles Ángel Villena, Bombero Ramón Duart y Antonio Ferrandis (actor) con Ref. catastral:

6801703YJ2760B0001YG y 6801704YJ2760B0001GG
- B.** Estudio de integración paisajística de la propuesta modificación puntual del P.G.O.U. en el entorno del ARENA VALENCIA: ocupación de subsuelo público y cambio de uso de parcelas dotacionales colindantes.

1.2. MARCO LEGAL

A. NORMATIVA MUNICIPAL

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

B. NORMATIVA AUTONÓMICA

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP) y su modificación a través de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat.

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

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

C. NORMATIVA ESTATAL (LEGISLACIÓN BÁSICA)

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

2. MEMORIA

HOJA EN BLANCO

APARTADO A

Estudio de integración paisajística de la propuesta de Modificación del PGOU de la parcela recayente a calles Ángel Villena, Bombero Ramón Duart y Antonio Ferrandis.

A1. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

A1.1. ANTECEDENTES

La manzana completa, objeto del presente Plan Especial está actualmente dividida en dos parcelas, ocupando una superficie de:

1. PARCELA 1_19,531.46 m²
Referencia catastral_1: 6801703YJ2760B0001YG
2. PARCELA 2_ 1,940.43 m²
Referencia catastral_2: 6801704YJ2760B0001GG

TOTAL: 21,471.89 m²

que hacen una superficie total de VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS SENTENTA Y UNO METROS CUADRADOS Y OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (21,471.89 m²)

Dicha manzana completa fue objeto de ordenación urbanística mediante el Plan Especial Torre de la Música, aprobado definitivamente por la Generalitat Valenciana mediante Resolución de fecha 2 de marzo de 2010 que le atribuye el uso PED – Red Primaria Educativ-Cultural Universidad, salvo en una pequeña superficie de la misma calificada como SAT –Sistema Local SP Asistencial-Dotacional Religioso.

La ordenación establecida en el PE Torre de la Música era una actuación muy específica para la ejecución de un edificio en altura que albergaría la sede de la Berklee School. Actualmente dicha escuela de música se ha emplazado en la Ciudad de las Artes y las Ciencias de Valencia, habiéndose desestimado la construcción de la Torre de la Música por parte de Conselleria de Educación de la Generalitat Valenciana, a iniciativa de la cuál se desarrolló el plan.

Por tanto, a fecha de hoy, ambas parcelas carecen de uso efectivo y no consta la tramitación o iniciativa de proyecto alguno a los efectos de materializar las previsiones urbanísticas contempladas al respecto.

A1.2. OBJETO Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

Se propone la modificación del Plan para la construcción del proyecto ARENA VALENCIA: un recinto multiuso que albergará la celebración de eventos deportivos y culturales.

Se trata de un proyecto que se considera de interés general para la ciudad de Valencia, no sólo por ser una gran infraestructura deportiva para la ciudad que permitirá desarrollar eventos y competiciones deportivas de gran trascendencia (que en estos momentos no se pueden celebrar por carencia de un espacio de las características que se propone) sino también por el impacto económico y social que tendrá su utilización para actividades complementarias a las anteriores que se llevarían a cabo para asegurar la sostenibilidad económica de la inversión a realizar.

El proyecto de recinto multiusos propuesto podría convertirse en un elemento singular de referencia para la ciudad tanto a nivel nacional como internacional.

El ámbito de actuación de la construcción del ARENA VALENCIA afecta exclusivamente a una manzana. Es, por tanto, un ámbito muy específico. No obstante, con el fin de mejorar la accesibilidad y su entorno, la actuación interviene en las siguientes zonas adyacentes:

- Zonas verdes. Suponiendo una reordenación manteniéndose los estándares y reservas de zonas verdes.
- Subsuelo público. Mediante su ocupación para uso aparcamiento
- CEIP Les Arts. Con la reconstrucción del mismo, dado el mal estado de la edificación, manteniendo el mismo programa y niveles de enseñanza y adaptándolo a los estándares actuales de Conselleria de Educacion.

La actuación está ubicada en un enclave estratégico junto a otros equipamientos deportivos como la "Ciudad del Rugby", "L'alqueria del basket", el Pabellón Fuente de S. Luis y la Piscina Municipal.

La zona destaca por la concentración de equipamientos, tanto los mencionados deportivos como educativos-culturales: CEIP Les Arts, IES Jordi de Sant Jordi, Centro de Formación, Innovación y Recursos del Profesorado (CEFIRE)

La propuesta de Modificación Puntual toma como punto de partida la ordenación reflejada en el PE Torre de la Música.

En adelante, a esta propuesta se la denominará **Alternativa 0**, tal y como se expone en el Documento Inicial Estratégico.

En el PE la manzana quedaba dividida en 2 parcelas:

	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA 1	Sistema local Educativo-Cultural (SED)
PARCELA 2	Sistema Local SP- Asistencial (SAT)

PARCELA 1

Se establecían las siguientes condiciones de volumen y forma de la edificación surgidas a partir del proyecto de edificación Torre de la Música realizado por Ensamble Studio S.L:

Coeficiente de ocupación	100%
Coeficiente de edificabilidad	3,5 m ² s/m ² t
Número máximo de plantas	27
Máxima altura de cornisa	100 m

Además el plan permitía la utilización del espacio público mediante la OCUPACIÓN DEL ESPACIO LIBRE que circunda a la parcela con elementos de comunicación (pasos peatonales y rodados, escaleras, ascensores y rampas) para procurar una mejor conexión e implantación de la edificación en el entorno.

La posibilidad de utilización del espacio público por elementos de acceso y comunicación quedaba restringida a la nueva dotación siempre que se recuperase la superficie afectada con superficie de uso público en la parcela.

PARCELA 2

Se establecían las siguientes condiciones de volumen y forma de la edificación surgidas a partir del proyecto Iglesia realizado por Ensamble Studio S.L:

Coeficiente de ocupación	70%
Coeficiente de edificabilidad	2,2 m ² s/m ² t
Número máximo de plantas	6
Máxima altura de cornisa	25,30 m

La propuesta de modificación Puntual ofrece otra alternativa, denominada **Alternativa 1** en el Documento Inicial Estratégico.

La propuesta consiste en regularizar la ordenación de la parcela para la ejecución del proyecto ARENA VALENCIA antes mencionado. Los parámetros tras la modificación propuesta en el plan son los siguientes:

	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
MANZANA COMPLETA	Sistema General de Servicios Públicos Deportivo (GSP-1)

Coeficiente de ocupación	70% (*)
Coeficiente de edificabilidad	2,2 m ² s/m ² t
Número máximo de plantas	6
Máxima altura de cornisa	40,00 m

(*) Sin contar los espacios exteriores cubiertos de altura mayor a 5m

A1.3. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS

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

Aún cuando no se encuentra definitivamente aprobado, el presente Estudio de Integración Paisajística tendrá en cuenta el Estudio de Paisaje del PGOU de Valencia, de julio de 2010, documento que forma parte de la documentación complementaria de la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia, y que fue sometido a información pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 24 de septiembre de 2010.

A 2. ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE.

A 2.1. ÁMBITO DE ESTUDIO

Uno de los parámetros que se tiene en cuenta para establecer el valor paisajístico de las unidades de paisaje es su visibilidad y su calidad visual. Para el estudio de este parámetro se requiere un análisis de las condiciones visuales del territorio, donde toma importancia la determinación de las áreas de visibilidad desde los distintos puntos de observación.

Por tanto, el objeto del análisis visual es determinar las áreas visibles desde cada punto para evaluar la medida en que cada área contribuye a la percepción del paisaje y poder caracterizar el territorio en términos visuales. De acuerdo al artículo 36 del Reglamento de Paisaje el análisis visual tiene por principales objetivos:

- Identificar las principales vistas hacia el paisaje, y las zonas de afección visual hacia los recursos paisajísticos
- Asignar el valor visual de los Recursos Paisajísticos Visuales en función de su visibilidad
- Identificar los recorridos escénicos
- Identificar y valorar los posibles impactos visuales de una actuación sobre el paisaje

El apartado 36.1 establece que la **visibilidad del paisaje** determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de la combinación de los distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista y el número de observadores potenciales. Estos factores deberán tener en cuenta también otra serie de condicionantes que pueden hacer variar la visibilidad del territorio, como la topografía, la altura de la vegetación y de las edificaciones,

factores ambientales, como la lluvia, la niebla o la contaminación, que pueden dificultar o limitar la visibilidad, y su frecuencia de ocurrencia.

1. PUNTOS DE OBSERVACIÓN

El Reglamento de Paisaje plantea analizar la visibilidad del paisaje a través de puntos representativos, de carácter estático o dinámico, que favorezcan la percepción de las singularidades de dicho paisaje, o los elementos que lo caractericen: los recorridos escénicos y los puntos de observación.

2. DISTANCIA

La percepción visual es una función de la distancia a la que se encuentra el objeto observado y el ángulo que este objeto forma con la línea del horizonte del observador. Se pueden establecer tres medidas de alcance visual:

- Corta o primer plano, donde el observador tiene una participación directa y percibe todos los detalles inmediatos.
- Media o plano medio, donde las individualidades del área se agrupan para dotarlas de carácter. Es la zona donde los impactos visuales producidos por las actuaciones son mayores.
- Larga o fondo visual, donde se pasa del detalle a la silueta. Los colores se debilitan, las texturas son casi irreconocibles, y son la topografía y la línea del horizonte las características visuales dominantes

3. DURACIÓN DE LA VISIÓN

El modo y la velocidad en que nos desplazamos condicionan la manera de percibir el paisaje, así como la duración de la visión del mismo.

4. NÚMERO DE OBSERVADORES POTENCIALES

Las áreas o elementos percibidos por mayor cantidad de observadores tendrán mayor relevancia que las poco visibles.

De acuerdo al apartado 36.3, los recorridos escénicos son aquellas vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, o segmentos de ellas que tienen un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor natural, histórico y/o visual. Por otro lado, según el apartado 36.4 del Reglamento, los puntos de observación son lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje.

Se seleccionarán los puntos de vista y secuencias visuales de mayor afluencia pública, que incluirán entre otros, los siguientes:

- a) principales vías de comunicación
- b) núcleos de población
- c) áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva principales
- d) puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje

En nuestro estudio hemos seleccionado los recorridos escénicos y puntos de observación, que se detallan a continuación.

A. DELIMITACIÓN DE LA CUENCA VISUAL, CORREDORES VISUALES Y RECORRIDOS ESCÉNICOS

Se establece como cuenca visual de la parcela el Umbral de 500m entorno a la edificación, tal y como se ve en la imagen 1

(IMAGEN 1)



Se establecen los siguientes corredores visuales y recorridos escénicos:

- **Confluencia de las calles Bombero Ramón Duart y Ángel Villena**

Al tratarse de un entorno urbano consolidado, la cuenca visual perceptible desde los espacios públicos queda limitada por los cierres visuales de final de perspectiva de las calles. La observación desde las calles Bombero Ramón Duart y Ángel Villena es la que mejor permite contemplar la actuación desde la trama urbana, pero son calles secundarias de menor relevancia urbana.

Estas calles son, además, las que permiten la conexión de la parcela con la ciudad y con el resto de equipamientos deportivos como la “Ciudad del Rugby”, la Piscina Municipal y “L’Alquería del Basket” a modo de clúster deportivo.

- **Calle Antonio Ferrandis (actor)**

La observación desde la calle Antonio Ferrandis permite contemplar la actuación con mayor dificultad, debido a la masa verde, aunque tiene una mayor relevancia urbana.

- **Carrera de la Font d’en Corts**

Se trata de un recorrido con categoría de recorrido paisajístico integrado en el recorrido paisajístico de Rovella i Franc – Castellar i Oliveral – Albufera (Al.6.E)

En el punto 3.4. Valoración del paisaje se ha dibujado la Línea de Merten, ámbito en el que un espectador percibe que se halla dentro del espacio de una edificación, y que se produce cuando se está dentro de la envolvente del edificio en un ángulo de 30º respecto de su vertical



Vista desde la confluencia de las calles Bombero Ramón Duart y Ángel Villena



Vista desde la Calle Antonio Ferrandis. Protección visual de la vegetación



Vista desde la Calle Antonio Ferrandis. Punto en el que mejor se contemplará la actuación



Vista desde la Carrera Font d'en Corts

B. PUNTOS DE OBSERVACIÓN: VIAS Y RECORRIDOS

Principales vías de comunicación

- Circunvalación Valencia. Ronda Sur. Calle Antonio Ferrandis (actor)
- **Autovía V-31** de acceso a la ciudad de Valencia por el sur, perteneciente a la Red estatal de carreteras. También denominada Pista de Silla
- **Autovía V-15** de acceso sureste de la ciudad de Valencia.

