

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"**

**ALTERNATIVA TÉCNICA**

**DOCUMENTO 3  
"ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA"**

---

*Programa de Actuación Integrada  
de la Unidad de Ejecución "Moncayo"  
del suelo urbano de Valencia.*

---

*Autor: Antonio Tormo Falcó  
Ingeniero de Caminos. Col. nº. 6746  
Promotor: Iturbi-Moncayo Desarrollo, S.L.  
Fecha: 30 de noviembre de 2021*

***ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"***  
***ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR U.E "MONCAYO"***

---

## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
2.	OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	6
3.	MARCO NORMATIVO PRINCIPAL .....	7
4.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO .....	8
5.	DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.....	9
5.1.	ANTECEDENTES .....	9
5.2.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	10
5.2.1.	Objetivos Generales .....	10
5.2.2.	Objetivos Específicos .....	10
5.3.	ALTERNATIVAS .....	11
5.4.	SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS .....	14
5.5.	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA.....	14
5.5.1.	Alcance.....	14
5.5.2.	Criterios .....	15
5.5.3.	Parámetros de la Ordenación .....	16
6.	METODOLOGÍA.....	17
6.1.	RELACIONES CON OTROS PLANES E INSTRUMENTOS .....	19
6.1.1.	Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana .....	19
6.1.2.	Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la C.V. (PATRICOVA).....	24
6.1.3.	Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta Valenciana.....	24
7.	DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO .....	25
8.	CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE .....	26
8.1.	VISIBILIDAD .....	27
8.1.1.	P.O.S.01: Calle San Vicente (Sentido Norte).....	29
8.1.2.	P.O.S.02: C/ San Vicente (Sentido Sur).....	30
8.1.3.	P.O.S.03: C/ Pianista Amparo Iturbi (sentido Oeste) .....	31
8.2.	UNIDADES DE PAISAJE.....	33
8.3.	RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	34
8.4.	VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE .....	35
8.4.1.	Fragilidad del Paisaje .....	36
8.4.2.	Fragilidad del Visual.....	37
8.5.	VALORACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS .....	38
9.	ANÁLISIS VISUAL DE LA ACTUACIÓN .....	38
9.1.	SIMULACIÓN PAISAJÍSTICA .....	39
9.1.1.	Puntos de observación .....	40
9.1.2.	Efectos esperados sobre el paisaje y valoración de su integración .....	41

Visual 2. P.O.S.02: Vista desde la calle San Vicente (Sentido Sur).....	44
Visual 3. P.O.S.03: Vista desde la calle Pianista Amparo Iturbi (sentido Oeste) ....	46
10. DIRECTRICES Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	49
11. CONCLUSIONES .....	49

## 1. INTRODUCCIÓN

El paisaje está formado por unos componentes físicos y biológicos que constituyen el medio natural, y por otros de origen humano que tienen que ver con su funcionalidad pero también con su percepción social.

De esta forma, se puede decir que el paisaje es consecuencia de la interacción que hay entre todos esos componentes; o lo que es lo mismo, se debe definir el paisaje como el resultado de las relaciones que, sobre el espacio, se establecen entre el medio natural y los seres humanos.

En esta misma línea, el Consejo de Europa, en el Convenio de Florencia del año 2000, definió el paisaje como *"cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos"*.

Tal y como establece este texto del Convenio Europeo de Paisaje (CEP) en su preámbulo, el paisaje no es solo un valor sino un factor de calidad de vida:

*"(...) Reconociendo que el paisaje es en todas partes un elemento importante de la calidad de vida de las poblaciones, tanto en los medios urbanos como rurales, en los territorios degradados como en los de gran calidad, en los espacios singulares como en los cotidianos (...) Persuadidos de que el paisaje constituye un elemento esencial del bienestar individual y social, y de que su protección, su gestión y su ordenación implican derechos y responsabilidades para cada persona..."*

El Convenio Europeo del Paisaje (CEP) desarrollado por el Consejo de Europa, ratificado por España en el año 2008, propone una nueva mirada en esta forma de abordar el paisaje otorgándole protagonismo como elemento estructural del territorio y huella del patrimonio natural y cultural de un país o región; como valor y recurso; como elemento indicador de calidad de vida.

Así pues, este Convenio otorga importancia a la capacidad de transformación del paisaje, incidiendo en los aspectos socioeconómicos, estructurales y perceptivos. De esta manera entendemos que el paisaje surge del patrimonio natural y crece como patrimonio colectivo fruto de una evolución como resultado de las actividades humanas. Estas actividades, tanto si nos referimos a paisajes naturales, rurales o urbanos, pueden ponerlo en valor o introducir perturbaciones.

Como marco jurídico autonómico para la elaboración del presente documento, se encuentra el Decreto Legislativo 1/2021 que aprueba el texto refundido de la *Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana*, que en su *Artículo 6* establece la relevancia que el paisaje debe tener para establecer una correcta ordenación del territorio y establece sus instrumentos:

*"2. El paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo, tanto a escala autonómica, como a escala supramunicipal o local. (...)*

3. El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.

4. Los instrumentos de paisaje serán:

- a) Los **estudios de paisaje**, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, en los planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley.
- b) Los **estudios de integración paisajística**, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley.
- c) Los **programas de paisaje**, que concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de esta ley.

En base al alcance de la actuación propuesta, localizada íntegramente sobre suelo urbano, se redacta el presente **Estudio de Integración Paisajística**, para valorar los efectos que sobre el carácter y la percepción del paisaje tendrá la aprobación del Programa de Actuación Integrada propuesto, así como el Plan de Reforma Interior, del ámbito denominado Unidad de Ejecución "Moncayo" en el municipio de Valencia.

## **2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

El presente Estudio de Integración Paisajística se presenta como parte del Plan de Reforma Interior propuesto, tomando en consideración tanto la ubicación como la ordenación interior y los parámetros urbanísticos propuestos.

El presente estudio, tiene como objetivo por tanto, analizar la incidencia sobre el paisaje de la ordenación urbana propuesta, en función del entorno en el que se integra. Así, se evaluará y valorará la calidad global del paisaje, incluyendo una caracterización y valoración de las unidades de paisaje, considerando los aspectos asociados a la configuración, en este caso del medio urbano, con el fin de determinar los criterios y parámetros de integración paisajística, que deberá cumplir la actuación propuesta.

La integración paisajística se estudia también a escala de la cuenca visual general, desde donde sea observable la envolvente del ámbito.

El estudio de visibilidad incluye asimismo las vistas desde los principales recorridos escénicos a lo largo de los principales puntos de observación del territorio en el entorno del área de actuación.

A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual considerará los puntos de observación singulares que puedan situarse a una distancia baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3.000 m), distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales y las zonas de sombra (no visibles). En nuestro caso particular, al encontrarnos en un entorno urbano del interior de una ciudad muy llana, las vistas se encontrarán limitadas por los edificios existentes y la propia configuración urbana, por lo que la visibilidad de la actuación solo tendrá incidencia sobre su entorno inmediato.

En cuanto a la definición de este estudio, a efectos de evaluación de su impacto, se limitará a reflejar los parámetros de la edificación regulados por el instrumento de ordenación que se propone para su aprobación (volumen, posición, altura...), siendo el resto de factores que definen la edificación orientativos en la fase actual (texturas, colores...).

### **3. MARCO NORMATIVO PRINCIPAL**

#### **MARCO INTERNACIONAL**

- *Convenio Europeo del Paisaje, aprobado en Florencia el 20 de octubre de 2000.*

#### **NACIONAL**

- *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

#### **COMUNITAT VALENCIANA**

- *Decreto Legislativo 1/2021 que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.*
- *Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.*
- *Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat valenciana, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989 de 3 de marzo, de impacto ambiental.*
- *Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.*

#### **MUNICIPAL**

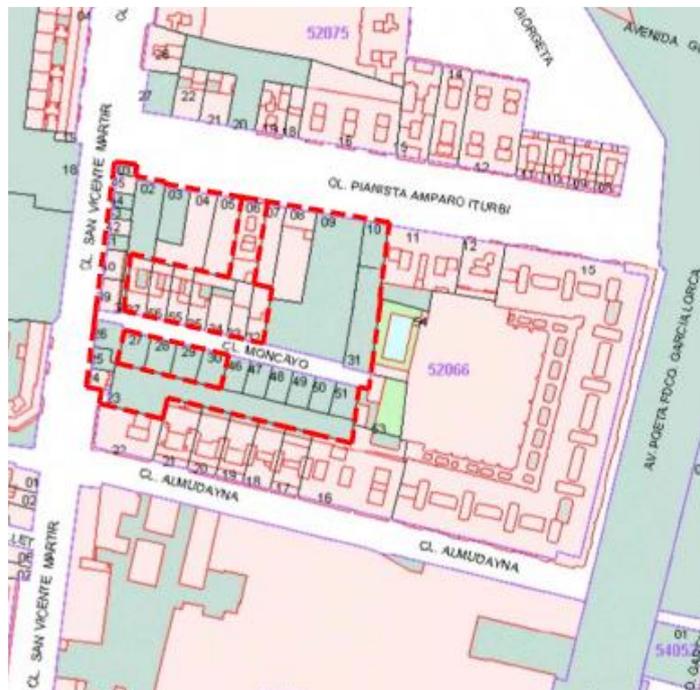
- *Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat valenciana de 28 de diciembre de 1988 (BOE 14/01/1989), según Texto refundido aprobado en fecha 22 de diciembre de 1992 (DOGV 03/05/1993).*

#### 4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de suelo urbano objeto de la propuesta que se pretender ordenar, se encuentra situado en la zona Sur de la ciudad de Valencia, enmarcado en la trama urbana del municipio, concretamente en el barrio de La Raiosa. Se encuentra situado entre las calles de San Vicente, Moncayo y Pianista Amparo Iturbi.



