

ANÁLISIS de la INTEGRACIÓN en el PAISAJE URBANO

1. DESCRIPCIÓN y DEFINICIÓN del ALCANCE de la ACTUACIÓN

1.1. Antecedentes

La mercantil JORISA, S.L. es propietaria de dos parcelas con uso dotacional público en la calle Padre Antón Marín del barrio de la Malvarrosa de Valencia.

El 29/09/2016, tras varios intentos de obtención de estos terrenos para el Ayuntamiento a través de otros instrumentos, se presenta por parte de la anterior propietaria advertencia de expropiación, cuya tramitación se encuentra temporalmente paralizada por las sucesivas moratorias aprobadas, que finalizan el 31 de diciembre de 2.022.

Como alternativa a la expropiación, y tras varias reuniones con los responsables municipales, se plantea la propuesta de aprobación de una Modificación Puntual del PGOU que atribuya cierto aprovechamiento urbanístico a la propietaria de los terrenos en cuestión en sustitución de la citada expropiación.

1.2. Objeto y alcance de la actuación

La modificación de planeamiento que constituye la actuación a analizar pretende recalificar parcialmente la superficie dotacional a uso TER 3 y ENS-1 con una edificabilidad privativa de unos 7.500 m² a entregar a JORISA, S.L. y la obtención de la restante superficie dotacional evitando así la expropiación.

Para ello, de los 2.945,36 m² de suelo del ámbito afectado, se destinan 1.225,16 m² de suelo a la creación de un solar con uso mixto TER-3/ENS-1 con 7.415,00 m² de edificabilidad total, 1.018,70 m² de suelo a zona verde (VA) y 701,69 m² de suelo a equipamiento público.

2. RELACIÓN de la ACTUACIÓN con otros PLANES y PROYECTOS

Actualmente se encuentra en fase de CONSULTAS PREVIAS el futuro PLAN ESPECIAL DE LA MALVARROSA. Por otra parte, el resto de la manzana se encuentra completamente consolidada, puesto que han finalizado recientemente las obras de construcción de los solares preexistentes en su extremo sur así como las obras complementarias de urbanización de sus viales de servicio.

3. ANÁLISIS del TERRITORIO y de las ACTIVIDADES y PROCESOS con INCIDENCIA en el PAISAJE

El paisaje en el que se encuentra el ámbito de esta actuación corresponde al de un barrio residencial de clase media-baja, tipológicamente bastante homogéneo, constituido por edificios de viviendas construidas en distintas épocas y enclavado en un entorno típicamente urbano altamente consolidado.

En la actualidad los terrenos no se encuentran edificados y sus frentes viarios, que no se ven alterados por esta actuación, se encuentran urbanizados y con todos los servicios urbanísticos.

4. VALORACIÓN de la INTEGRACIÓN VISUAL de la ACTUACIÓN

Dentro de las limitadas posibilidades de actuar sobre el paisaje desde un ámbito tan concreto y consolidado, el principal efecto de la aprobación de esta actuación será la transformación de la volumetría prevista por la Modificación Puntual aprobada en 2008 para la implantación de la Jefatura Provincial de Tráfico, de manera que la zona verde de unos 1020 m² ahora conectará la calle Padre Antón Martín con la Avenida de la Malvarrosa, y la edificabilidad se distribuirá concentrándola en el cierre de las medianeras de los edificios residenciales situados a norte y sur del ámbito, lo que supone una solución con menor impacto visual en la zona puesto que la manzana original queda visualmente dividida en dos de menor tamaño, manteniendo las alturas de la edificación del entorno.

Esta actuación altera, en sentido positivo, la situación paisajística de la zona, según se acaba de explicar. Asimismo, no reduce el valor visual del paisaje en el que se enclava, no difiere ni contrasta significativamente respecto del entorno donde se ubica y no domina ni altera negativamente su composición o sus elementos por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color o forma.

En consecuencia, la propuesta de actuación, en la medida en que no afecta negativamente al carácter del lugar, se considera integrada en el paisaje.