Núcleos de población

- Ciudad de Valencia
- Núcleo poblacional de la Fuente de S. Luis
- Asentamientos poblacionales entorno a Carrera Font d'En Corts

Puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje

Dentro de las cuencas visuales de las **calles Bombero Ramón Duart, Ángel Villena y Antonio Ferrandis** (ronda sur) no se han detectado puntos de observación estáticos de relevancia en el espacio público.

Todos los puntos de observación son dinámicos, y corresponden a los recorridos de las vías antes mencionadas.

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

En el plano 14 del Estudio de Paisaje de la revisión del PGOU de Valencia, se establece un punto de encuentro en la Carrera Font d'en Corts. La observación estática desde dicho punto es excesivamente lejana para contemplar con nitidez la actuación, ya que se encuentra en los límites de la cuenca visual.

Por otra parte, según el Estudio de Paisaje de la revisión simplificada del PGOU de Valencia los puntos de observación más cercanos son la Ciutat de les Arts i les Ciències y la V-30. No obstante, son zonas excesivamente lejanas para contemplar con nitidez la actuación, no encontrándose en los límites de la cuenca visual. (véase plano a continuación)

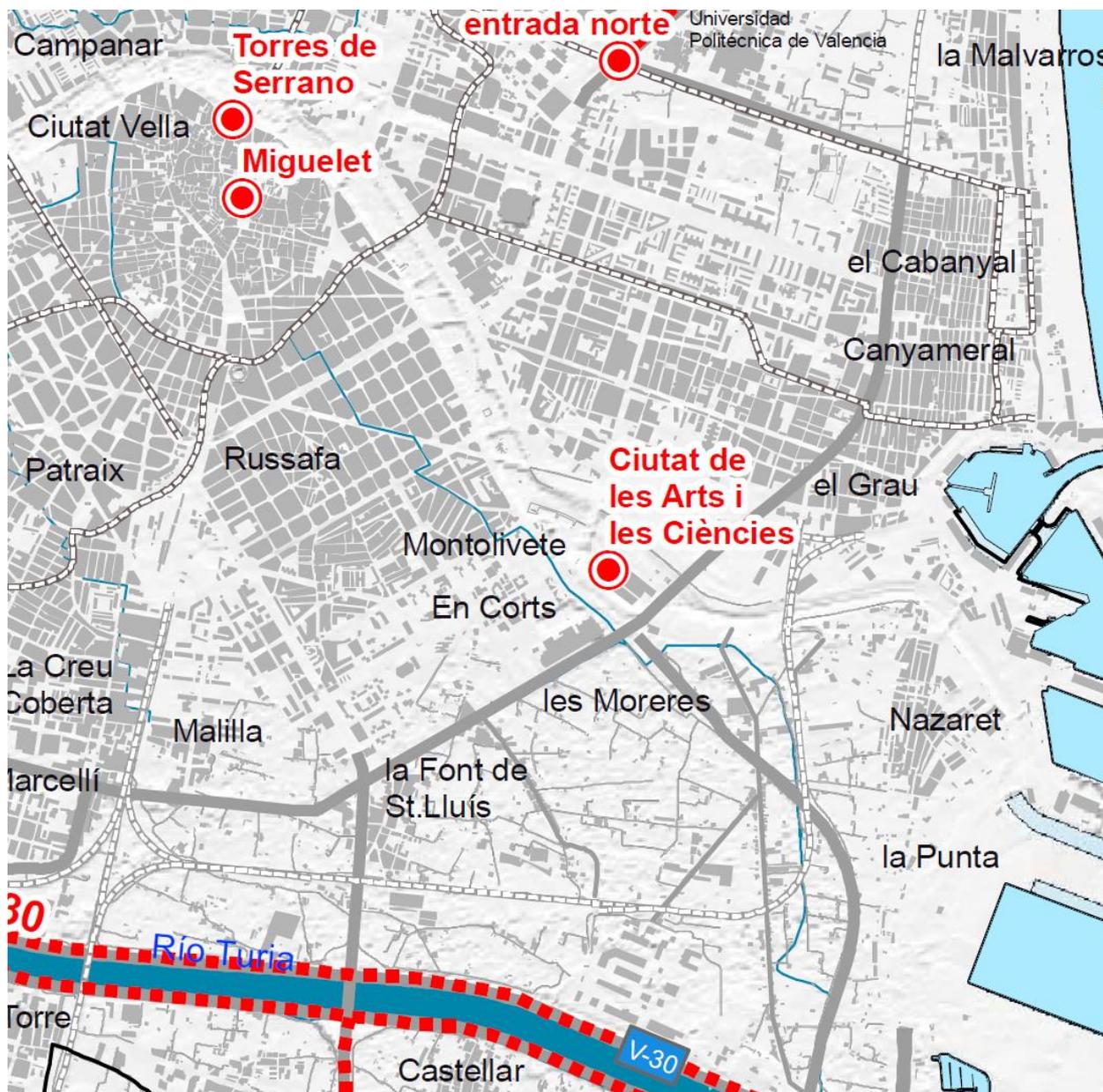
Plano 14. Propuesta de uso público recreativo. Detalle de la ciudad de Valencia



Corredores ecológicos y funcionales

- | | |
|---|--|
|  Cauces fluviales
acequias madre |  Mirador |
|  Zonas verdes/dotaciones/Parque y jardines |  Puertas de entrada a la huerta |
| Recorridos paisajísticos | |
|  Recorridos paisajísticos principales |  Punto de encuentro |
|  Recorridos paisajísticos secundarios | |
|  Ciclo calle existente | |
|  Ciclo Calle Prevista | |
|  Ciclo Calle Propuesta | |
|  Carril Bici Existente | |
|  Carril Bici Previsto | |
|  Carril Bici Propuesto | |
|  Calle Peatonal Existente | |
|  Calle Peatonal Propuesta | |
|  Principales conexiones Ciudad-Huerta | |

Plano 07. Puntos de Observación. Estudio de Paisaje. Revisión simplificada del PGOU de Valencia





Vista desde punto de encuentro en inicio de la Carrera Font d'en Corts (visión estática)

A 2.2. UNIDAD DE PAISAJE

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

El paisaje en el que se enclava la parcela corresponde a un barrio residencial de clase media-baja, actualmente en desarrollo y tipológicamente dominado por edificios residenciales plurifamiliares en bloque en altura (edificación abierta) de 16 plantas, con plantas bajas dedicadas a locales comerciales o sociales.

En las últimas décadas el distrito de Quatre Carreres ha ido expandiéndose hacia el sur, ocupando zonas de huerta, siendo el último borde urbano del mismo el Bulevar Sur (C/Antonio Ferrandis). (véase IMAGEN 2)

Por otra parte, destaca en la zona una serie de dotaciones educativas y deportivas que contrastan en altura con la edificación residencial. Estos equipamientos se desarrollan mayoritariamente en planta baja.

(IMAGEN 2)

Últimos cambios sobre el territorio de la huerta. Ortofotos correspondientes a las últimas décadas
 “Plan de acción territorial de protección de la huerta de Valencia. Estudio Preliminar de Paisaje”



1982



1992



2002

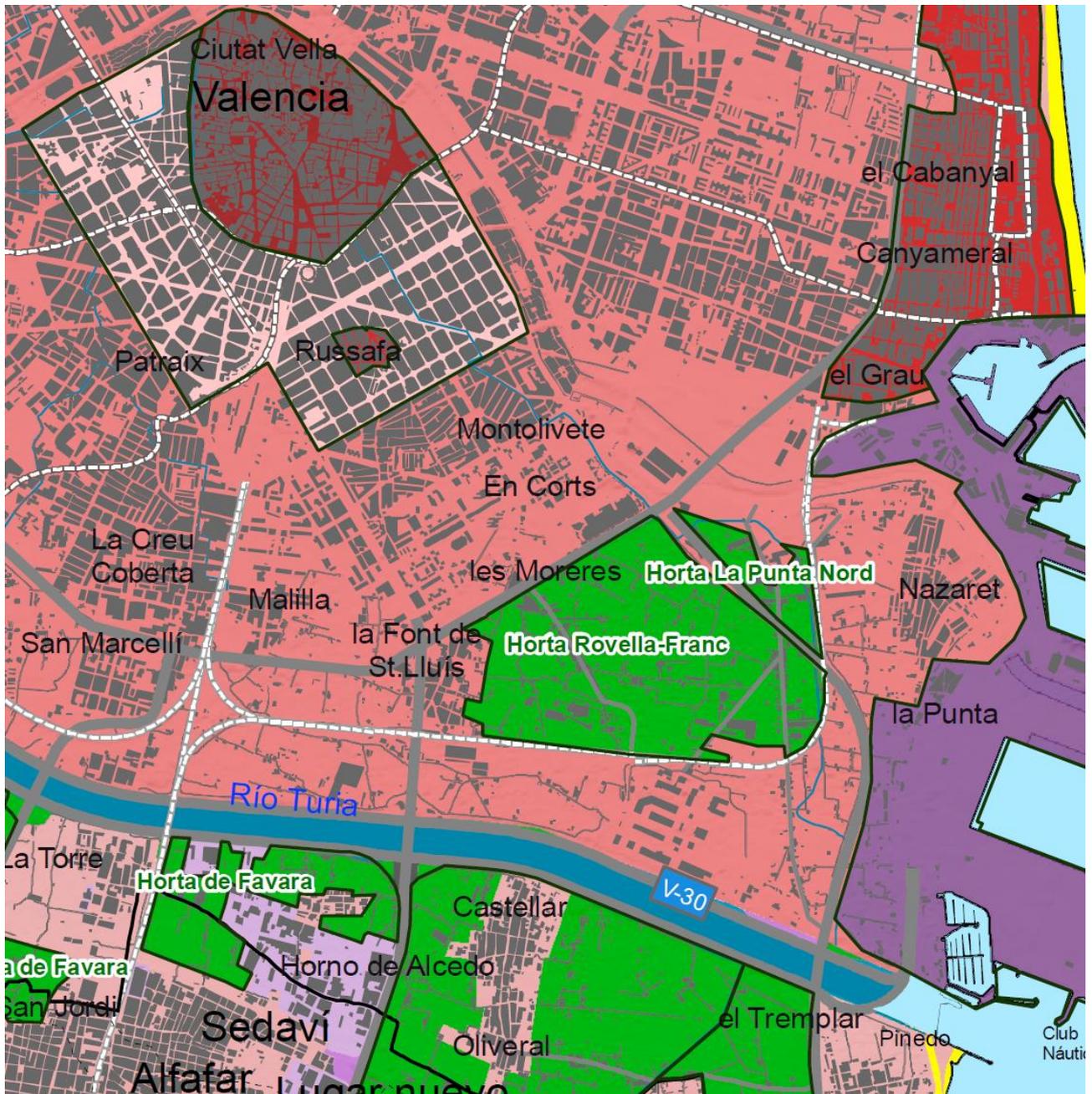


2005



Área de expansión urbana en el periodo 1982-2005

Plano 06_Unidades de Paisaje. Estudio de Paisaje. Revisión simplificada del PGOU de Valencia



UNIDADES DE PAISAJE

URBANO RESIDENCIAL

-  Centro Histórico de Valencia
-  Ensanches
-  Campanar
-  Russafa
-  Barrios marítimos
-  Bloque continuo Valencia
-  Núcleos urbanos

URBANO INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTOS

-  Infraestructura portuaria
-  Industrial
-  Aeropuerto

CULTIVO HUERTA

-  Antic llot del Túria
- Horta de Campanar-Molins
- Horta d'Alboraia
- Horta Manises-Paterna
- Horta d'Albuixech i Massalfa
- Horta d'Almassera
- Horta de Benimamet
- Horta de Bennàger
- Horta de Campanar-Cantarranes
- Horta de Castellar - Oliveral
- Horta de Faitanars
- Horta de Favara
- Horta de l'Acequia d'Or
- Horta de l'Arc de Moncada
- Horta Z.C. Reial Sequia Monca
- Horta de Meliana
- Horta de Petra
- Horta de Petra
- Horta de Picanya i Paiports
- Horta de Poble Nou
- Horta de Sant Miquel dels
- Horta Vinalesa-Borrempos
- Horta de Xirivella
- Horta Alters R.S. Moncada
- Horta del riu Túria
- Horta Puig y Pobla Farnals
- Horta La Punta Nord
- Horta Manises-Paterna
- Horta Quart-Aldaia
- Horta Rovella-Franc
- Enclaves de Huerta
- Horta de l'Albufera
- Cultivo bajo plástico
- Otros cultivos de huerta

A 2.3. RECURSOS DEL PAISAJE

A. ELEMENTOS PROTEGIDOS Y CATALOGADOS

Se trata de una zona con poca presencia de bienes protegidos. Los elementos catalogados más próximos a la actuación, se encuentran en la Font de S.Lluís y en la Carrera de la Font d'en Corts:

- Chimenea en C/ En proyecto, frente a C/Xeraco, 13
- Iglesia Parroquial de S.Luis Bertran
- Retablo Cerámico de San Jose y la Virgen de los Desamparados. Fuente en Corts.