*Ubicación del ámbito, en relación al término municipal*



*Delimitación del ámbito sobre catastral*

Presenta una superficie aproximada de 8.564,52 m<sup>2</sup>, con un uso calificado como residencial.

En cuanto a los factores ambientales de la zona y su entorno no se han detectado valores naturales relevantes que imposibiliten el desarrollo del programa propuesto, como consecuencia de formar parte de un entorno totalmente antropizado.

## **5. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN**

### **5.1. ANTECEDENTES**

El municipio de Valencia, presenta como instrumento principal de ordenación urbanística el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU), aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14 - 1 - 89; DOGV 16 - 1 - 89); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29 - 10 - 90) y Resolución de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 3 - 5 - 93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

En el año 2004, sobre los terrenos objeto de este documento, se tramitó una Homologación con Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación Integrada, cuyo objetivo era desarrollar este ámbito de la ciudad para lo cual se delimitó una Unidad de Ejecución que reurbanizara el conjunto de los suelos públicos incluidos en ella, que ya en aquel entonces disponían de un alto grado de degradación, al tratarse de una manzana donde gran parte de las parcelas estaban sin construir y se ubicaban edificios en muy mal estado.

La Homologación y Plan de Reforma Interior (PRI) fueron aprobados definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 29 de julio de 2004.

La tramitación del correspondiente PAI que acompañaba al Plan de Reforma Interior se alargó a lo largo del tiempo y con posterioridad, uno de los propietarios declinó participar en la actuación solicitando la expropiación. Esta cuestión derivó en un recurso contencioso-administrativo que retrasó la tramitación del mencionado PAI.

A partir de ese momento y con la crisis económica, se presentó en el año 2011 un Proyecto de Reparcelación cuya tramitación no llegó a concluir. Pasado el tiempo sin que la mercantil urbanizadora cumpliera con sus obligaciones, el Ayuntamiento de Valencia resolvió el mencionado PAI, revocando la condición de agente urbanizador y quedando en vigor exclusivamente el planeamiento que se había tramitado y aprobado –el PRI-.

En la actualidad se propone un nuevo Plan de Reforma Interior que trata de mejorar la ordenación pormenorizada manteniendo el conjunto de los parámetros urbanísticos que establece el anterior Plan de Reforma Interior establece.

## **5.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN**

### **5.2.1. Objetivos Generales**

El objetivo general de la propuesta del **Plan de Reforma Interior** que forma parte del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del ámbito será el de contar con un instrumento que defina la ordenación pormenorizada del mismo dentro de los límites establecidos en el Decreto Legislativo 1/2021 que aprueba el texto refundido de la *Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana*.

El **Programa de Actuación Integrada** que se propone tiene como objetivo satisfacer la transformación jurídica y urbanística de los inmuebles incluidos en el ámbito, todo ello conforme al régimen estatutario de la propiedad inmobiliaria establecida en el RDL 7/2015 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Para la efectiva transformación jurídica de las parcelas incluidas en el ámbito será necesaria su completa urbanización mediante la ejecución de la obra pública que se prevea en el correspondiente instrumento de gestión mediante el Proyecto de urbanización.

Mediante el correspondiente instrumento de equidistribución, además de procederse al reparto equitativo entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas, se obtendrán a favor del Ayuntamiento de Valencia los suelos dotacionales públicos establecidos en el planeamiento que ordena el ámbito.

### **5.2.2. Objetivos Específicos**

Los objetivos específicos se concretan en dar solución a los problemas encontrados en el ámbito tanto a nivel de ordenación como de elementos existentes, que pueden resumirse en los siguientes puntos:

- Mantenimiento de la trama urbana y respeto a las edificaciones protegidas que se sitúan en el ámbito, aunque no forman parte de la Unidad de Ejecución.
- Generación de un vial rodado interno a la Unidad, que se corresponde con la Calle Moncayo -actualmente existente- y que girando 90 grados hacia el Norte, conecta con la calle Pianista Amparo Iturbi.
- Propuesta de espacios libres públicos de mejor accesibilidad y utilización por los vecinos.
- Ocultar las vistas de las medianeras existentes en la zona (Edificio en Calle Pianista Amparo Iturbi nº 22 -medianera oeste-, edificio en Calle Pianista Amparo Iturbi nº 12 -medianeras este y oeste-, y edificio recayente a Calle Almudaina nº 1 esquina con Calle San Vicente -medianera norte-).

- Mantenimiento del edificio protegido –que fue demolido en su día- recayente a Calle Moncayo nº 4, 6, 8 y 10 y que debe ser reedificado, siguiendo las condiciones establecidas por el Ayuntamiento de Valencia.
- Se proyecta un bloque de edificios de tipología UFA adosando su espacio libre a la medianera con el patio de manzana de los edificios recayentes a la calle Pianista Amparo Iturbi y Almudaina evitando así, en la medida de lo posible, zonas verdes recayentes a muros medianeros ciegos.

### **5.3. ALTERNATIVAS**

Las alternativas que se plantean respecto a la ordenación actual son las siguientes:

- Alternativa 0

La alternativa cero sería la no modificación del Plan de Reforma Interior (PRI) vigente, con lo que se incluirían algunos aspectos de difícil solución bien a nivel de gestión y a nivel de cumplimiento de condiciones exigibles por el código civil como son:

- La inclusión de los bajos de las edificaciones recayentes a la Calle Almudaina, incorporando gran cantidad de propietarios a la gestión generando una complejidad que como contrapartida no aporta beneficios de interés.
- La inclusión de la parte trasera de la planta baja edificada del edificio recayente a Pianista Amparo Iturbi número 12 con lo que dado que es un elemento común del inmueble se incluiría también al conjunto de propietarios del citado inmueble en el porcentaje correspondiente establecido en la declaración de obra nueva de la finca.
- La ubicación de un bloque edificable de 4 alturas recayentes al patio de manzana de los edificios restantes de dicha manzana, todo ellos edificados. Este bloque no se separa distancia alguna de la medianera por lo que incumple el código civil respecto de las distancias mínimas de luces y vistas entre predios colindantes.
- Ubicación de los espacios libres en las zonas residuales que dejan las parcelas edificables sin darles valor alguno.

- Alternativa 1

Esta opción supone eliminar algunos de los elementos negativos indicados en la alternativa 0, como el que supone las servidumbres, luces y vistas, entre las nuevas parcelas edificables y las ya existentes, pero ello implicaría generar otros problemas

derivados como son aumentar alturas de la edificación, lo que supondría generar un volumen edificado no congruente con las edificaciones preexistentes en la zona (incrementos de más de 2 plantas sobre los edificios existentes en el entorno).

Esta posibilidad no resulta recomendable toda vez que la coherencia urbanística con las construcciones del entorno debe presidir cualquier actuación de regeneración o renovación urbana de conformidad con lo indicado en la legislación vigente (TRLOTUP).

- Alternativa 2

Esta alternativa propone la mejora de los aspectos negativos indicados en la alternativa 0 de la siguiente forma:

- Sustitución del bloque de 4 alturas recayente al patio de manzana colindante de los edificios ya existentes por uno de viviendas unifamiliares de 2 alturas.
- Generación de un pequeño edificio recayente a la Calle San Vicente Mártir, de forma que se consiga eliminar la medianera existente en el edificio de esquina entre C/ Almudaina y C/ San Vicente Mártir.
- La zona verde en el interior del ámbito se hace más segura y accesible, al disponer de viviendas unifamiliares próximas evitando así la creación de espacios libres solitarios y peligrosos.
- Dejar fuera de la Unidad de Ejecución las parcelas edificadas existentes en su totalidad evitando problemas de gestión al eliminar inmuebles con propiedades en proindiviso con un número importante de propietarios que no generan una mejora en la ordenación final.
- Con todo ello se consigue disminuir la huella de los edificios construidos manteniendo la edificabilidad planteada en el PRI vigente con alturas similares a las de los edificios existentes en el entorno.

- Alternativa 3

Del documento inicial, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valencia redactan sus informes de los que se deducen una serie de recomendaciones, por lo que ninguna de las tres alternativas anteriores se considera aceptable, llegándose a esta alternativa final. Estas recomendaciones son en resumen las siguientes:

- El desplazamiento de la huella del edificio protegido situado en C/Moncayo, números 4, 6, 8 y 10, hacia el Este de la actuación para dejar sitio a un bloque recayente a C/San Vicente Mártir, exigiría la modificación del PRI actualmente

vigente. Por todo ello, en esta propuesta se mantiene la huella del edificio en su actual lugar sin realizar el cambio inicialmente propuesto.

- Se debe dotar a la U.E. de un vial de entrada por calle San Vicente y salida por Amparo Iturbi.
- Hay que evitar los espacios peatonales en Fondo de Saco (sin salida).
- Buscar una solución para evitar el pasaje previsto debajo del edificio de la calle Amparo Iturbi.