5. MEDIDAS de INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

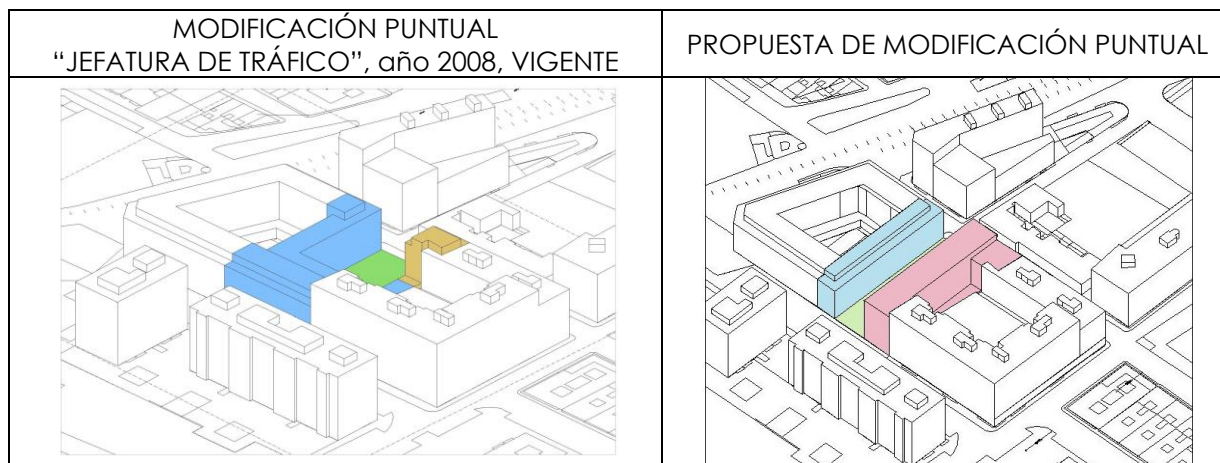
En general, tal y como se ha explicado, no se percibe que la aprobación de la Modificación Puntual propuesta suponga efectos significativos de carácter negativo sobre el paisaje.

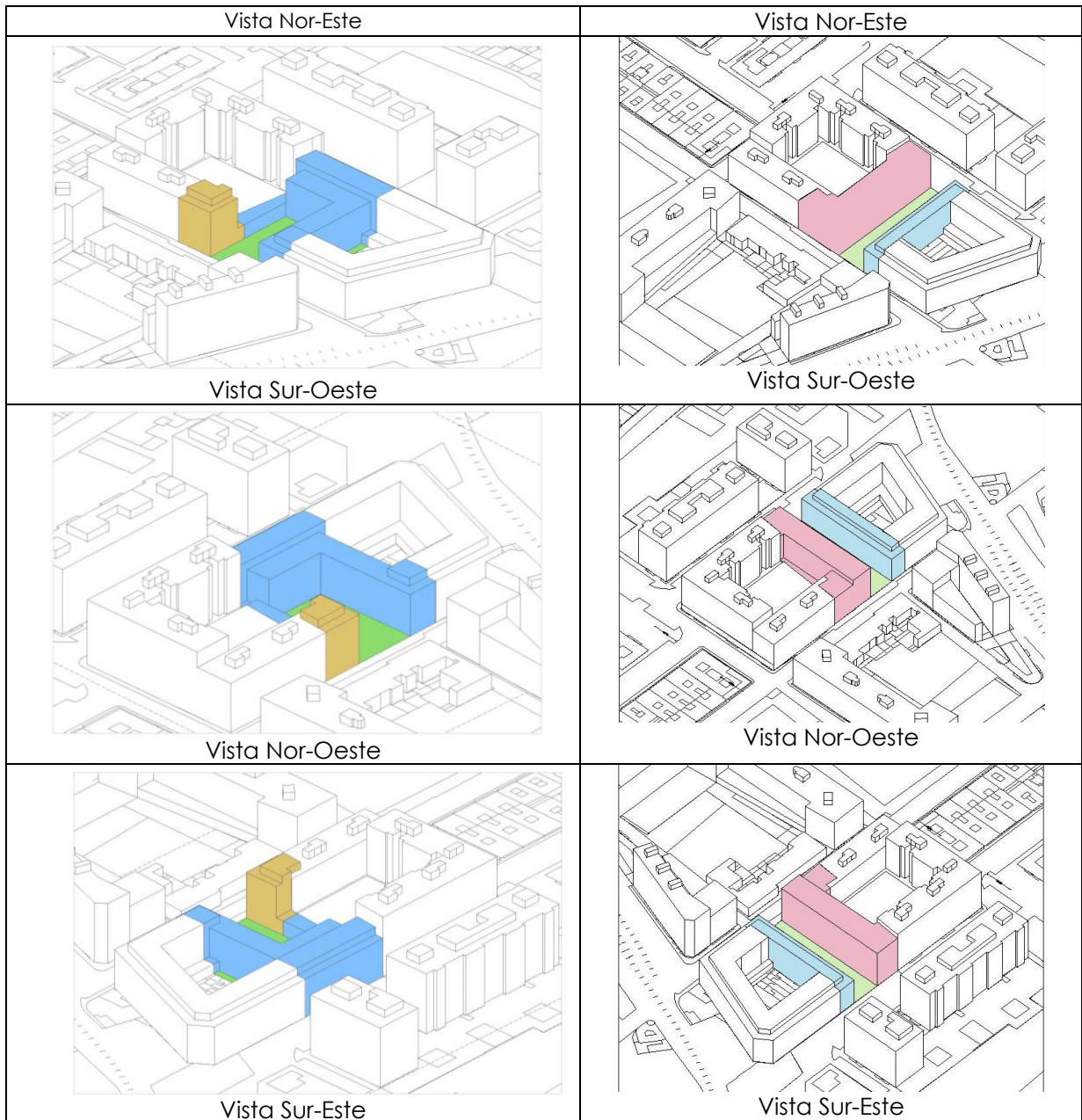
Además, tratándose de una propuesta de planeamiento, las medidas de integración paisajística deben adoptar la naturaleza de norma, y por ello se incluyen en el documento urbanístico.