B. ZONAS VERDES (INFRAESTRUCTURA VERDE)

Según el *plano 10. Valor del Paisaje de la huerta* y *plano 11 Infraestructura verde* del estudio de Paisaje de la Revisión simplificada del PGOU de Valencia, la parcela donde se pretende realizar la actuación se emplaza en el límite urbano de la ciudad, limitado por la ronda sur (C/Antonio Ferrandis).

Al otro lado de la misma se encuentra l'Horta Rovella-Franc, con una zona limítrofe a la ronda de valor medio de paisaje, continuándose con una zona de valor alto de sistema de regadío tradicional de *acequias francs i marjals*.

Por tanto, esta propuesta no interfiere, ni altera, la infraestructura verde de la ciudad.

Los recursos existentes aparecen indicados en el siguiente plano:

Plano 10. Valor del Paisaje de la huerta. Estudio de Paisaje. Revisión simplificada del PGOU de Valencia



VALOR DEL PAISAJE

- Muy alta
- Alta
- Media

A 2.3. VALORACIÓN DEL PAISAJE

Conforme al Estudio de Paisaje del PGOU de Valencia, de julio de 2010 (sin aprobación definitiva), la Unidad de Paisaje "Bloque continuo Valencia", en la que se emplaza la actuación y el ámbito de estudio, fue evaluada, por su tipo de vegetación, cobertura vegetal, usos del suelo, parcelación, instalaciones vistas (eléctricas y de telecomunicaciones), viviendas y elementos singulares, con una puntuación de 3,13 sobre 10 (valor de apreciación máxima), y, por tanto, con una calificación BAJA.

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

A. FRAGILIDADES DEL PAISAJE

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

- **Discontinuidad morfológica entre construcciones integrantes de una misma manzana.**
La falta de apreciación o dificultad para percibir edificaciones dentro de una misma manzana, de modo que pueda configurarse un volumen homogéneo y compacto conforme a la tipología, se valorará NEGATIVAMENTE
- **Afección visual**
La altura de las edificaciones cuyas afecciones visuales no queden amortiguadas por los viales y zonas ajardinadas según lo establecido en la Ley Merten, se valorará NEGATIVAMENTE
- **Progresividad en altura de edificación**
La progresividad en las alturas máximas de la edificación descendentes hacia el borde urbano se valorará POSITIVAMENTE
- **Edificabilidad**
Las alternativas que doten al borde de mayor edificabilidad se valorarán NEGATIVAMENTE

Los parámetros de fragilidad de paisaje están basados en las directrices de integración paisajística marcadas en los art.10 y 38 del Estudio de Paisaje de Valencia.

Capítulo 3. Directrices de integración paisajística en nuevos bordes urbanos Artículo 10.- Diseño de nuevos bordes urbanos

Como indicaciones generales, a considerar en la ordenación estructural municipal y en las posteriores fases de desarrollo y ordenación pormenorizada de los nuevos sectores urbanísticos (recogidas en el Programa de Paisaje de Tratamiento de Nuevos Bordes Urbanos), se tendrá en consideración:

- La ubicación de zonas verdes y espacios públicos dotacionales de escasa edificabilidad.
- La asignación de alturas máximas de edificación de forma progresiva.
- La protección de los elementos del Catálogo de Paisaje

Artículo 38.- Huerta de borde urbano con valor paisajístico medio

En el en el Capítulo III del Título III de la presente normativa, se recoge de forma específica las directrices de integración paisajística y visual de estos nuevos bordes urbanos. Como criterios generales:

- Para impedir la progresión ilimitada de estas zonas de transición y establecer límites urbano bien definidos, se planificarán las rondas y viales exteriores a los usos urbanos, de modo que "el espacio visual dentro del edificio" abarque los carriles y zonas ajardinadas de los viales, amortiguando visualmente las nuevas fachadas generadas
- La altura de las edificaciones se limitarán de **acuerdo a la Ley de Merten**, de modo que las afecciones visuales de las mismas queden minimizadas o amortiguadas por los viales y zonas ajardinadas contiguas.
- Los espacios de borde se reservarán para la asignación de usos públicos, como parques urbanos ruralizados, huertas urbanas..., que ejerzan de amortiguación.

A 3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA ACTUACIÓN.

A 3.1 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA 0

El volumen resultante de la aplicación directa del PE Torre de la Música no responde a la morfología del tejido urbano existente, al ampliar ocupación en planta, edificabilidad, altura máxima..., en ninguna de sus múltiples posibilidades de ordenación.

El análisis y valoración paisajística y visual de la Alternativa 0 es el siguiente:

Fragilidades del paisaje	Evaluación
Discontinuidad morfológica	Existe una discontinuidad morfológica dentro de la misma manzana entre la edificación planteada en la parcela de la Iglesia y la parcela de la Torre. Supone una ruptura morfológica de la parcela
Afección visual	Existe afección visual a la zona de huerta Rovella Franc según el estudio de afección de la Ley Merten
Progresividad en altura de edificación	No existe progresividad en la altura de edificación, al tener 14 a 16 plantas las edificaciones de la zona y 27 plantas la edificación del Plan Especial
Edificabilidad	Existe una edificabilidad de 3,5 m ² t/m ² s en la mayor parte de la manzana (Parcela 1. Torre de la Música) siendo 2,2 m ² t/m ² s la referida a la parcela 2.

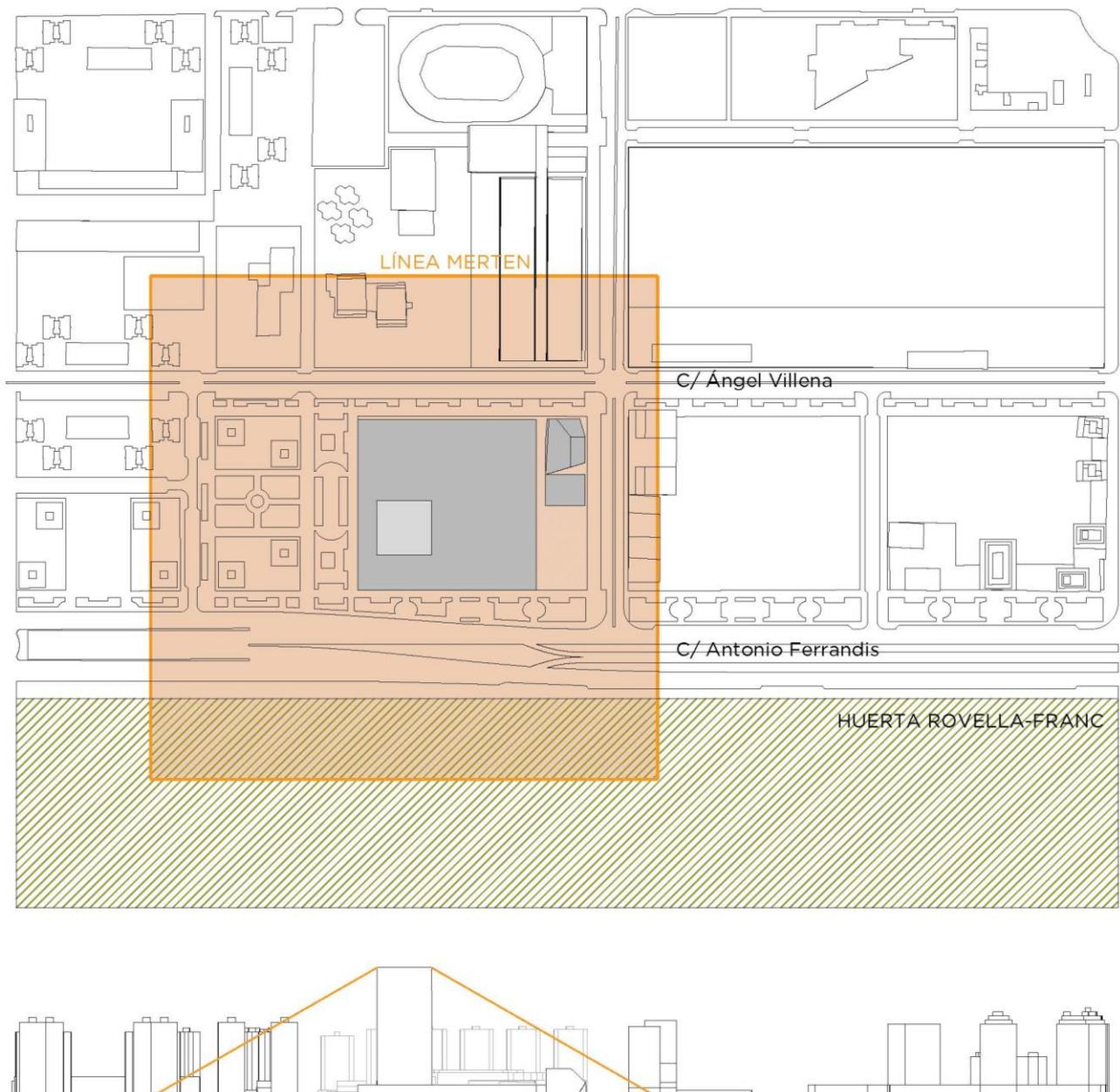
Se muestra, a continuación, un análisis volumétrico de la alternativa 0

En la **imagen 1** se aprecia la discontinuidad morfológica entre el volumen de la Iglesia y la Torre de la Música.

En las **imágenes 2 y 3** se aprecia la gran presencia desde los corredores visuales y recorridos escénicos (como el recorrido paisajístico de la Carrera de la Font d'en Corts)

Estudio afección visual

Se estudia la Línea de Merten, ámbito en el que un espectador percibe que se halla dentro del espacio de una edificación, y que se produce cuando se está dentro de la envolvente del edificio en un ángulo de 30° respecto de su vertical



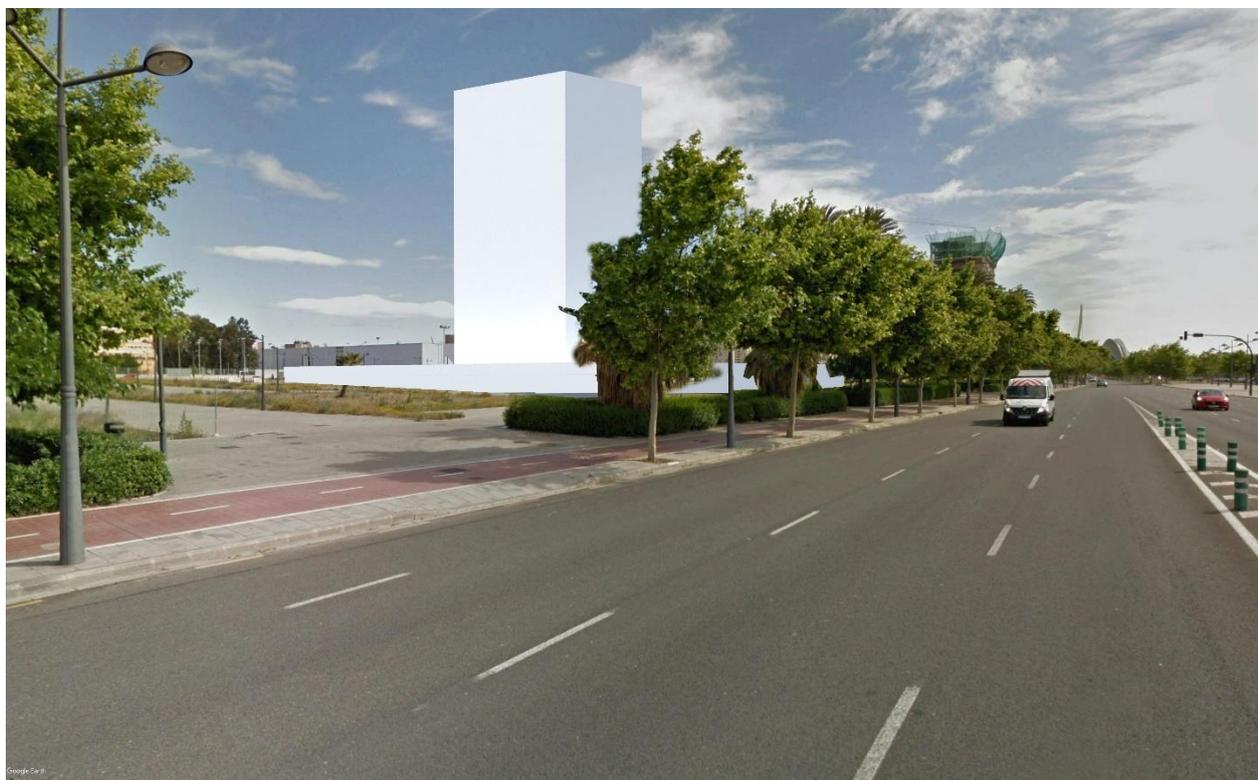
Vista de integración general



Observación a nivel de vía pública



1. Observación desde la Calle Bombero Ramón Duart



2. Observación desde la Calle Antonio Ferrandis (ronda sur)



3. Observación desde el recorrido de categoría paisajística de la Carrera de la Font d'en Corts (Huerta Rovella Franc)

A 3.2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA 1

El volumen resultante de la aplicación de los parámetros de la Modificación Puntual para la ejecución del proyecto ARENA VALENCIA, se identifica con el resto de dotaciones públicas, con algunas particularidades propias.