De estas recomendaciones y de los criterios técnicos municipales surge una nueva ordenación que denominaremos ALTERNATIVA 3. Sus características más relevantes son:

- Se propone eliminar el bloque de 4 alturas que se ubicaba inicialmente colindante con la medianera del patio de manzana de las edificaciones existentes recayentes a las Calles Pintor Amparo Iturbi y Calle Almudaina, proyectando en su lugar un bloque de tipología UFA de 2 alturas que generarán actividad en esa zona interior de la Unidad evitando problemas de seguridad. Para solucionar el problema de la servidumbre de luces y vistas de los edificios existentes, este nuevo bloque se separa más de 2 m. de la medianera existente en el linde Este del ámbito.
- Se prolonga el edificio protegido de tres alturas situado en los números pares de la C/Moncayo.
- Además, el resto de edificios de tipología EDA consiguen eliminar las vistas de las medianeras en un porcentaje mayoritario.
- Generación de un vial rodado que se corresponde con la Calle Moncayo y que girando 90 grados hacia el Norte, conecta con la calle Pianista Amparo Iturbi.
- Si bien el informe de movilidad no lo mencionaba, se crea un vial de tráfico restringido perpendicular a San Vicente Mártir entre la fachada trasera de los números pares de C/Moncayo y el límite Sur del PRI.
- Se concentran los espacios libres en una única zona de mayor tamaño que la existente, donde se puedan desarrollar mejor elementos de esparcimiento y relación social para los vecinos.
- Así se consigue una unidad funcional que de una parte mejora las fachadas sobre las calles Pianista Amparo Iturbi y San Vicente, eliminando en la medida de lo posible elementos perturbadores de la imagen urbana como las medianeras vistas, y de otro mejora los espacios libres públicos incluyendo dos accesos independientes, un acceso por calle San Vicente a través de la Calle Moncayo y otro acceso por calle Pianista Amparo Iturbi- a la zona verde interior al ámbito.

- Se mantiene la catalogación de los edificios existentes recayentes a la Calle Moncayo a los cuales se les pondrá en valor al disponer de una urbanización, de estos espacios libres, en condiciones de calidad actualizadas y con todas las redes de servicios conectadas con las existentes colindantes al ámbito de la Unidad de Ejecución.

#### **5.4. SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS**

Tras el estudio y comparación de las precedentes propuestas realizadas, se considera que la Alternativa 3 es más favorable tanto desde el punto de vista medioambiental, como urbanístico, conforme resulta de los siguientes extremos:

- La localización del espacio libre del ámbito favorece la compatibilidad entre ambos usos, residencial y dotacional, generando por sus dimensiones zonas con mayor funcionalidad y mejor aprovechamiento.
- La disposición y forma de los espacios libres en la alternativa 3 posibilita disponer de una superficie más accesible y por tanto de mayor calidad, reduciendo las zonas con tramos alargados que limitan su utilización y la posibilidad de disponer elementos para su mejor aprovechamiento (banco, columpios, juegos de niños etc.).
- La ordenación propuesta en la Alternativa 3, requiere menor ocupación de parcelas privadas sin incrementos de alturas sustanciales (1 planta) y por lo tanto una menor afección medioambiental derivada de estos cambios, mayor superficie de dotaciones públicas, menor consumo de recursos y generación de residuos.

#### **5.5. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA**

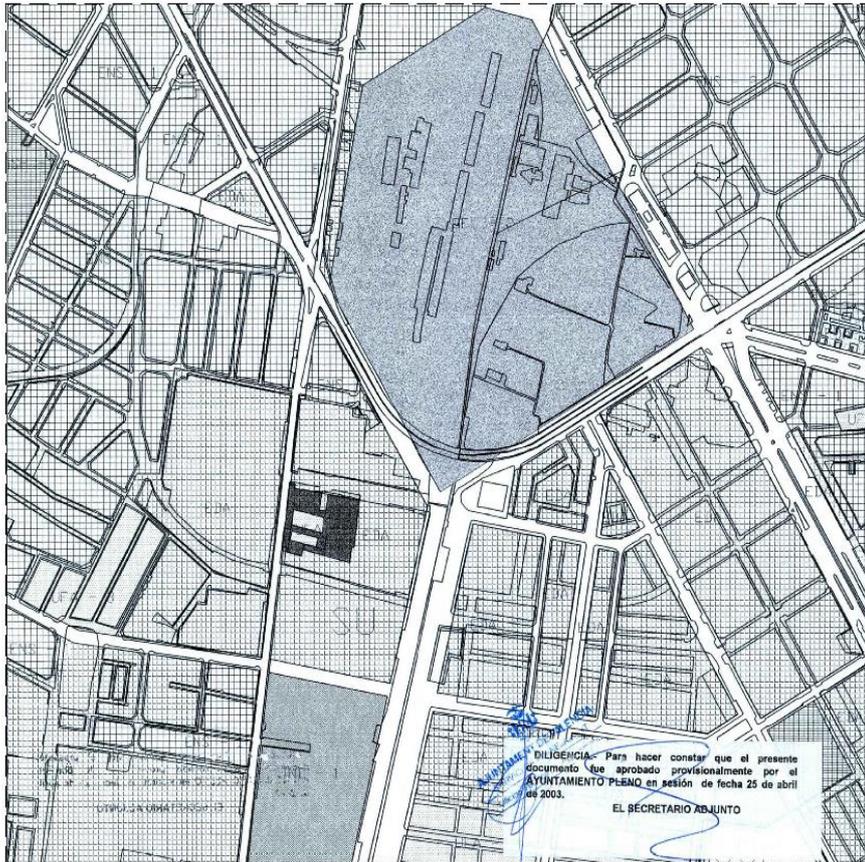
##### **5.5.1. Alcance**

El Programa tiene como objeto regular la urbanización y edificación del suelo urbano, plasmando el principio de equidistribución y desarrollando el Plan General mediante la ordenación pormenorizada del ámbito.

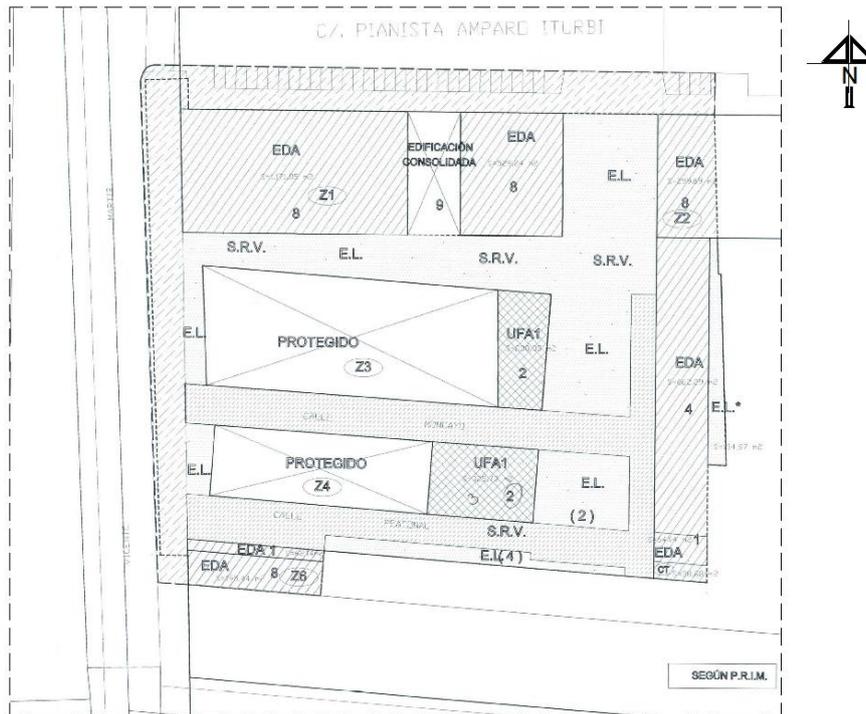
La ordenación pormenorizada que establece el programa mediante el instrumento urbanístico del Plan de Reforma Interior se elabora con absoluto respeto al ámbito, usos, coeficientes de edificabilidad y demás determinaciones del planeamiento de rango superior. Al tratarse de una gestión por los propietarios, la mercantil proponente, propietaria del porcentaje mayoritario de suelo aportado, está habilitada para promover su desarrollo por el sistema de gestión de propietarios establecido en el artículo 124 del TRLOTUP.

### 5.5.2. Criterios

Los terrenos están clasificados como suelo urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. La zona de ordenación estructural es la correspondiente a EDA, excepto las "islas" que quedan dentro de la Unidad de Ejecución que forman parte de la zona de ordenación UFA. Las ordenanzas reguladoras se establecen en los artículos 6.22 a 6.25 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



*Imagen parcial de la serie B del PRI fechado en julio de 2004*



*Imagen de la serie C según PRI vigente en la zona fechado en julio de 2004*

Los criterios considerados para alcanzar los objetivos marcados han sido los siguientes:

- a) Adaptar la nueva ordenación a la trama urbana completando la tipología de manzanas existentes.
- b) Definir calles que doten al sector de una buena conexión interna, de una percepción agradable de la ordenación y que a su vez sirvan de elemento de conexión con el viario existente de mayor importancia (Calle San Vicente y C/ Pianista Amparo Iturbi).
- c) El viario proyectado se diseña teniendo en cuenta: el carácter público o privado de las calles, los espacios a los que sirven (vivienda, zonas verdes, etc.) y la voluntad de ordenar los tráficos que soporta.
- d) Economía en la implantación de infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del PAI, lo que implica adaptar la ordenación a las infraestructuras existentes.