En cuanto a las medidas dirigidas a reducir los impactos transitorios, no se considera necesario introducir norma alguna fuera de lo establecido al respecto de las Ordenanzas Municipales de aplicación.

6. PERSPECTIVAS VOLUMÉTRICAS

En las siguientes imágenes se aprecia la modificación planteada a nivel volumétrico:

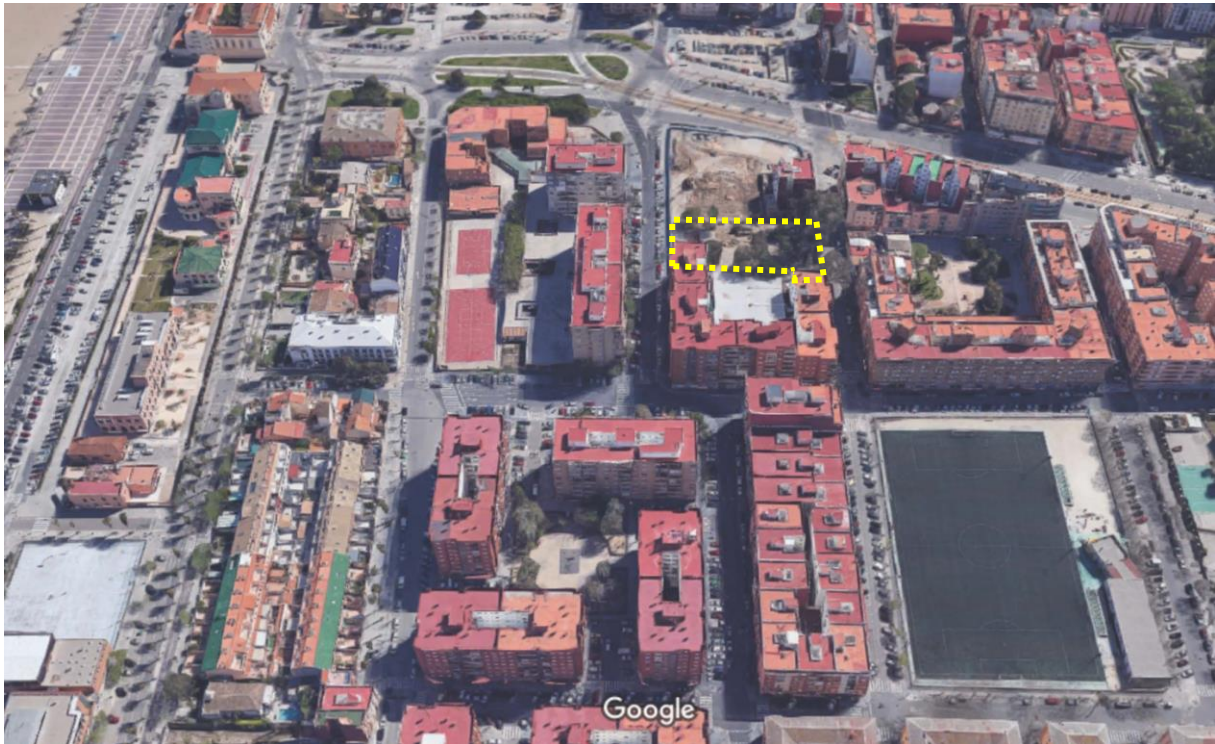




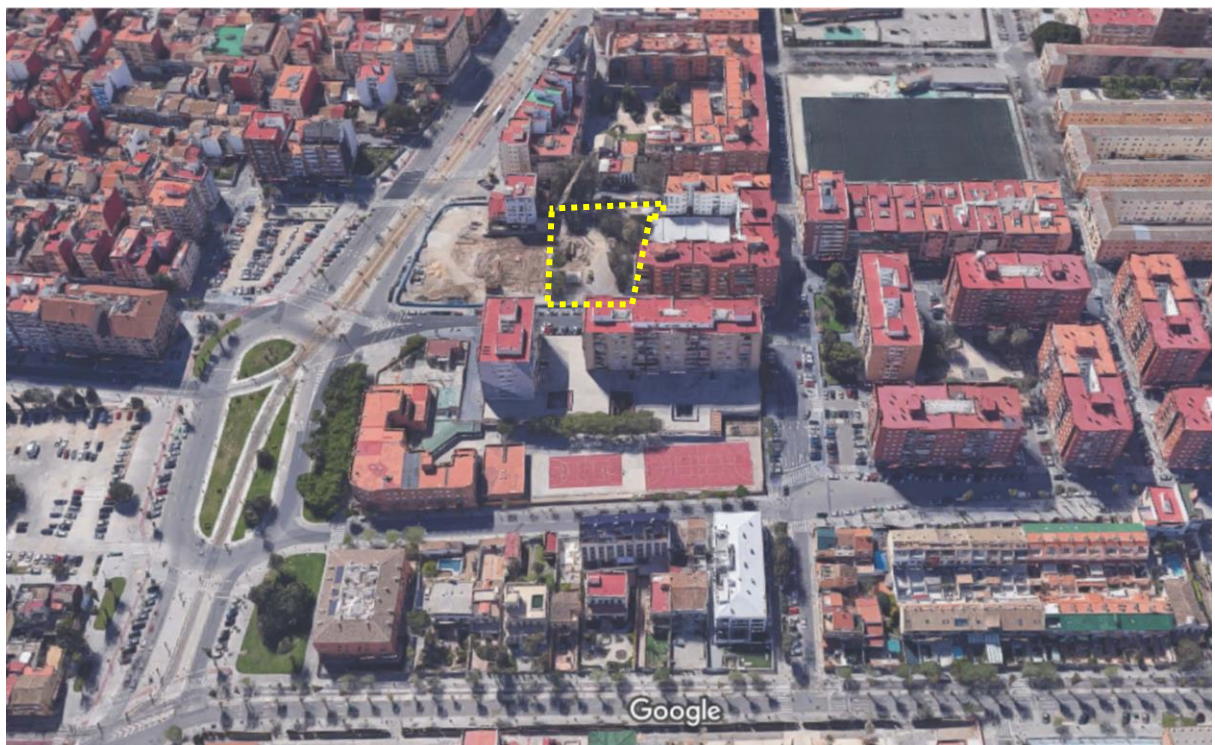
Valencia, julio de 2021
EL ARQUITECTO

Francisco Javier Usero Caja

ANEJO FOTOGRÁFICO



Vista aérea desde Norte



Vista aérea desde Este



Vista aérea desde SUR





Vista del frente viario de la Avenida Malvarrosa



Vista del frente viario de la Avenida Malvarrosa



Vista del frente viario de la Calle Padre Antón Martín



Vista del frente viario de la Calle Padre Antón Martín



Vista del frente viario de la Calle Padre Antón Martín