El análisis y valoración paisajística y visual de la Alternativa 1 es el siguiente:

Fragilidades del paisaje	Evaluación
Discontinuidad morfológica	No existe discontinuidad morfológica en la misma manzana al tratarse de una actuación unitaria
Afección visual	No existe afección visual a la zona de huerta Rovella Franc según el estudio de afección de la Ley Merten. La volumetría quedará integrada con las zonas verdes de límite de la ciudad y la huerta.
Progresividad en altura de edificación	Existe progresividad en la altura de edificación, al pasar de una altura global de zona de 14 a 16 plantas (42-48m aprox.) a una altura máxima de 40 m
Edificabilidad	Existe una edificabilidad de 2,2 m ² t/m ² s en la totalidad de la parcela.

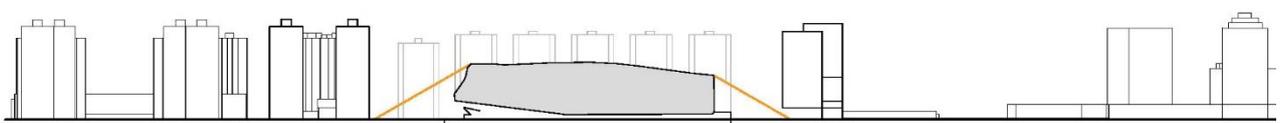
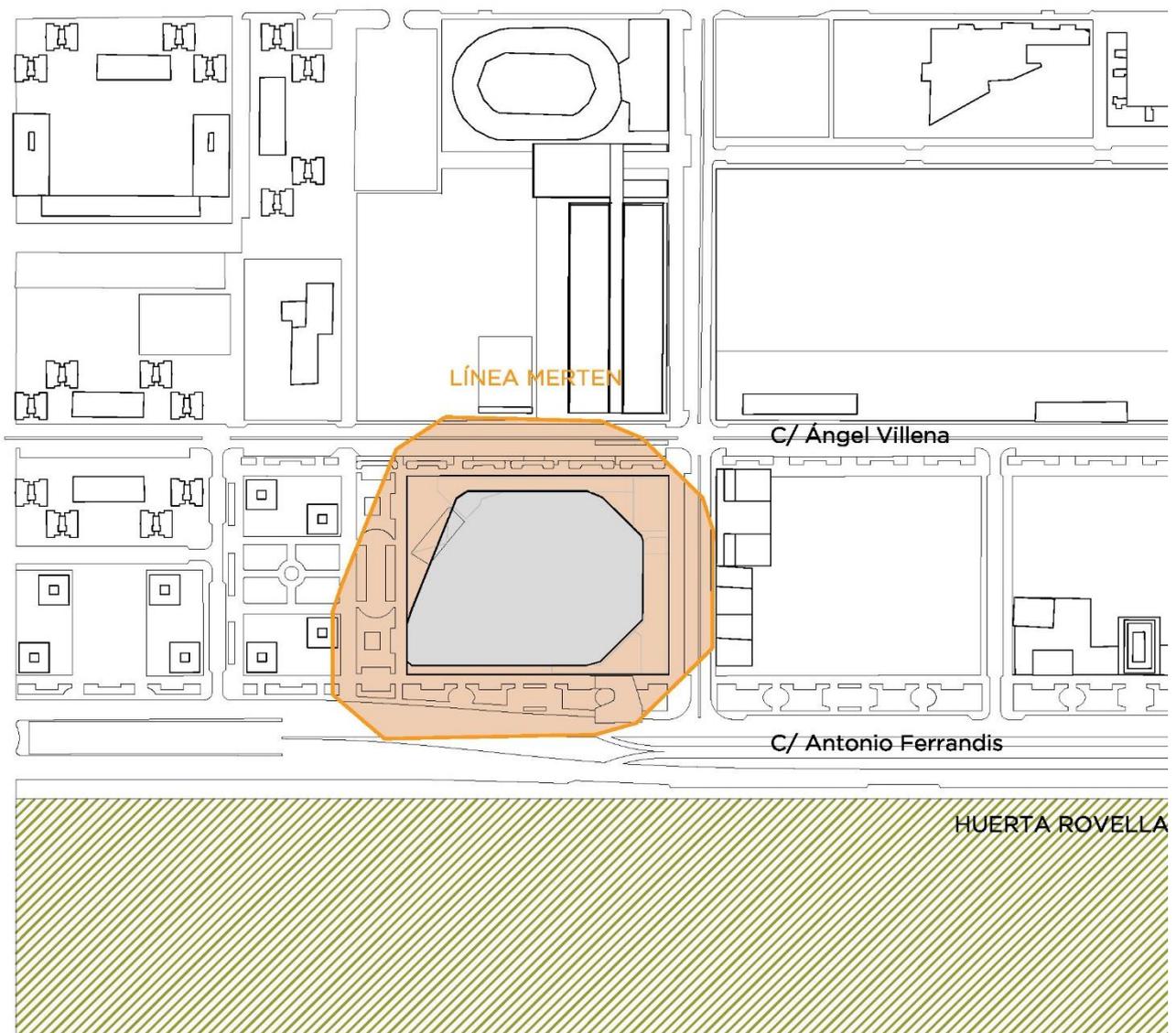
Se muestra, a continuación, un análisis volumétrico de la alternativa 0

En la **imagen 1** se aprecia la continuidad morfológica de la propuesta

En las **imágenes 2 y 3** se aprecia como queda integrada paisajísticamente la propuesta amortiguada visualmente con las zonas ajardinadas.

Estudioafección visual

Se estudia la Línea de Merten, ámbito en el que un espectador percibe que se halla dentro del espacio de una edificación, y que se produce cuando se está dentro de la envolvente del edificio en un ángulo de 30° respecto de su vertical



Vista de integración general



Observación a nivel de vía pública



1. Observación desde la Calle Bombero Ramón Duart



2. Observación desde la Calle Antonio Ferrandis (ronda sur)



3. Observación desde el recorrido de categoría paisajística de la Carrera de la Font d'en Corts (Huerta Rovella Franc)

A 3.3 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA NO ACTUACIÓN

La NO ACTUACIÓN no permite mejorar la calidad medioambiental del entorno al no desarrollarse solución que permita potenciar la rehabilitación social y urbana del sector Quatre Carreres.

A 3.4 COMPARATIVA DE VALORACIONES DE LAS ALTERNATIVAS

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

Objetivos	NO ACTUACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1
Mejorar la calidad medioambiental del entorno, al potenciar la rehabilitación social y urbana del sector	NO	SÍ	SÍ

Fragilidades	NO ACTUACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1
Discontinuidad morfológica	SÍ (desfavorable)	SÍ (desfavorable)	NO (favorable)
Afección visual	NO (favorable)	SÍ (desfavorable)	NO (favorable)
Progresividad en altura de edificación	SÍ (favorable)	NO (desfavorable)	SÍ (favorable)
Edificabilidad	NO (favorable)	SÍ (desfavorable)	NO (favorable)

A 4. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

La propuesta de Modificación puntual:

- Ninguna de las propuestas domina o alter por su extensión o volumen, composición, tipo, textura color o forma a los elementos catalogados o protegidos, ni alteran la estructura verde existente o planteada
- La alternativa 0 tiene efectos sobre los recursos de paisaje detectados al determinar la ordenación pormenorizada del Plan Especial Torre de la Música las alturas de la parcela situada en borde urbano sin tomar como referencia la percepción visual del observador hacia el borde urbano.

No contempla la Ley de Merten como criterio para la definición de las alturas a introducir:

*“La altura de las nuevas manzanas a generar en el borde urbano estará determinada por un **ÁNGULO** de 30° desde el límite de la ciudad con el espacio de huerta, debiéndose respetar una distancia mínima libre de edificación (en la que la percepción visual generada se considera “dentro del edificio”). Las alturas podrán aumentar progresivamente, siempre por debajo del ángulo visual de 30°”*

- Las **Alternativa 1** altera, en sentido positivo, la situación paisajística del ámbito estudiado, respecto de la **no actuación**, si se tiene en cuenta su respuesta a las fragilidades del paisaje detectadas.
- La **Alternativa 1** resulta más conveniente que la **Alternativa 0**, en la medida en que resuelve de mejor manera las fragilidades del paisaje detectadas.

Por todo ello, el Estudio de Integración Paisajística resulta favorable a la propuesta de Modificación Puntual, planteada en este documento como **Alternativa 1**

A continuación se muestran imágenes fotorrealistas de la Integración paisajística de la Alternativa 1



Vista de la actuación desde la confluencia de las calles Bombero Ramón Duart y Ángel Villena.



Vista de la integración de la actuación en la ciudad



Vista de la Alternativa 1 con la Huerta Rovella-Franc, en la que se ve la progresividad en alturas de la edificación

Valencia, a 05 de marzo de 2019

Jose J. Martí Cunquero

Amparo Roig Herrero

ROIG.MARTI ARQUITECTURA S.L.P.

HOJA EN BLANCO

APARTADO B

Estudio de integración paisajística de la propuesta modificación puntual del P.G.O.U. en el entorno del ARENA VALENCIA: ocupación de subsuelo público y cambio de uso de parcelas dotacionales colindantes.

B1. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

B1.1. ANTECEDENTES

Con el fin de mejorar la accesibilidad al ARENA VALENCIA y su entorno, se plantea una intervención en las siguientes zonas adyacentes:

- Zonas verdes. Suponiendo una reordenación manteniéndose los estándares y reservas de zonas verdes.
- Subsuelo público. Mediante su ocupación para uso aparcamiento
- CEIP Les Arts. Con la reconstrucción del mismo, dado el mal estado de la edificación, manteniendo el mismo programa y niveles de enseñanza y adaptándolo a los estándares actuales de Conselleria de Educacion.

Y para ello planteamos en la propuesta de modificación Puntual:

- Cambiar el uso de la PARCELA 2 a (GEL-4) y regularizar su geometría, aumentando su superficie a costa de la red viaria colindante.
- Cambiar el uso de la PARCELA 4 a (EC) Sistema Local Educativo-Cultural
- Permitir el uso (PAR. 1d) Edificio de uso exclusivo de aparcamientos en la zona (RV-4) Sistema Local Red Viaria Vía Urbana, donde en este momento se ubica un aparcamiento en superficie. (PARCELA 5)

B1.2. OBJETO Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

El objetivo de la modificación presentada es satisfacer la **necesidad de aparcamiento** del ARENA VALENCIA y además ofrecer una **solución al gran deterioro** que sufre la edificación dotacional del **CEIP Les Arts**; dotación colindante a la parcela de la presente modificación y cuya **construcción data del año 1977**.