### **5.5.3. Parámetros de la Ordenación**

Los parámetros que debe cumplir la ordenación propuesta son los establecidos por el Plan de Reforma Interior vigente y el Decreto Legislativo 1/2021 que aprueba el texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

DESCRIPCIÓN		PRI propuesto
SUELO PÚBLICO	Sup. Viales Rodados (S.V.R.)	653,79
	Sup. Áreas Prioridad Peatonal (R.V.P.P.)	3.208,77
	Espacios Libres / Áreas de juego (S.V.A./S.V.J.)	1.088,46
<b>TOTAL SUP. SUELO DOTACIONAL Y USO PÚBLICO (m2s)</b>		<b>4.951,01</b>
SUELO PRIVADO	Sup. Parcelas Privadas	2.713,73
	Sup. Espacios Libres Privados	846,31
	Sup. Centro de Transformación (C.T.)	53,47
<b>TOTAL SUP. SUELO PRIVADO (m2s)</b>		<b>3.613,51</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)</b>		<b>8.564,52</b>
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)</b>		<b>21.798,99</b>
<b>ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)</b>		<b>2,5453</b>
<b>APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS (95%) (m2t)</b>		<b>20.709,04</b>
<b>APROVECHAMIENTO DE CESION PARA LA ADMON. (5%)(m2t)</b>		<b>1.089,95</b>

## 6. METODOLOGÍA

Para la consecución de los objetivos mencionados se propone el siguiente esquema metodológico general, tomando como base lo establecido en Decreto Legislativo 1/2021 que aprueba el texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y la Guía Metodológica para la realización de Estudios de Paisaje publicada por la *Generalitat Valenciana, adaptada a los cambios normativos*.

### 1. Descripción del instrumento de planeamiento

Se trata de concretar el instrumento de planeamiento objeto del Estudio de Integración Paisajística. En este caso al tratarse de suelo urbano, le corresponde la actuación urbanística a desarrollar a través de un Plan de Reforma Interior.

### 2. Ámbito de estudio: delimitación y justificación

El análisis requiere la aproximación a dos escalas diferentes; una que abarque la totalidad de la cuenca visual para determinar su grado de visibilidad y otra a escala del entorno del área de actuación para el análisis pormenorizado de su incidencia e integración.

### **3. Caracterización del paisaje: Unidades y recursos paisajísticos**

Definición y cartografiado de las unidades de paisaje existentes en el entorno de la zona de actuación, describiendo su evolución hasta su configuración actual y los principales elementos que singularizan y modelan a las unidades. Igualmente se identificarán y clasificarán los recursos paisajísticos, adscribiéndolos a cada una de las unidades paisajísticas.

Para la elaboración de este apartado, al igual que el del siguiente, se tendrán en cuenta otros estudios representativos que sobre el paisaje se hayan realizado, afectando al ámbito de actuación.

### **4. Valoración de unidades y recursos paisajísticos**

Se determinará el **valor paisajístico**, la **fragilidad paisajística** y la **fragilidad visual** de cada unidad de paisaje y recurso, conforme a lo siguiente:

- **Valor paisajístico (VP):** valor asignado a cada unidad y recurso, mediante los parámetros, **calidad**, a determinar por técnicos especialistas (C); **opinión del público interesado**, deducida en su caso, de procesos de participación pública (P); y **visibilidad**, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v).
  - C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma).
  - VP se determinará de acuerdo con la expresión,  $VP = [(C + P)/2] \times v$ , y se calificará según la misma escala. Se atribuirá el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.
- **Fragilidad del paisaje (FP):** medida del potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos como consecuencia de la actuación.
- **Fragilidad visual (VF):** potencial de las unidades y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la actuación que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

### **5. Análisis visual del impacto paisajístico y visual**

Se realizará un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como elemento de valoración, así como identificar y valorar los posibles impactos visuales de la actuación.

Para ello se identificarán los recorridos escénicos y zonas de afección visual considerando su afluencia o situación estratégica. Se calificarán como principales o secundarios en función de factores como el número de observadores potenciales, distancias, duración de la visión y del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (v).

A partir de esta clasificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde estos, se procederá a la clasificación de los terrenos en las siguientes categorías, que se trasladará en un coeficiente de visibilidad cuantitativo (v), comprendido entre el intervalo 0-1:

- **Zonas de máxima visibilidad:** visibles desde algún punto de observación principal.
- **Zonas de visibilidad media:** visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios.
- **Zonas de visibilidad baja:** visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios.
- **Terrenos en sombra:** no visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

## 6. Directrices y medidas de integración paisajística

A partir de las afecciones paisajísticas identificadas se establecerán en su caso aquellas directrices, medidas y recomendaciones encaminadas a la efectiva integración paisajística de las actuaciones propuestas.

**NOTA:** Si bien se propone la metodología general anterior, teniendo en cuenta la escala del presente estudio, se ha considerado adecuado y coherente, asumir las Unidades Paisajísticas diferenciadas en el *Estudio de Paisaje* realizado para el *Plan General de Ordenación Urbana de Valencia* que se encuentra en tramitación, en el cual se estudia el conjunto de la Ciudad y se valora con importante nivel de detalle.

## 6.1. RELACIONES CON OTROS PLANES E INSTRUMENTOS

### 6.1.1. Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ECTV) fue aprobada por *Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell* con la visión de convertir a la Comunidad Valenciana en el territorio con mayor calidad de vida del arco mediterráneo europeo.

Incorpora un texto articulado de 147 Directrices de obligado cumplimiento, que definen los principios directores del documento y pretenden encaminar la acción pública a la consecución de 25 objetivos de política territorial autonómica, desarrollados en 100 metas cuyo cumplimiento será evaluado mediante un sistema de indicadores basados en registros estadísticos públicos definidos al efecto.

En cuanto al Paisaje, el Objetivo 11, pretende "*Proteger el Paisaje como activo cultural, económico e identitario*", estableciéndose en el Capítulo V, las siguientes directrices para alcanzar este fin:

***Directriz 50. Marco de actuación y objetivos de la Política de Paisaje***

En el marco del Convenio Europeo del Paisaje y de acuerdo con lo establecido en la *Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje*, se establecen los siguientes grandes objetivos de la Política de Paisaje de la Comunitat Valenciana:

- a) Proteger y poner en valor los paisajes más valiosos y socialmente apreciados de la Comunitat Valenciana.*
- b) Salvaguardar, gestionar y mejorar los valores del paisaje en los procesos de planificación territorial y urbanística, con el objetivo de incrementar su calidad en toda la Comunitat Valenciana, tanto en los espacios naturales y rurales, como en los urbanos y periurbanos.*
- c) Coordinar la actuación de las distintas administraciones públicas en materia de paisaje, mediante la definición de criterios y objetivos de calidad paisajística concretos.*

***Directriz 51. Principios directores para el desarrollo de la Política de Paisaje de la Comunitat Valenciana***

*Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de Política de Paisaje a los siguientes principios directores:*

- a) Promover e impulsar el conocimiento del paisaje como base de la política paisajista de la Generalitat, fomentando el estudio, divulgación y sensibilización de la población en esta materia.*
- b) Garantizar la protección y la adecuada gestión de los conjuntos paisajísticos de la Comunitat Valenciana, especialmente de los definidos como de Relevancia Regional, atendiendo a sus valores intrínsecos, a la integridad de su carácter, a su singularidad y al aprecio social que merecen.*
- c) Definir y ordenar la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana como sistema continuo e integrado de las áreas de mayor valor ambiental y paisajístico, que favorece, entre otros aspectos, el disfrute del paisaje.*
- d) Salvaguardar la riqueza y diversidad de los paisajes ligados al agua, a su uso y aprovechamiento, considerando en la planificación el papel determinante de las redes hídricas y de sus elementos asociados, tanto naturales como artificiales, en la configuración del paisaje.*

- e) *Conservar, mejorar y poner en valor el paisaje del litoral, velando por la alternancia de espacios edificados y no edificados, tratando con especial cuidado los frentes marítimos y recualificando ambiental y paisajísticamente los asentamientos turísticos.*
- f) *Conservar y fomentar la diversidad y multifuncionalidad del paisaje rural, en particular de aquellos espacios agrarios con mayor significado histórico, patrimonial e identitario, como las huertas y vegas, los viñedos tradicionales, los olivares y los paisajes de la piedra en seco.*
- g) *Promover, a través de la política forestal de la Comunitat Valenciana, la incorporación de criterios y objetivos paisajísticos en la ordenación, gestión y uso público de los montes, reconociendo, en su caso, la remuneración de las externalidades ambientales y paisajísticas positivas de los terrenos forestales.*
- h) *Promover la integración de los bienes de interés cultural en una red territorial y paisajística, considerando especialmente el caso de aquellos bienes con mayor significado perceptivo, impulsando la salvaguarda y ordenación de sus entornos visuales, funcionales e interpretativos.*
- i) *Incorporar criterios y objetivos de calidad en la planificación de los crecimientos urbanos, procurando la integración de los nuevos tejidos en la trama urbana preexistente, manteniendo los hitos y escenas urbanas más características, la calidad de los nuevos bordes urbanos y procurando la transición entre el paisaje de la ciudad y su entorno.*
- j) *Promover y priorizar las acciones de recuperación o de creación de nuevos valores paisajísticos en las áreas deterioradas, especialmente en los entornos urbanos y periurbanos, en los accesos a las poblaciones y, en general, en las áreas más visibles del territorio.*
- k) *Impulsar la integración en el paisaje, o la recualificación, en su caso, de las áreas destinadas a albergar las principales actividades económicas, como los polígonos industriales, los polos energéticos y las áreas logísticas y comerciales.*
- l) *Impulsar la integración paisajística de las infraestructuras básicas y de movilidad, así como de las instalaciones vinculadas a la obtención de energías renovables, considerando como referencias paisajísticas relevantes la topografía natural, la vegetación existente y la organización visual del paisaje.*

**Directriz 52. Criterios paisajísticos para la implantación de nuevas actuaciones en el territorio**

*La planificación urbanística y territorial preservará y potenciará la calidad de los distintos paisajes que configuran el territorio de la Comunitat Valenciana. Para ello, las nuevas actuaciones tendrán en cuenta los siguientes criterios:*

- a) *Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.*

- b) Definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberá propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.
- c) Tratar adecuadamente los accesos a municipios y su secuencia visual. Se protegerán y ordenarán las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.
- d) Integrar paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente en el marco de la Estrategia Territorial.
- e) Preservar las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación. Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.
- f) Ubicar las áreas para actividades económicas, de forma preferente, en zonas de sombra visual. Se priorizará la ubicación de estas áreas en las zonas de menor exposición visual y, en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos respetando franjas de afección visual de al menos 100 metros en estas áreas, y dotándolas de un adecuado tratamiento paisajístico.
- g) Potenciar el paisaje del municipio zonificando de manera adecuada el suelo no urbanizable. Se limitarán las actividades que puedan alterar la percepción del paisaje, y se propondrán medidas que incentiven el mantenimiento del mismo. Se valorarán, para su inclusión en la Infraestructura Verde, las áreas que se deban preservar para proteger el patrón ecológico, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.
- h) Favorecer el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de la movilidad sostenible, tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de la huella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la Infraestructura Verde del territorio.

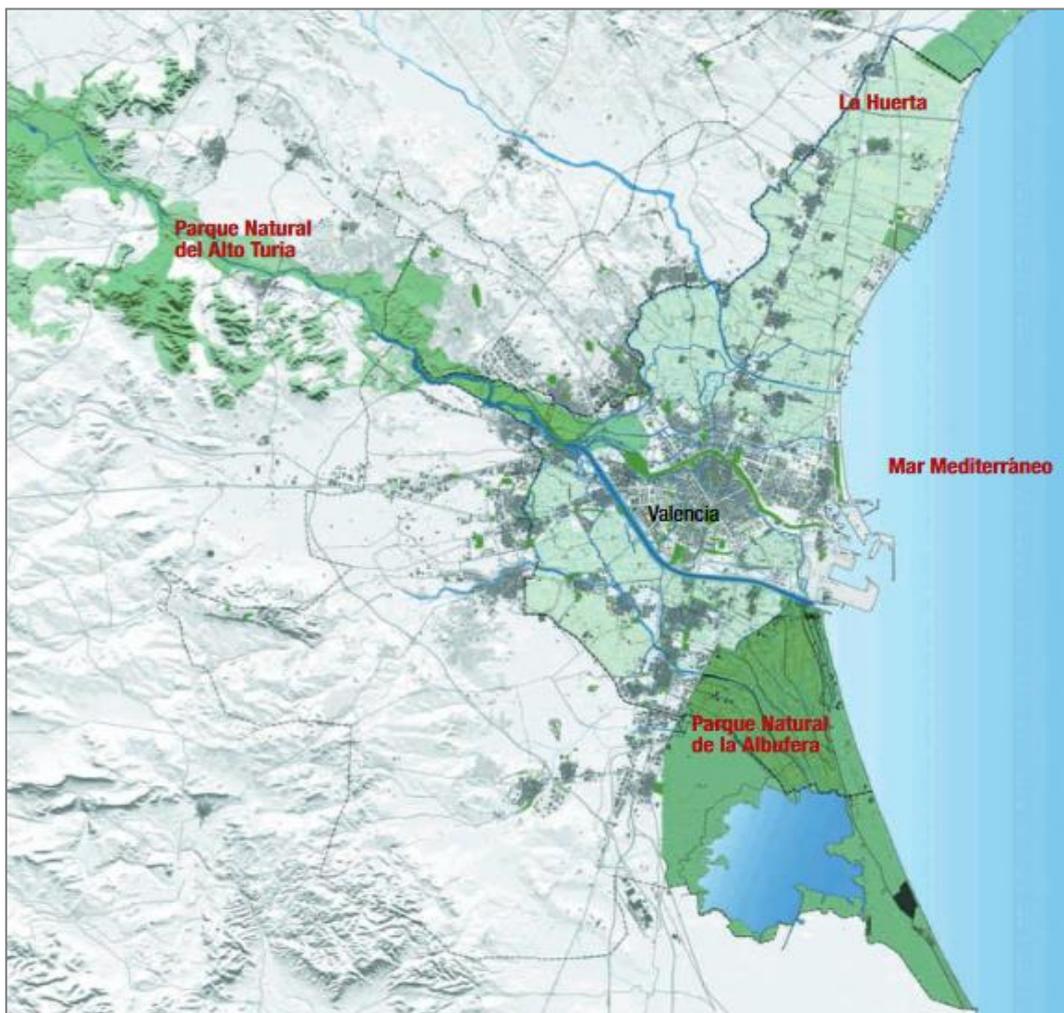
**Directriz 53. Paisajes de relevancia regional de la Comunitat Valenciana.**

1. A efectos de esta Estrategia Territorial se consideran de relevancia regional a aquellos paisajes que cumplen las siguientes condiciones:

- a) Tienen una dimensión y escala territorial de ámbito supramunicipal, y expresan el carácter y la identidad de una determinada parte del territorio.
- b) Son representativos de la diversidad de los paisajes de la Comunitat Valenciana.
- c) Presentan importantes valores y se encuentran en buen estado de conservación.
- d) Tienen un elevado aprecio social por su representatividad y sus valores.
- e) Son considerados singulares, por ser excepcionales y únicos en el conjunto de la región.

2. En la Comunitat Valenciana se han identificado 40 Paisajes de Relevancia Regional (PRR), agrupados en 14 grandes conjuntos paisajísticos, por sus similitudes morfológicas, funcionales y de continuidad. Sin perjuicio de que los instrumentos de desarrollo de la Estrategia Territorial puedan identificar otros.

Dentro de estos Paisajes en la zona aparece el denominado como "PRR 37, Huerta Valenciana", si bien hace referencia más bien al entorno en el que se inserta la ciudad de Valencia y no a la estructura o características de la misma.



*Delimitación del Paisaje de la Huerta en el entorno de la ciudad de Valencia.  
Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana*

Por tanto la actuación propuesta, al encontrarse en el casco urbano consolidado de la ciudad, no supone un conflicto con lo establecido en la *Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana*, siendo una actuación de regeneración urbana que no afectará a las superficies ocupadas por los paisajes más representativos. Se trata por tanto de una actuación que se desarrolla íntegramente sobre suelo clasificado como urbano, no afectando en ningún caso a suelo rural.

### **6.1.2. Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la C.V. (PATRICOVA)**

El *Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana* (PATRICOVA) fue aprobado por Acuerdo del Consell de 28 de enero de 2003, convirtiéndose en un instrumento básico para la gestión del territorio de la Comunidad Valenciana.

Por medio del *Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell*, fue aprobada la última versión de este instrumento adaptado a los cambios normativos ocurridos y a las nuevas necesidades, estableciéndose como marco de referencia para la gestión del riesgo de inundaciones en la *Comunitat Valenciana*.

El ámbito de actuación de esta propuesta en cuestión no se encuentra afectado por ningún nivel de peligrosidad de los establecidos en este instrumento de planificación y por tanto no sujeto a riesgo alguno en relación a las inundaciones.

### **6.1.3. Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta Valenciana**

Este *Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta Valenciana*, pretende, entre otras cuestiones, proteger y poner en valor los recursos de la huerta, manteniendo la actividad agrícola y su paisaje.

La actuación propuesta no presentará incidencia alguna sobre el paisaje de la Huerta debido a la ausencia de visibilidad desde la misma, encontrándose alejada de las zonas de contacto de la ciudad con el medio rural.

Por otra parte, la actuación pretendida se presentaría en consonancia con las *Directrices y criterios de carácter general*, establecidas en el Art.69 de la normativa de este Plan, entre las que se encuentra "*Fomentar las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas reclasificaciones de suelo*".

## 7. DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio del paisaje se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales con independencia de la actuación propuesta y de límites administrativos. Este ámbito de estudio desconocerá de límites administrativos y deberá incluir unidades de paisaje completas en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de intervención, siendo coherentes con planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.