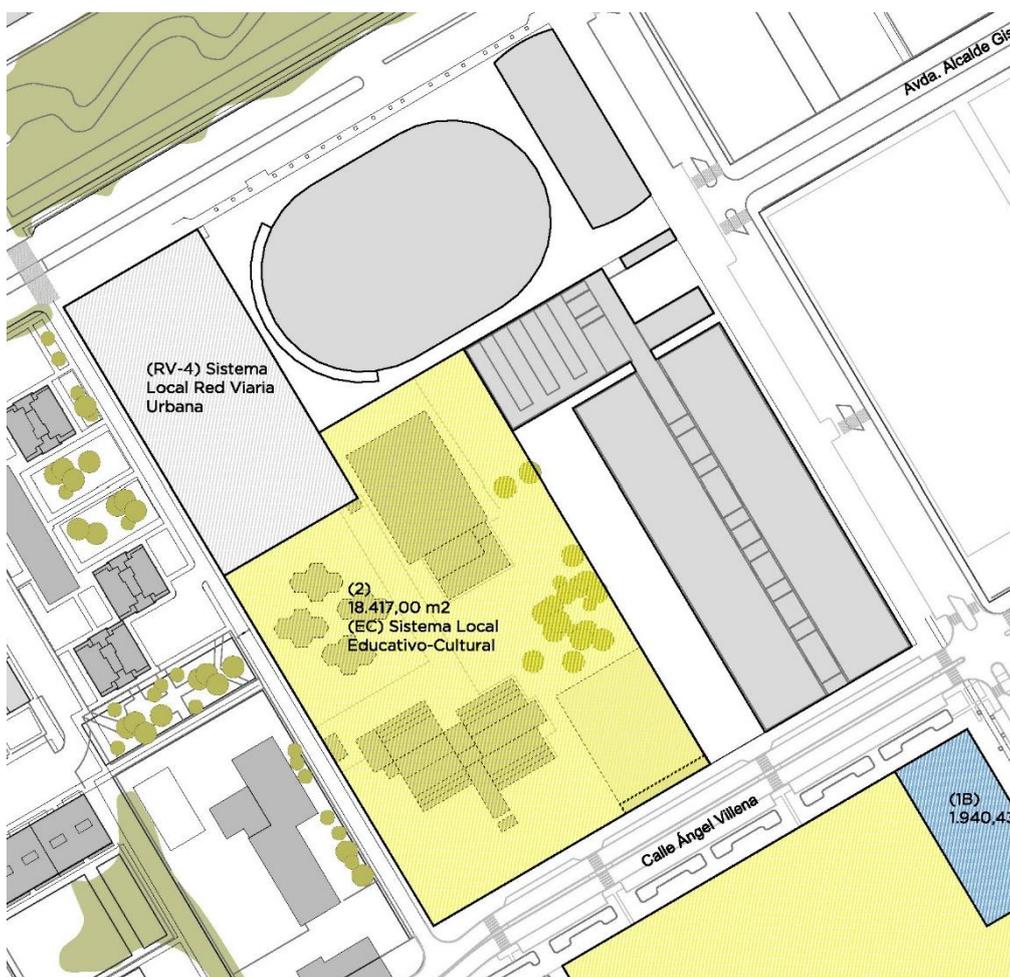
Según el Informe del Servicio de Infraestructuras Educativas de Conselleria de Educación de 3 de diciembre de 2018 (exp 4/46/18/041) sobre el *Borrador inicial de Modificación Puntual de Plan General en la parcela recayente a Calles Angel Villena, Bombero Ramón Duart y Antonio Ferrandis* se emplaza a soluciones alternativas a la ocupación del subsuelo público de la parcela Educativa 4.118 (donde actualmente se encuentra el CEIP Les Arts) siempre que se mantengan la superficie destinada a reserva dotacional educativa pública que satisfagan las necesidades derivadas de la planificación educativa.

Por tanto, para dar solución a las necesidades de aparcamiento y de reedificación del CEIP Les Arts y en base a las indicaciones del Informe del Servicio de Infraestructuras Educativas **se propone:**

- 1) **Construcción** de un **nuevo centro CEIP Les Arts** en una parcela dotacional próxima.
- 2) **Construcción de un edificio de aparcamiento** ocupando el subsuelo y el suelo

	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
-	(RV-4) Sistema local de Red Viaria
PARCELA 2	(EC) Sistema Local Educativo-Cultural

NO ACTUACIÓN



ALTERNATIVA 1

La propuesta de modificación Puntual ofrece otra alternativa, denominada **Alternativa 1** en el Documento Inicial Estratégico.

La propuesta consiste en:

- Primeramente, regularizar la geometría de la PARCELA 2 , para alinearse con las parcelas colindantes, aumentando su superficie 1.502,95 m² en detrimento de la Red Viaria anexa; quedando la PARCELA 2 con una superficie total de 19.919,95 m² y cambiando su uso a (GEL-4) Sistema General Espacios Libres Deportivos.
- Por otro lado, se propone modificación de 4.704,85 m² del Sistema Local de Red Viaria (RV-4) para cambiar su uso a Par 1.d. Aparcamiento en edificio de uso exclusivo. A esta parcela resultante la denominaremos PARCELA 5.
- La modificación plantea la ejecución en la PARCELA5 de un edificio desarrollado en 5 alturas (PB+4) de uso aparcamiento en todos sus niveles incluido el de cubierta.

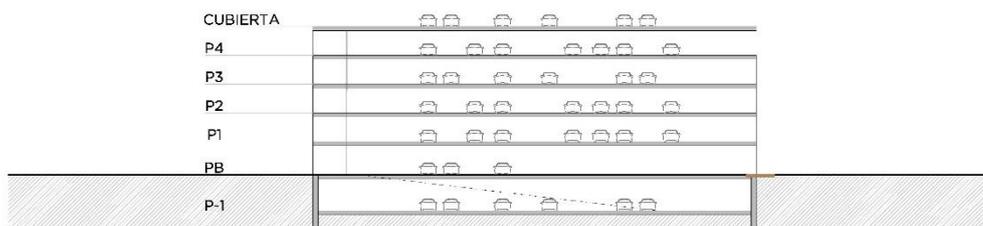
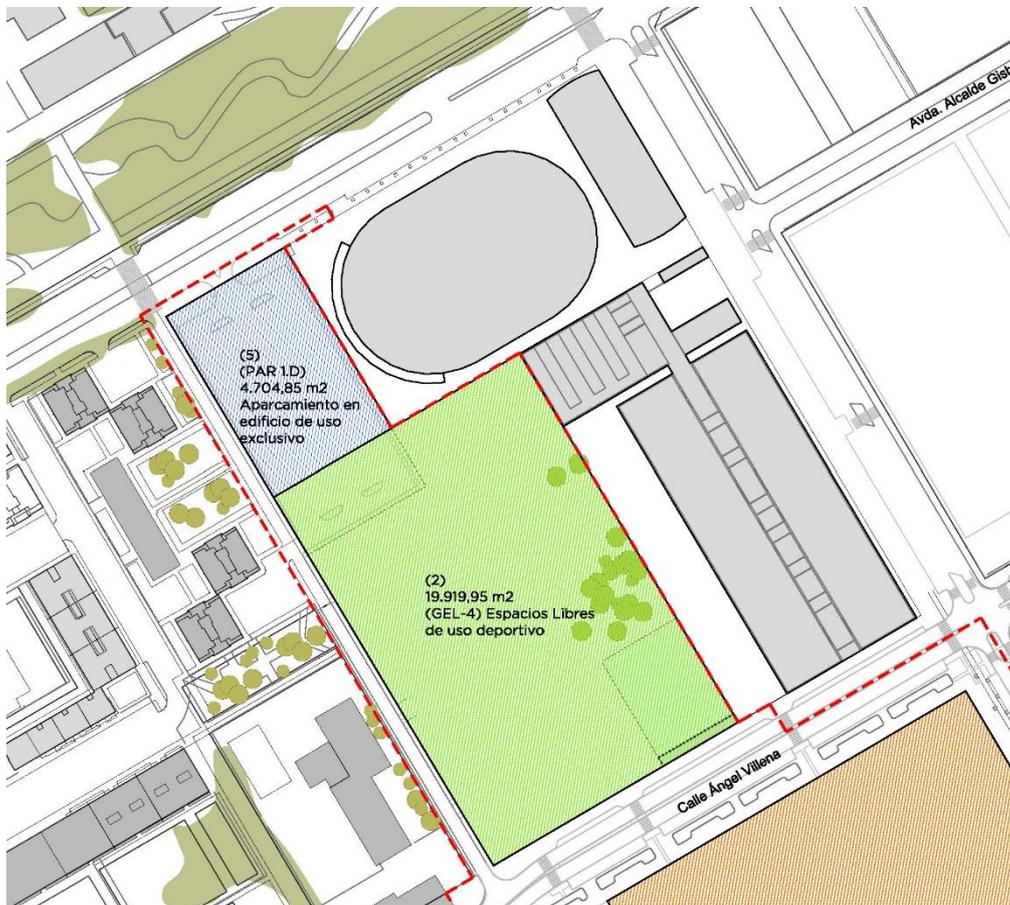
Los parámetros tras la modificación propuesta en el plan son los siguientes:

	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
PARCELA 5	(EDA) Edificación Abierta (Uso Par 1.d)
PARCELA 2	(GEL-4) Espacios Libres de Uso Deportivo

PARCELA 5

Coeficiente de ocupación	100%
Número máximo de plantas	5
Máxima altura de cornisa	17 m

Alternativa 1



B1.3 RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS

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

Aún cuando no se encuentra definitivamente aprobado, el presente Estudio de Integración Paisajística tendrá en cuenta el Estudio de Paisaje del PGOU de Valencia, de julio de 2010, documento que forma parte de la documentación complementaria de la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia, y que fue sometido a información pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 24 de septiembre de 2010.

B 2. ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE.

B 2.1 ÁMBITO DE ESTUDIO

Uno de los parámetros que se tiene en cuenta para establecer el valor paisajístico de las unidades de paisaje es su visibilidad y su calidad visual. Para el estudio de este parámetro se requiere un análisis de las condiciones visuales del territorio, donde toma importancia la determinación de las áreas de visibilidad desde los distintos puntos de observación.

De acuerdo al artículo 36 del Reglamento de Paisaje el análisis visual tiene por principales objetivos:

- Identificar las principales vistas hacia el paisaje, y las zonas de afección visual hacia los recursos paisajísticos
- Asignar el valor visual de los Recursos Paisajísticos Visuales en función de su visibilidad
- Identificar los recorridos escénicos
- Identificar y valorar los posibles impactos visuales de una actuación sobre el paisaje

En nuestro estudio hemos seleccionado los recorridos escénicos y puntos de observación, que se detallan a continuación.

DELIMITACIÓN DE LA CUENCA VISUAL, CORREDORES VISUALES Y RECORRIDOS ESCÉNICOS

Se establece como cuenca visual de la parcela el Umbral de 500m entorno a la edificación, tal y como se ve en la imagen 1

(IMAGEN 1)



Se establecen los siguientes corredores visuales y recorridos escénicos:

- **Av. Hermanos Maristas (I)**



La Avenida Hermanos Maristas es el principal recorrido desde donde se contempla el edificio de aparcamiento en altura.

- **Av. Hermanos Maristas (II)**



Desde esta vía, la zona de actuación queda flanqueada por el Pabellón de La Fuente de San Luis y las torres de vivienda de 16 plantas

- **Calle Pintor Gassent**



La calle Pintor Gassent es el recorrido visual más acotado, donde predominan por todo el paisaje las altas torres de vivienda.

A. PUNTOS DE OBSERVACIÓN: VIAS Y RECORRIDOS

Principales vías de comunicación

- Avenida Ausiás March
- -Av. **Hermanos Maristas**
- Circunvalación Valencia. Ronda Sur. Calle Antonio Ferrandis (actor)
- **Autovía V-31** de acceso a la ciudad de Valencia por el sur, perteneciente a la Red estatal de carreteras. También denominada Pista de Silla
- **Autovía V-15** de acceso sureste de la ciudad de Valencia.

Núcleos de población

- Ciudad de Valencia

Puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje

Dentro de las cuencas visuales de la **Av. Hermanos Maristas, Calle Pintor Gassent** no se han detectado puntos de observación estáticos de relevancia en el espacio público.

Todos los puntos de observación son dinámicos, y corresponden a los recorridos de las vías antes mencionadas.