En la presente propuesta nos encontramos en el interior de una ciudad situada sobre una zona plana, en la que será la propia configuración de la ciudad y la disposición de los edificios y resto de elementos urbanos, los que definan la configuración de la visión, no existiendo incidencia alguna sobre suelo rural.

Los volúmenes edificatorios propuestos, se presentan en consonancia con el entorno, por tanto la visibilidad únicamente será posible en una distancia baja (inferior a 500 metros), no siendo perceptible a media (500-1500 m) y alta distancia (1500-3000), distancias éstas en las cuales el ámbito quedaría incorporado a la visión conjunta de la ciudad.



*Vista elevada de la zona afectada por la actuación (estado actual), en la que se aprecia el entorno urbano en el que se inserta y la obstaculización visual que supondrán los edificios.*

*Fuente: Simulación realizada a partir de Google Maps*

## 8. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

La ciudad de Valencia se localiza en una zona geográfica conocida como "*Huerta Valenciana*", caracterizada por ser una fértil planicie que se extiende en el último tramo del río Turia, desde el mar hasta las estribaciones de los relieves de Chiva y Buñol, por el Norte por los relieves de Náquera y por el Sur por los de Cullera-Alginet.

El origen de la estructura de la Huerta Valenciana proviene principalmente del periodo islámico, en el que se desarrolló una importante infraestructura de acequias, azudes y pequeñas presas que derivaban las aguas de las avenidas del río Turia y los barrancos, desecando zonas pantanosas y llevando el riego a los campos, lo que permitió un gran desarrollo de toda la zona.

En el pasado por tanto, el paisaje estuvo condicionado durante muchos siglos, por los usos tradicionales agrícolas que se daban en la zona, en especial el cultivo de arroz (Huerta Sur), hortalizas y cítricos que se exportaban a través del Puerto de Valencia, así como de chufa para la producción de horchata típica de esta zona.

Con la industrialización se produjo un rápido crecimiento tanto de la ciudad de Valencia como de su área metropolitana, con el consiguiente retroceso del paisaje agrícola tradicional en beneficio del paisaje urbano e industrial, ganando preponderancia la presencia de infraestructuras de comunicación y servicios para las poblaciones.

Centrándonos en el ámbito de actuación, los terrenos del PRI forman parte de la propia ciudad consolidada al menos desde principios de los años 1920/1930, fecha en la que se construyeron los edificios existentes de mayor antigüedad, y donde se inició el proceso de consolidación urbana totalmente habiendo quedado los terrenos de la actuación como suelos perdidos o restos de edificaciones ruinosas o abandonadas.

Por tanto estaríamos ante una zona degradada de la ciudad, en un estado de conservación deficiente y sin valor arquitectónico reseñable, que no respeta la configuración actual de la misma y genera una imagen de degradación y suciedad en una zona de entrada a la ciudad como es la Calle San Vicente, arteria histórica de acceso al centro desde los barrios del sur de la ciudad.

Asimismo la urbanización de la zona no dispone de las condiciones mínimas de calidad para el uso por los ciudadanos -falta de carril bici, estrechez de aceras recayentes a Calle San Vicente, falta de servicios básicos -alumbrado actualizado, papeleras...etc-.



*Límite del ámbito de estudio sobre ortofoto. Problemática con la trama urbana de la situación actual*

*Fuente: Elaboración propia a partir de información IGN*

## 8.1. VISIBILIDAD

En general, la visibilidad del paisaje se determina mediante la identificación de los recorridos escénicos (vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor), el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos, con respecto a puntos de observación significativos (vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje). Se calificarán como principales o secundarios según el número de observadores potenciales, la distancia y la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad. Este coeficiente de visibilidad ( $v$ ) tendrá por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo  $[0$  y  $1]$ .

A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3.000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los

mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía y apoyo de campo.

En la presente propuesta al encontrarnos en el interior de una ciudad partimos de los siguientes condicionantes para la adaptación de la metodología propuesta por la normativa vigente:

- Los recorridos escénicos se corresponderán con las principales calles y avenidas desde las cuales será perceptible la actuación.
- Se considerarán todos como principales debido a la importante población de la ciudad, viviendo en el entorno inmediato miles de observadores.
- La observación se producirá a distancia baja (hasta 500 metros), debido a que los propios edificios existentes apantallarán la visión de la actuación considerando que los volúmenes de las nuevas construcciones serán en todo caso acordes con los de su entorno.

En función de lo expuesto se han identificado los siguientes puntos de observación:



*Situación de los principales puntos de observación singular identificados*

-  Calle San Vicente sentido norte
-  Calle San Vicente sentido sur
-  Calle Pianista Amparo Iturbi sentido oeste

### **8.1.1. P.O.S.01: Calle San Vicente (Sentido Norte)**

Situado al Suroeste del ámbito, ofrece una visión general lateral de la actuación con anterioridad a situarse junto a la misma.

Presenta un importante número de observadores potenciales, tanto de peatones como de vehículos, debido a que la Calle San Vicente es un vial bastante transitado, que recoge el flujo de los núcleos de población del Sur de Valencia hacia el Centro de la ciudad (Catarroja, Massanassa, Benetússer, Alfafar, Sedaví...).

La cuenca visual vendrá marcada por la dirección del viario y delimitada por las construcciones colindantes.



*Vista Esquemática elevada desde la calle San Vicente.  
La flecha indica el ámbito de la actuación observándose el volumen saliente de la edificación existente*

*Fuente: Google Maps.*



*Vista de las edificaciones existentes desde el punto de observación descrito.*

### **8.1.2. P.O.S.02: C/ San Vicente (Sentido Sur)**

Situado al Noroeste del ámbito, ofrece una visión general lateral de la actuación con anterioridad a situarse junto a la misma.

Dado que seguimos en la Calle San Vicente, arteria importante de la ciudad, el número de observadores potenciales será elevado, tanto peatonales como vehículos.

Este vial es una salida de la ciudad muy utilizada hacia los barrios del sur y las poblaciones próximas (San Marcelino, La Cruz Cubierta, Benetússer, Alfafar, Sedaví, Massanassa, Catarroja....)

La cuenca visual vendrá marcada por la dirección del viario y delimitada por las construcciones colindantes.



*Vista esquemática elevada desde C/San Vicente. La flecha indica el ámbito de la actuación.  
Fuente: Google Maps*



*Fondo de la zona con sus edificaciones existentes desde el punto de observación descrito  
Fuente: Google Maps*

### **8.1.3. P.O.S.03: C/ Pianista Amparo Iturbi (sentido Oeste)**

Situado al Este del ámbito de actuación, la dirección y amplitud de esta calle, unido al sentido oeste, ofrece una vista lateral del ámbito en su conexión con la Calle San Vicente.

Presenta un número de observadores potenciales escaso dado que dicha calle está cortada al tráfico por su linde Este debido a la existencia del conjunto de vías ferroviarias de acceso a la estación Joaquín Sorolla y a la Estación del Norte de la ciudad.

Esta infraestructura ferroviaria supone una barrera para la conexión del ámbito de la actuación con la parte más al este de la ciudad –en la actualidad solo existe una pasarela peatonal-.

El futuro soterramiento de las citadas vías ferroviarias, propuesto ya por el Ministerio de Fomento vendrá a eliminar esta barrera, mejorando la conexión entre los distintos barrios que se ubican en esa zona de la ciudad.

La cuenca visual viene determinada por la dirección del viario, con doble sentido para los vehículos, y delimitada por las construcciones colindantes.



*Vista esquemática elevada desde C/Pianista amparo Iturbi. La flecha indica el ámbito de la actuación.*

*Fuente: Google Maps*



*Vista de las edificaciones existentes desde el punto de observación descrito La flecha indica el ámbito de la actuación.*  
*Fuente: Google Maps*

## **8.2. UNIDADES DE PAISAJE**

Como se ha indicado anteriormente en la zona de actuación se distingue una única unidad de paisaje, que se corresponde con un paisaje urbano contemporáneo con un uso predominantemente residencial, que a su vez alberga los servicios necesarios para la población y los espacios de cesión en función del instrumento de planeamiento y normativa vigente.

Se localizaría en la parte externa del Sur del casco urbano la ciudad de Valencia, concretamente en el Barrio de la Raiosa (Distrito de Jesús), en lo que podríamos denominar como zonas de expansión absorbidas o ensanche, desarrolladas en torno a un vial histórico de acceso a la ciudad (Calle San Vicente).

Esta unidad de paisaje se encuentra en una constante renovación y transformación a nivel de parcela, como respuesta al paso del tiempo y adaptándose a los cambios socioeconómicos, previéndose en las proximidades actuaciones de mayor envergadura con un gran potencial transformador como es el soterramiento del conjunto de vías ferroviarias de acceso a las estaciones de Joaquín Sorolla y del Norte.

Por otra parte considerando el *Estudio de Paisaje de Plan General de Ordenación Urbana de Valencia* en tramitación, el ámbito de actuación y su entorno se localizarían dentro de la Unidad de Paisaje denominada "**Bloque Continuo Valencia**", manteniendo en el presente estudio esta denominación en coherencia con el mismo.

La visibilidad de esta unidad es elevada como consecuencia de su carácter antrópico y la concentración en la misma de observadores. Por otra parte el escaso desarrollo

geomorfológico del terreno se traduce en la ausencia de puntos desde los que puedan obtenerse vistas panorámicas, y a su vez, la ausencia de obstáculos visuales geomorfológicos, más allá de las propias construcciones, ordenadas según una trama urbana que apantalla y condiciona las vistas.

La actuación supondrá la regeneración de un área urbana degradada, con importantes repercusiones positivas en cuanto a la conectividad de la trama urbana, la integración de los volúmenes previstos y de los terrenos que serán objeto de cesión a la Administración y ejecución de dotaciones públicas para la población.

### **8.3. RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

Se entiende por Recurso Paisajístico, a todo elemento o grupo o elementos, ya sea lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor **ambiental**, **cultural** o **histórico**, según los siguientes criterios:

- **Interés Ambiental:** engloba la infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.
- **Interés cultural y patrimonial:** engloba áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.
- **Interés visual:** áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

En el ámbito de actuación y su entorno **no se han identificado recursos paisajísticos que puedan verse afectados por el desarrollo de la actuación**, no obstante el más cercano se corresponde con el Parque Central que incluye una serie de naves históricas protegidas, constituyendo un recurso de interés cultural, desde el cual la actuación será imperceptible, por la existencia de edificaciones en la intersección de Calle San Vicente y Avda. Giorgeta.



*Situación del ámbito de actuación en relación al Parque Central con sus edificios protegidos*

#### **8.4. VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE**

Manteniendo la coherencia del Estudio de Paisaje que acompaña a la propuesta de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, este estudio asume la valoración dada a la Unidad de Paisaje identificada en el ámbito de actuación y su entorno, denominada "*Bloque Continuo Valencia*", perteneciente a la gran unidad de paisaje "*Urbano Residencial*".

En el ámbito de actuación y su entorno no se han detectado particularidades diferenciales, respecto del conjunto de la unidad identificada en la que se la inscribe, que haga necesario afinar esta valoración.

En el precitado estudio, para la valoración de estas unidades identificadas en el conjunto de la ciudad de Valencia, se establece una metodología para valorar la calidad paisajística, que tiene en cuenta los siguientes elementos:

- Tipo de vegetación y cobertura vegetal
- Usos de suelo
- Parcelación
- Infraestructuras eléctricas existentes

- Infraestructuras de comunicaciones existentes
- Presencia de edificaciones
- Figura de protección de espacios naturales protegidos
- Elementos singulares del paisaje

Obteniendo la Unidad de Paisaje "*Bloque Continuo Valencia*" un valor de 3,13 sobre 10, equivalente a una calificación en cuanto a la **Calidad Paisajística** se refiere, "*Baja*".

En cuanto a la visibilidad se consideró que todo el término municipal tenía **visibilidad máxima** y se sometió a las grandes unidades del paisaje a **valoración de los ciudadanos**, considerando a la gran unidad "*Urbano Residencial*", que englobaría a la unidad "*Bloque Continuo Valencia*", con un valor "*Bajo*".

En consonancia con la fórmula indicada se obtuvo como "*Valor Paisajístico Total*" para la Gran Unidad "*Urbano Residencial*" el resultado de "*Bajo*", y en consonancia también de la unidad "*Bloque Continuo Valencia*".

#### **8.4.1. Fragilidad del Paisaje**

Se entiende por **Fragilidad del Paisaje** (FP) como la medida del potencial de pérdida de Valor Paisajístico (VP) de las unidades de Paisaje o Recursos Paisajísticos respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

La fragilidad se divide en dos tipos:

1. **FRAGILIDAD INTRÍNSECA:** Determinada por las características ambientales y urbanas propias del espacio y alrededores, que aumentan o disminuyen su capacidad de absorción visual, tales como topografía, pendiente, orientación, edificaciones o vegetación.
2. **FRAGILIDAD EXTRÍNSECA:** Determinada por la mayor o menor susceptibilidad del territorio a ser observado. Dependerá tanto de la accesibilidad visual al conjunto de la unidad desde el exterior (o sólo a sus zonas de borde), así como la cantidad de observadores.

La puntuación de la valoración es la siguiente de tal forma que a menor puntuación, menor será la fragilidad y por tanto mayor la capacidad de acogida de la nueva actuación:

<b>FRAGILIDAD (FP)</b>	
<b>VALOR</b>	<b>PUNTUACIÓN</b>
Muy Alta (ma)	5
Alta (a)	4
Media (m)	3
Baja (b)	2
Muy Baja (mb)	1

La asignación de una puntuación y valor debe hacerse en base al diagnóstico de una situación en la que se considera lo siguiente:

- El valor paisajístico de la unidad es bajo
- Su percepción evoca un aspecto ruinoso y degradado
- Las construcciones existentes no guardan armonía con las de su entorno.
- Carece de integración con la trama urbana del entorno, no respetando alineaciones ni permitiendo la continuidad y conexión de las calles Amparo Iturbi y Moncayo, respectivamente y de éstas con la Calle San Vicente.
- Los terrenos se encuentran urbanísticamente infrautilizados.

En función de la metodología expuesta se obtienen los siguientes:

FRAGILIDAD (FP)			
UNIDAD	Intrínseca	Extrínseca	VALORACIÓN FP (IN+EX)/2
UND 1: Bloque Continuo Valencia	1	5	MEDIA

Como resultado se obtiene un valor de FP "Medio", para el cual considerando que nos encontramos en un entorno urbano, con una fragilidad intrínseca mínima y una fragilidad extrínseca máxima, puede considerarse que si bien es necesaria acometer una actuación de regeneración urbana, la alta susceptibilidad del territorio a ser observado reclama que esta sea coherente con el entorno en el que se ubica y contribuya a mejorar los estándares de calidad de la zona.

#### **8.4.2. Fragilidad del Visual**

Se entiende por Fragilidad Visual (VF), como el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

La actuación se localiza íntegramente sobre un suelo urbano degradado dentro de la unidad de paisaje urbano, manteniendo el uso residencial existente en consonancia con su entorno inmediato. **Se trata por tanto de una actuación que supondrá la regeneración de una parte de la ciudad, permitiendo una mejor integración con su entorno y realizando las correspondientes cesiones de suelo público para el disfrute del conjunto de los vecinos.**

La actuación posibilitará la implantación de nuevos elementos urbanos que son los propios que constituyen la unidad por lo que en ningún caso pueden considerarse ajenos a la misma.

En base a este razonamiento se considera que la fragilidad visual (FV) en principio sería **muy baja**, no obstante se ha procedido a realizar simulaciones para obtener un mayor conocimiento de la afección paisajística que pudiera darse y mejorar su integración.

## **8.5. VALORACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

Manteniendo la coherencia del Estudio de Paisaje realizado para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, este estudio asume la identificación y valoración dada al Recurso Paisajístico correspondiente con la "Estación del Norte", un valor paisajístico "Alto" y se establece como objetivo de calidad paisajística: "Conservación y mantenimiento del carácter existente de los edificios protegidos (de acuerdo con las normas y directrices establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana)".

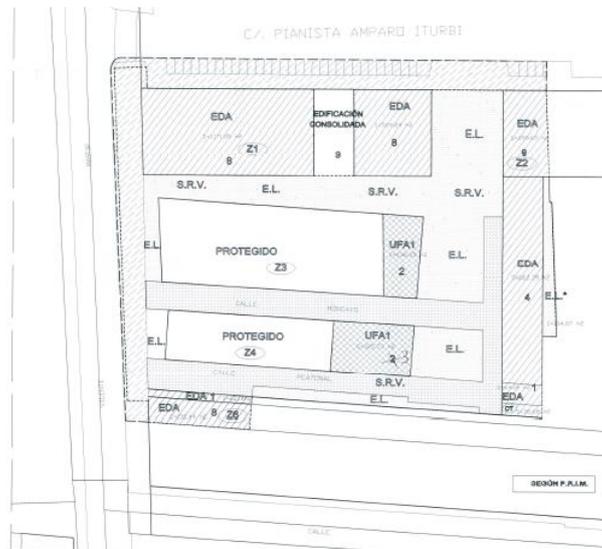
Como se ha comentado con anterioridad **se considera que el desarrollo del ámbito no tendrá incidencia alguna sobre este recurso paisajístico.**

## **9. ANÁLISIS VISUAL DE LA ACTUACIÓN**

En este apartado se evalúa el grado de la afección visual que genera el desarrollo de la actuación propuesta según el entorno en el que se encuentra, considerando el impacto de la percepción de los nuevos volúmenes previstos y nuevos espacios generados.

En una primera fase los impactos serán los derivados de la percepción de las obras hasta que se produzca la implantación de los volúmenes y elementos artificiales definitivos. En esta fase se producirá la presencia de maquinaria, grúas, vallados perimetrales, acopio de materiales...etc No obstante, se considera que forma parte del proceso necesario de transformación urbano, y que su impacto será temporal.

**En nuestro caso concreto, se trataría de una actuación de regeneración urbana, ampliando el espacio público y completando la volumetría de las manzanas existentes. Los elementos a implantar definitivamente serán los propios que componen la unidad en la que nos encontramos, no pudiendo resultar por tanto ajenos a la misma.**



*Ordenación actual y propuesta en el ámbito de actuación*

## 9.1. SIMULACIÓN PAISAJÍSTICA

En base a las condiciones para la edificación establecidas por el Plan de Reforma Interior, se han simulado los volúmenes máximos posibles que podrán tener las futuras edificaciones que se implanten en las parcelas.