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

En el plano 14 del Estudio de Paisaje de la revisión del PGOU de Valencia, se establece un punto de encuentro en la Carrera Font d'en Corts. La observación estática desde dicho punto es excesivamente lejana para contemplar con nitidez la actuación, ya que se encuentra fuera de los límites de la cuenca visual.

Por otra parte, según el Estudio de Paisaje de la revisión simplificada del PGOU de Valencia los puntos de observación más cercanos son la Ciutat de les Arts i les Ciències y la V-30. No obstante, son zonas excesivamente lejanas para contemplar con nitidez la actuación, no encontrándose en los límites de la cuenca visual. (véase plano 07 a continuación)

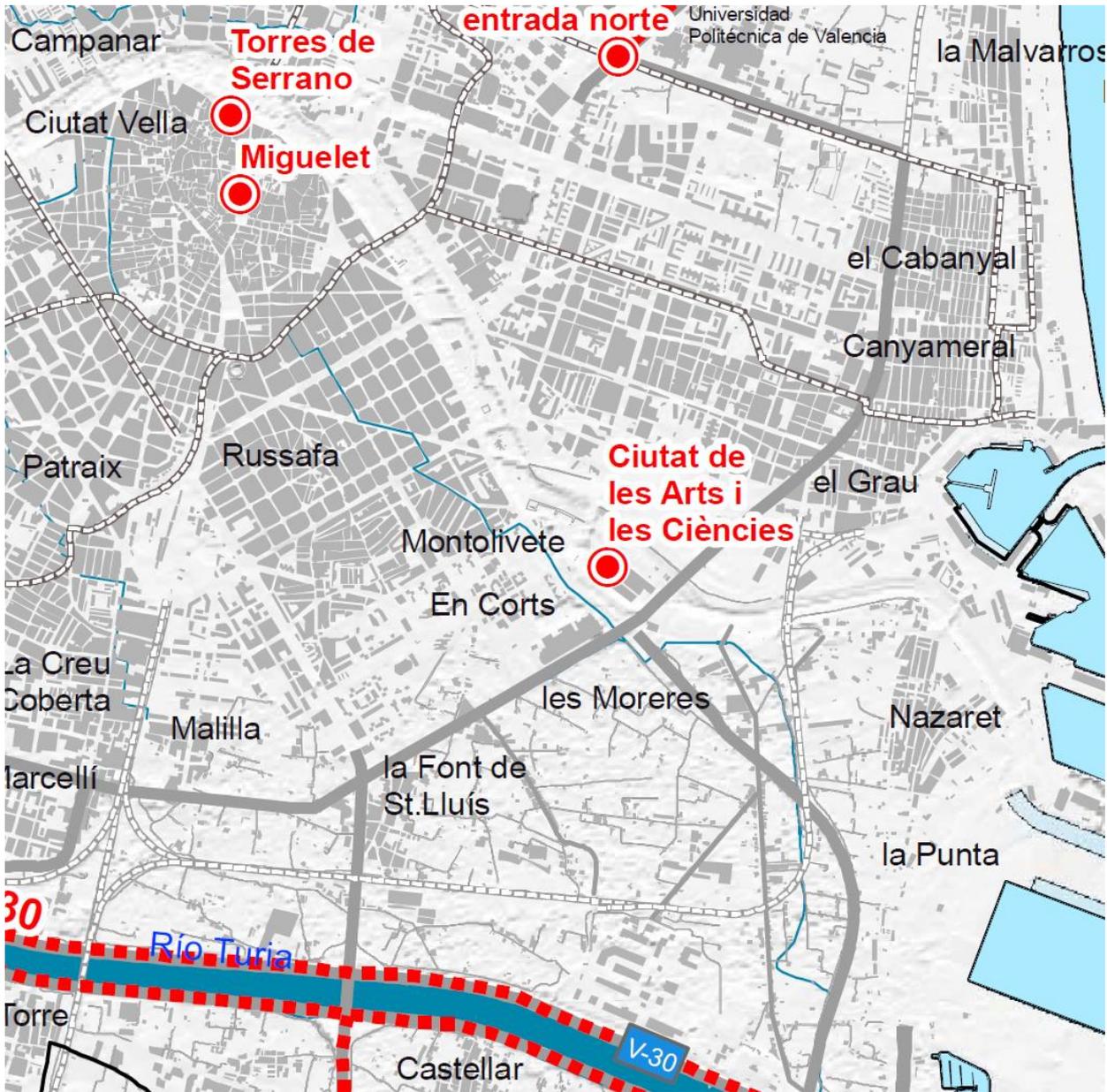
Plano 14. Propuesta de uso público recreativo. Detalle de la ciudad de Valencia



Corredores ecológicos y funcionales

- | | |
|---|--|
|  Cauces fluviales |  Mirador |
|  acequias madre |  Puertas de entrada a la huerta |
|  Zonas verdes/dotaciones/Parque y jardines |  Punto de encuentro |
|  Recorridos paisajísticos | |
|  Recorridos paisajísticos principales | |
|  Recorridos paisajísticos secundarios | |
|  Ciclo calle existente | |
|  Ciclo Calle Prevista | |
|  Ciclo Calle Propuesta | |
|  Carril Bici Existente | |
|  Carril Bici Previsto | |
|  Carril Bici Propuesto | |
|  Calle Peatonal Existente | |
|  Calle Peatonal Propuesta | |
|  Principales conexiones Ciudad-Huerta | |

Plano 07. Punts de Observación. Estudio de Paisaje. Revisión simplificada del PGOU de Valencia



B2.2 UNIDAD DE PAISAJE

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

El paisaje en el que se enclava la parcela corresponde a un barrio residencial de clase media-baja, actualmente en desarrollo y tipológicamente dominado por edificios residenciales plurifamiliares en bloque en altura (edificación abierta) de 16 plantas, con plantas bajas dedicadas a locales comerciales o sociales.

Por otra parte, destaca en la zona una serie de dotaciones educativas y deportivas que contrastan en altura con la edificación residencial. Estos equipamientos se desarrollan mayoritariamente en planta baja. La dotación más potente por su cercanía es el Pabellón de la Fuente de San Luis

En las últimas décadas el distrito de Quatre Carreres ha ido expandiéndose hacia el sur, ocupando zonas de huerta, siendo el último borde urbano del mismo el Bulevar Sur (C/Antonio Ferrandis). (véase IMAGEN 2)

(IMAGEN 2)

Últimos cambios sobre el territorio de la huerta. Ortofotos correspondientes a las últimas décadas
"Plan de acción territorial de protección de la huerta de Valencia. Estudio Preliminar de Paisaje"



1982



1992



2002

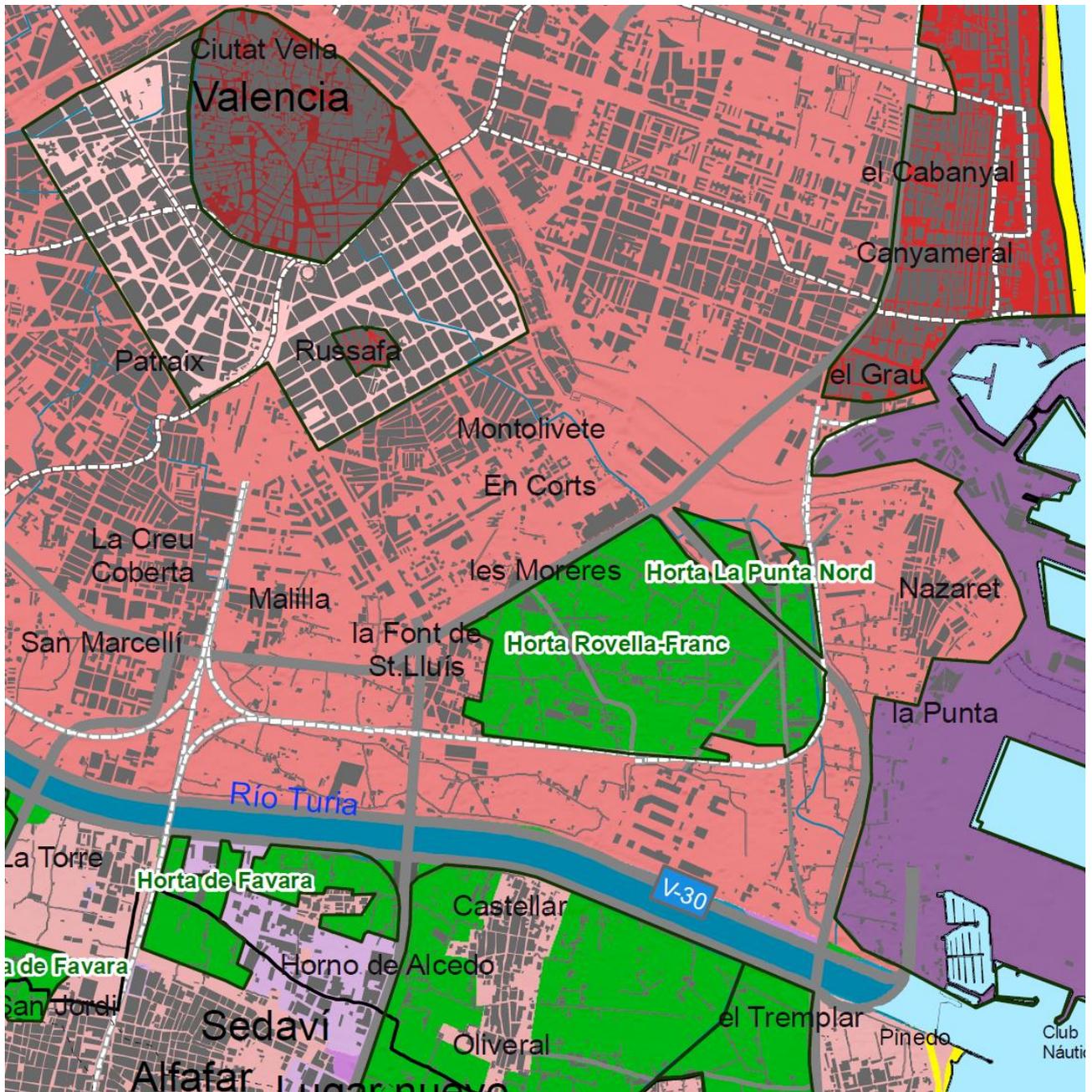


2005



Área de expansión urbana en el periodo 1982-2005

Plano 06_Unidades de Paisaje. Estudio de Paisaje. Revisión simplificada del PGOU de Valencia



UNIDADES DE PAISAJE

URBANO RESIDENCIAL

-  Centro Histórico de Valencia
-  Ensanches
-  Campanar
-  Russafa
-  Barrios marítimos
-  Bloque continuo Valencia
-  Núcleos urbanos

URBANO INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTOS

-  Infraestructura portuaria
-  Industrial
-  Aeropuerto

CULTIVO HUERTA

-  Antic llot del Túria
- Horta de Campanar-Molins
- Horta d'Alboraia
- Horta Manises-Paterna
- Horta d'Albuixech i Massalfa
- Horta d'Almassera
- Horta de Benimamet
- Horta de Bennàger
- Horta de Campanar-Cantarranes
- Horta de Castellar - Oliveral
- Horta de Faitanars
- Horta de Favara
- Horta de l'Acequia d'Or
- Horta de l'Arc de Moncada
- Horta Z.C. Reial Sequia Monca
- Horta de Meliana
- Horta de Petra
- Horta de Petra
- Horta de Picanya i Paiports
- Horta de Poble Nou
- Horta de Sant Miquel dels
- Horta Vinalesa-Borrempos
- Horta de Xirivella
- Horta Alters R.S. Moncada
- Horta del riu Túria
- Horta Puig y Pobla Farnals
- Horta La Punta Nord
- Horta Manises-Paterna
- Horta Quart-Aldaia
- Horta Rovella-Franc
- Enclaves de Huerta
- Horta de l'Albufera
- Cultivo bajo plástico
- Otros cultivos de huerta

B2.3 RECURSOS DEL PAISAJE

A. ELEMENTOS PROTEGIDOS Y CATALOGADOS

Se trata de una zona con poca presencia de bienes protegidos. Los elementos catalogados más próximos a la actuación, se encuentran en la Font de S.Lluís y en la Carrera de la Font d'en Corts:

- Chimenea en C/ En proyecto, frente a C/Xeraco, 13
- Iglesia Parroquial de S.Luis Bertran
- Retablo Cerámico de San Jose y la Virgen de los Desamparados. Fuente en Corts.

B. ZONAS VERDES (INFRAESTRUCTURA VERDE)

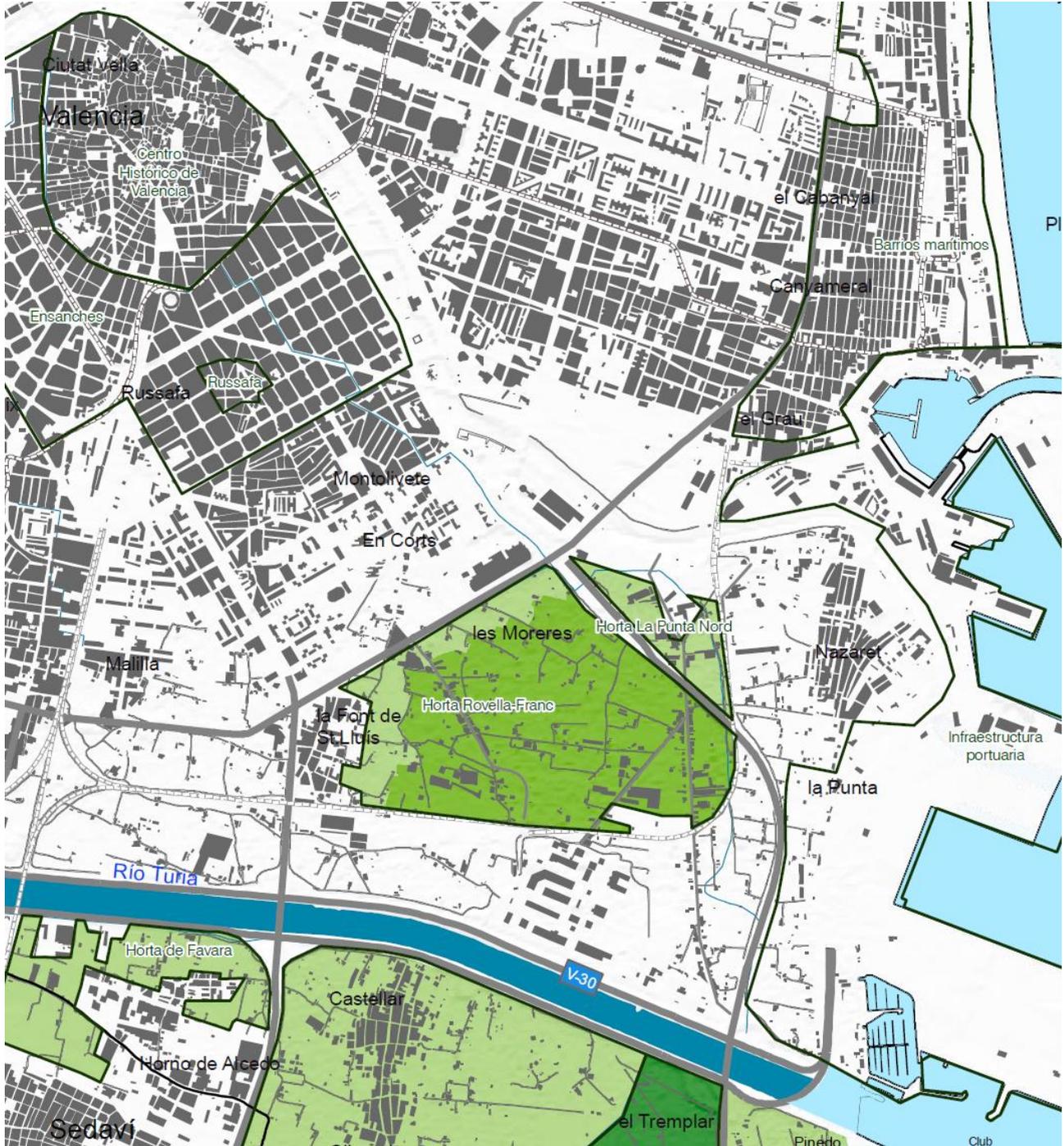
Según el *plano 10. Valor del Paisaje de la huerta* y *plano 11 Infraestructura verde* del estudio de Paisaje de la Revisión simplificada del PGOU de Valencia, la parcela donde se pretende realizar la actuación se emplaza dentro del límite urbano de la ciudad, limitado por la ronda sur (C/Antonio Ferrandis).

Al otro lado de la misma se encuentra l'Horta Rovella-Franc, con una zona limítrofe a la ronda de valor medio de paisaje, continuándose con una zona de valor alto de sistema de regadío tradicional de *acequias francs i marjals*.

Por tanto, esta propuesta no interfiere, ni altera, la infraestructura verde de la ciudad.

Los recursos existentes aparecen indicados en el siguiente plano:

Plano 10. Valor del Paisaje de la huerta. Estudio de Paisaje. Revisión simplificada del PGOU de Valencia



VALOR DEL PAISAJE

- Muy alta
- Alta
- Media

B2.4 VALORACIÓN DEL PAISAJE

Conforme al Estudio de Paisaje del PGOU de Valencia, de julio de 2010 (sin aprobación definitiva), la Unidad de Paisaje "Bloque continuo Valencia", en la que se emplaza la actuación y el ámbito de estudio, fue evaluada, por su tipo de vegetación, cobertura vegetal, usos del suelo, parcelación, instalaciones vistas (eléctricas y de telecomunicaciones), viviendas y elementos singulares, con una puntuación de 3,13 sobre 10 (valor de apreciación máxima), y, por tanto, con una calificación BAJA.

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

A. FRAGILIDADES DEL PAISAJE

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

- **Discontinuidad morfológica entre construcciones integrantes de una misma manzana.**
La falta de apreciación o dificultad para percibir edificaciones dentro de una misma manzana, de modo que pueda configurarse un volumen homogéneo y compacto conforme a la tipología, se valorará NEGATIVAMENTE
- **Afección visual**
La altura de las edificaciones cuyas afecciones visuales no queden amortiguadas por los viales y zonas ajardinadas según lo establecido en la Ley Merten, se valorará NEGATIVAMENTE
- **Progresividad en altura de edificación**
La progresividad en las alturas máximas de la edificación descendentes hacia el borde urbano se valorará POSITIVAMENTE
- **Concentración de equipamientos y servicios urbanos**
Las alternativas que doten de mayor continuidad y concentración de equipamientos y servicios urbanos se valorarán POSITIVAMENTE

Los parámetros de fragilidad de paisaje están basados en las directrices de integración paisajística marcadas en los art. 6, 7, 9, del Estudio de Paisaje de Valencia.

Capítulo 2. Criterios y directrices para la definición de nuevos crecimientos urbanos.

Artículo 6.- Condiciones generales

1. Como criterio general, se fomentará un modelo de crecimiento basado en formas de **desarrollo compacto, continuo y articulado** en torno a los núcleos de población existentes.

Artículo 7.- Emplazamiento de nuevos usos residenciales y terciarios

1. El establecimiento de nuevos usos urbanos, residenciales y terciarios, se desarrollará (en orden de preferencia):

- en los solares emplazados dentro de la trama urbana, **integrándose en el paisaje urbano existente.**

- (en base a necesidades reales de crecimiento urbano), en los enclaves de huerta más desestructurados por la influencia de otros usos de suelo y que presenten reducidas dimensiones, debido al aislamiento generado por núcleos consolidados o por infraestructuras.

- en las zonas de borde contiguas a los suelos urbanos residenciales existentes, sobre unidades de paisaje agrícola de valor medio.

Artículo 9.- Emplazamiento de nuevos equipamientos y servicios urbanos

1. Los equipamientos y servicios urbanos, en función de su tipología y, por tanto, de la incidencia que potencialmente puedan generar sobre el paisaje, **se emplazarán contiguos a suelos industriales o dotacionales existentes o previstos, concentrando así tipologías de paisaje similares.**

B3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA ACTUACIÓN.

B3.1 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA NO ACTUACIÓN

La NO ACTUACIÓN resultante de aplicar el Plan actual, mantendría en el aparcamiento en superficie. Volumetricamente, no consolida ni da respuesta al frente urbano hacia la Av. Hermanos Maristas. Además de no incrementar el volumen dotacional del Barrio Quatre Carreres

La NO ACTUACIÓN no permite mejorar la calidad medioambiental del entorno al no desarrollarse solución que permita potenciar la rehabilitación social y urbana del sector Quatre Carreres.

El análisis y valoración paisajística y visual de la NO ACTUACIÓN es el siguiente:

Fragilidades del paisaje	Evaluación
Discontinuidad morfológica	Existe una discontinuidad morfológica dentro de la misma manzana ya que el aparcamiento en superficie provoca una ruptura en la trama urbana entre la dotación pu
Afección visual	No procede al no existir volumen construido actualmente
Progresividad en altura de edificación	No existe progresividad en la altura de edificación, al tener producirse un vacío urbano entre las torres de vivienda de 14 a 16 plantas y el Pabellón de La Fuente de San Luis, equivalente a una edificación de 5 plantas
Concentración de equipamientos y servicios urbanos	Existe un servicio urbano de aparcamiento en superficie

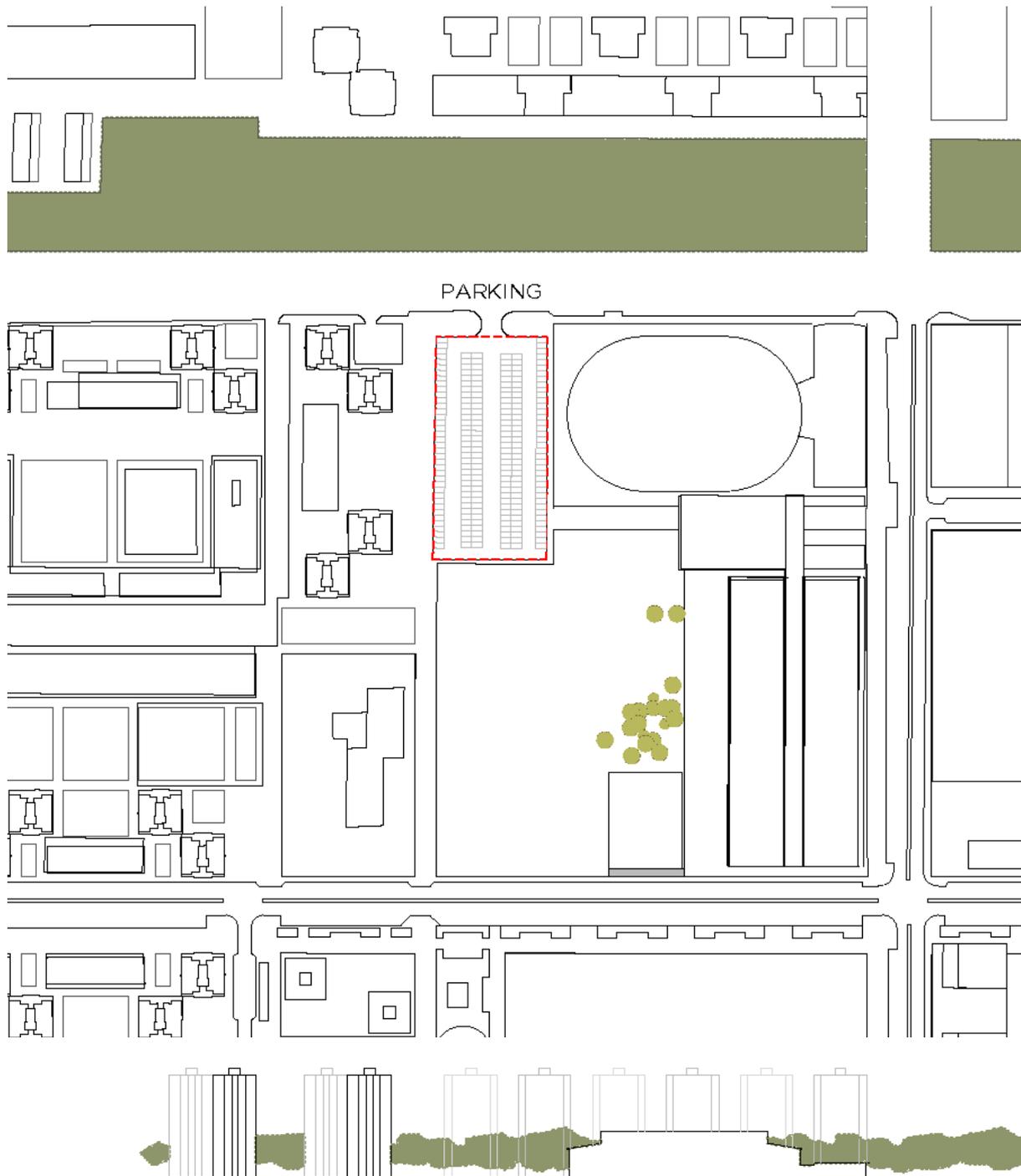
Se muestra, a continuación, un análisis volumétrico de la NO ACTUACIÓN

En la **imagen 1 aérea** se aprecia la discontinuidad morfológica entre el volumen de las torres de vivienda y el vacío urbano

En las **imágenes 2, 3, y 4** se aprecia la discontinuidad y ausencia de frente urbano hacia el corredor visual de la avenida Hermanos Maristas

Estudio afección visual

Puesto que es un aparcamiento en superficie y no existe volumen construido, el estudio de la Línea de Merten no procede.



Vista de integración general



1. Imagen aérea. NO ACTUACIÓN

Observación a nivel de vía pública



2. Observación desde la Av. Hermanos Maristas (I) NO ACTUACIÓN



3. Observación desde la Av. Hermanos Maristas (II). NO ACTUACIÓN



4. Observación calle Pintor Gassent. NO ACTUACIÓN

B3.2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA 1

El volumen resultante del uso (Par.1d) edificio de uso exclusivo aparcamiento propuesto en la Modificación Puntual plantea PB+4 alturas. Por un lado, este volumen reduce la discontinuidad con las torres de vivienda y se enrasa con la altura del Pabellón Fuente de San Luis . Generando, por un lado un frente urbano hacia la Avenida y una escala humana y acotada a la calle Pintor Gassent.

El análisis y valoración paisajística y visual de la Alternativa 1 es el siguiente:

Fragilidades del paisaje	Evaluación
Discontinuidad morfológica	No existe discontinuidad morfológica ya que el volumen de aparcamiento se iguala en altura de cornisa del Pabellón Fuente de San Luis. Con esta propuesta además se genera un frente urbano hacia la Avenida Hermanos Maristas
Afección visual	No existe afección visual a la zona según el estudio de afección de la Ley Merten. La volumetría quedará integrada con la altura del Pabellón Fuente de San Luis, la Avenida Hermanos Maristas al norte y al Sur con el Espacio Libre de la Parcela <i>GEL-4 Espacios libres de uso deportivo</i>
Progresividad en altura de edificación	Existe progresividad en la altura de edificación, al pasar de una altura global de zona de 14 a 16 plantas (42-48m aprox.) a una altura 5 plantas (17 m aprox) equiparándose a la altura del Pabellón Fuente de San Luis.
Concentración de equipamientos y servicios urbanos	Con esta propuesta se produce una continuidad con el Pabellón, generando, además, una concentración de los servicios urbanos.

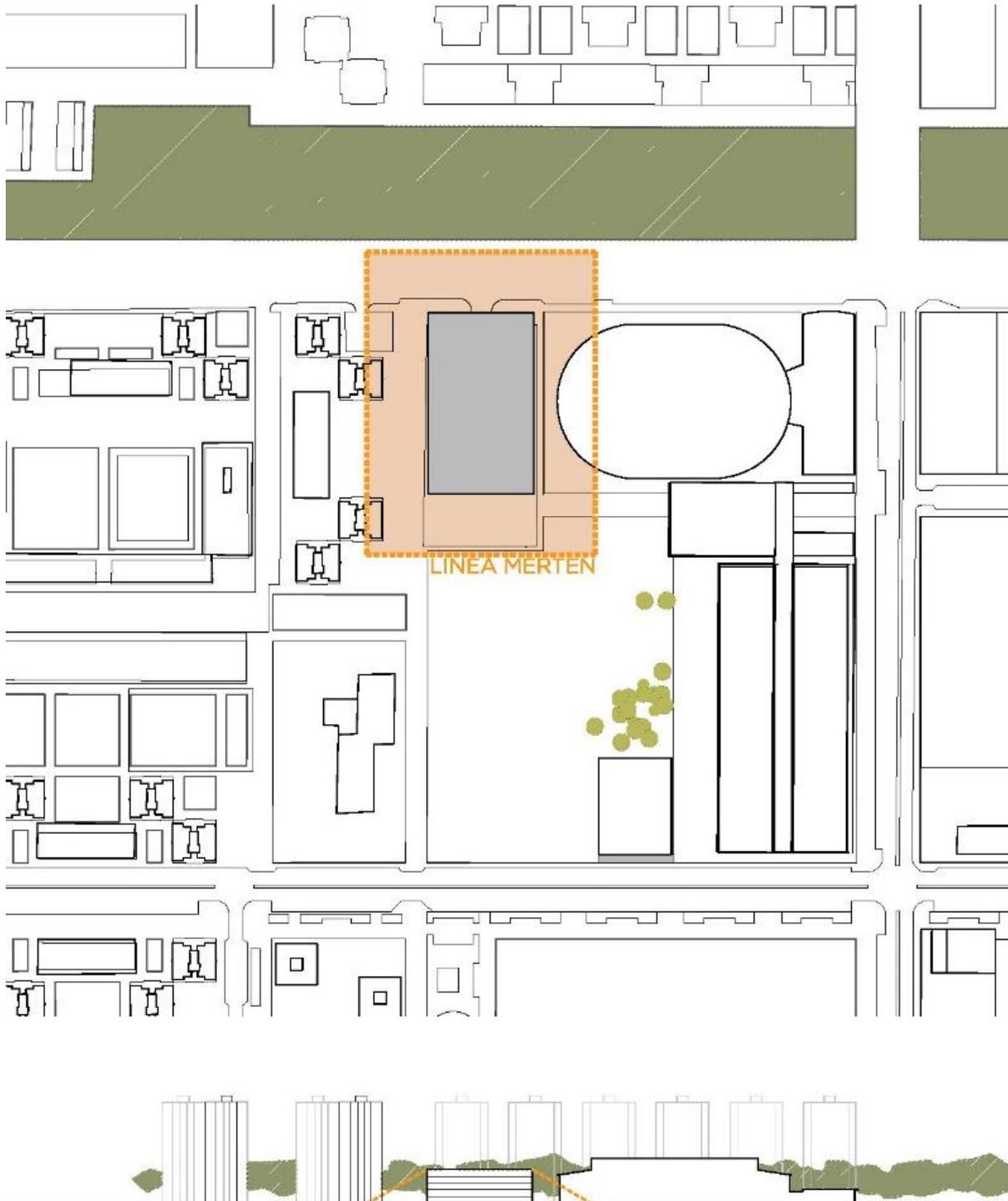
Se muestra, a continuación, un análisis volumétrico de la alternativa 1

En la **imagen 1** se aprecia la continuidad morfológica de la propuesta con el Pabellón Fuente de San Luis

En las **imágenes 2, 3 y 4** se aprecia como queda integrada paisajísticamente la con las dotaciones, los viales y os conjuntos de vivienda.

Estudio afección visual

Se estudia la Línea de Merten, ámbito en el que un espectador percibe que se halla dentro del espacio de una edificación, y que se produce cuando se está dentro de la envolvente del edificio en un ángulo de 30° respecto de su vertical



Vista de integración general

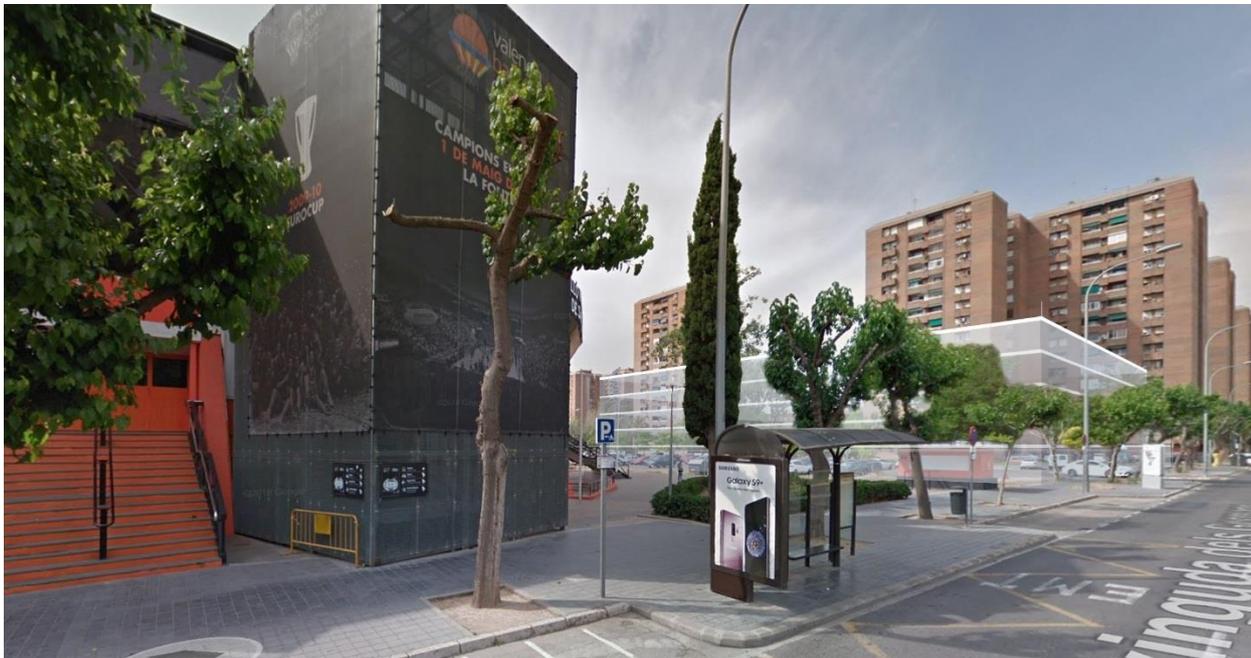


1. Imagen aérea. ALTERNATIVA 1

Observación a nivel de vía pública



2. Observación desde la Av. Hermanos Maristas (I) ALTERNATIVA 1



3. Observación desde la Av. Hermanos Maristas (II) ALTERNATIVA 1



4. Observación calle Pintor Gassent ALTERNATIVA 1

B3.4 COMPARATIVA DE VALORACIONES DE LAS ALTERNATIVAS

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

Objetivos	NO ACTUACIÓN	Alternativa 1
Mejorar la calidad medioambiental del entorno, al potenciar la rehabilitación social y urbana del sector	NO	SÍ

Fragilidades	NO ACTUACIÓN	Alternativa 1
Discontinuidad morfológica	SÍ (desfavorable)	NO (favorable)
Afección visual	NO (favorable)	NO (favorable)
Progresividad en altura de edificación	NO (desfavorable)	SÍ (favorable)
Concentración de equipamientos y servicios urbanos	NO (desfavorable)	SÍ (favorable)

B 4. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

La propuesta de Modificación puntual:

- Ninguna de las propuestas domina o altera por su extensión o volumen, composición, tipo, textura color o forma a los elementos catalogados o protegidos, ni alteran la estructura verde existente o planteada
- La **Alternativa 1** altera, en sentido positivo, la situación paisajística del ámbito estudiado, respecto de la **NO ACTUACIÓN**, si se tiene en cuenta su respuesta a las fragilidades del paisaje detectadas.
- La **Alternativa 1** mejora la calidad medioambiental del entorno, la **NO ACTUACIÓN** no.
- La **Alternativa 1** resuelve la discontinuidad morfológica de la trama urbana construyendo un frente hacia el principal vial Av. Hermanos Maristas.
- En la **Alternativa 1**, la afección visual queda amortiguada al norte por la Av. Hermanos y al sur por la parcela GEL-4 (Espacio libre de uso deportivo) y se integra volumétricamente con el Pabellón Fuente de San Luis al NO sobrepasar la altura de este.
- La **Alternativa 1**, colabora estrechamente en la progresividad en altura de la edificación, reduciendo la diferencia de altura con las torres de vivienda y la cota de calle

Por todo ello, el Estudio de Integración Paisajística resulta favorable a la propuesta de Modificación Puntual, planteada en este documento como **Alternativa 1**

- Por último, la **Alternativa 1**, produce una concentración y continuidad de equipamientos y servicios urbanos aglutinando, así, tipologías de paisaje similares

Valencia, a 05 de marzo de 2019

Jose J. Martí Cunquero

ROIG.MARTI ARQUITECTURA S.L.P.

Amparo Roig Herrero