Este "Modelo Espacial" de las futuras construcciones, ha servido como referencia para el estudio de la futura afección desde los puntos de observación de mayor relevancia del entono. No obstante, se debe señalar que en la fase actual se desconocen los detalles concretos de las edificaciones que pudieran ejecutarse sobre las parcelas (color, materiales...).

La utilización de este modelo como referente, se limita por tanto a los parámetros urbanísticos que establece el PRI y en ningún caso se podrán extrapolar las conclusiones

contenidas al futuro proyecto arquitectónico, más allá de las propias medidas específicas y condicionantes que se establezcan.

### 9.1.1. Puntos de observación

Los puntos de observación singulares o puntos escénicos son los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje. Son aquellos puntos de vista y secuencias visuales de mayor afluencia pública como:

- Principales vías de comunicación, como puntos de observación dinámicos que definen secuencias de vistas.
- Núcleos de población.
- Áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva principales.
- Puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje.

En el caso analizado considerando que nos encontramos en el interior de una gran zona urbana, los puntos de observación coincidirán con las calles de mayor tránsito desde las que se perciba la actuación en mayor medida. Estos puntos habrían sido previamente identificados en el apartado de "Visibilidad" del presente estudio siendo los siguientes:



*Situación de los principales puntos de observación singular identificados*

-  Calle San Vicente sentido norte
-  Calle San Vicente sentido sur
-  Calle Pianista Amparo Iturbi sentido oeste

### **9.1.2. Efectos esperados sobre el paisaje y valoración de su integración**

Hace referencia al impacto paisajístico que la reforma de esta zona urbana pudiera tener sobre el paisaje.

Considerando la zonificación paisajística, el ámbito se encuentra enclavado dentro de un paisaje urbano, rodeado por edificaciones y servicios. Dentro de esta zona el estado actual del ámbito carece de valor alguno por la inexistencia de valor arquitectónico, su estado de conservación y su falta de integración y armonía con el entorno en el que se encuentra, impidiendo la conexión de los viarios y creando espacios inutilizados y discontinuos con la trama urbana.

Por tanto y en términos generales se considera que la reforma de esta zona, no tendrá impactos negativos significativos sobre el paisaje urbano de la misma, sino más bien efectos positivos, al haberse propuesto una nueva ordenación que se integra armónicamente con el entorno urbano existente, sin que esto deba entenderse como un criterio de homogeneidad absoluta con el resto de edificaciones. Igualmente la reurbanización del ámbito implicará la adecuación de la zona a los estándares de calidad marcados por la legislación vigente, cediendo espacios para ampliar aceras, viarios y zonas verdes, lo que sin duda se traducirá en un aumento de la calidad urbana paisajística.

Para una mejor interpretación del escenario que se generará tras la actuación propuesta se presentan bocetos desde cada uno de los puntos de observación identificados simulando los volúmenes previstos.

### **Visual 1. P.O.S.01: Vista de la actuación desde Calle San Vicente (Sentido Norte)**

Punto de observación al Sur del ámbito de actuación y a baja distancia, desde el que bien circulando o paseando se obtiene una vista lateral de la actuación, que completa el frente de fachadas existente.

SITUACIÓN ACTUAL:



SITUACIÓN FUTURA:



Desde esta vista se observa en la situación actual la degradación del ámbito de la actuación urbanística propuesta dejando la fachada a la calle San Vicente inacabada y con la aparición de elementos distorsionantes (vallados con graffitis, viviendas ruinosas

con huecos tapiados y elementos de la edificación con peligro para los viandantes. Como puede verse, las aceras son de muy escasa anchura haciendo que la utilización por los ciudadanos sea muy peligrosa.

En la situación propuesta se reconstruye la fachada a calle San Vicente en aquellos puntos donde es posible al no existir edificaciones protegidas. Se amplían las aceras y se incluye arbolado que mejora la utilización del espacio público por parte de los ciudadanos.

En definitiva se consigue una imagen de zona consolidada y acabada evitando la degradación actual.

La visibilidad de la actuación desde este punto será muy elevada, considerando que tendrá efectos positivos sobre el paisaje urbano de la zona.

**Visual 2. P.O.S.02: Vista desde la calle San Vicente (Sentido Sur)**

Ofrece una visión general lateral de la actuación con anterioridad a situarse junto a la misma.

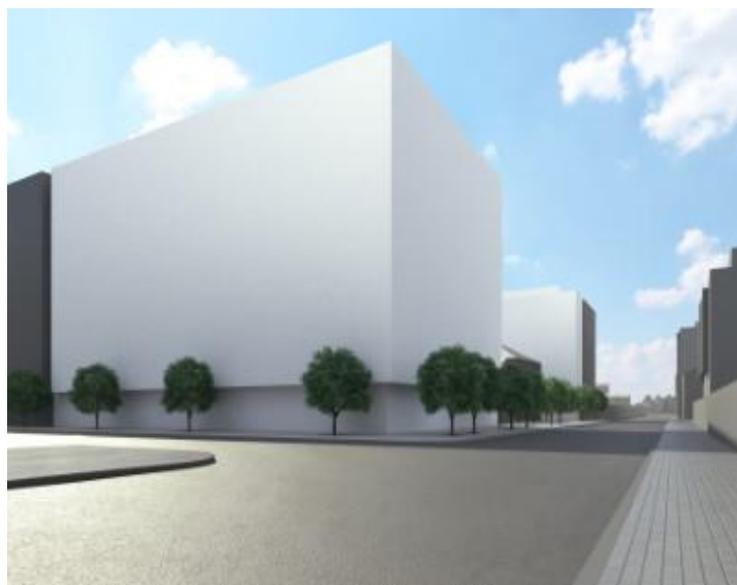
Dado que seguimos en la Calle San Vicente, arteria importante de la ciudad, el número de observadores potenciales será elevado, tanto peatonales como vehículos.

La cuenca visual vendrá marcada por la dirección del viario y delimitada por las construcciones colindantes.

SITUACIÓN ACTUAL:



SITUACIÓN FUTURA:



La situación actual plantea una visual disgregada, con elementos descompuestos y degradados. No se completa la fachada de la calle San Vicente y las edificaciones antiguas recayentes a dicho vial están en situación ruinosas.

Por otro lado la urbanización es mala y la acera no dispone de dimensión suficiente para su utilización por parte de los ciudadanos.

La situación futura vendrá a conformar el chaflán entre calle Amparo Iturbi y calle San Vicente, además de dignificar los elementos de urbanización, generando vegetación y mobiliario urbano, consiguiendo así mejorar la calidad del espacio urbano y generando un trozo de ciudad con funcionalidad.

La visibilidad de la actuación será elevada, considerando que tendrá efectos positivos sobre el paisaje urbano de la zona, potenciados por la eliminación de los elementos negativos existentes en la actualidad.

### Visual 3. P.O.S.03: Vista desde la calle Pianista Amparo Iturbi (sentido Oeste)

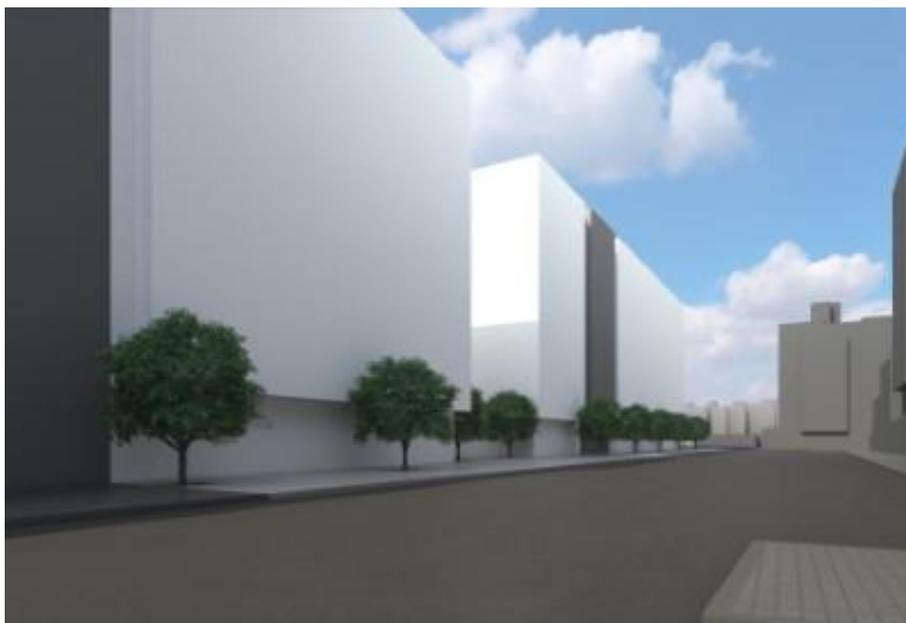
Ofrece una visión general lateral de la actuación desde una bocacalle transversal a la calle San Vicente.

En esta calle Amparo Iturbi se sitúa el mayor frente de fachada de la actuación. Se completa la fachada de dicho vial hasta la calle San Vicente finalizando la consolidación de la calle.

SITUACIÓN ACTUAL:



SITUACIÓN FUTURA:



Presenta un número de observadores potenciales escaso dado que dicha calle está cortada al tráfico por su parte Este debido a la existencia del conjunto de vías ferroviarias de acceso a la estación Joaquín Sorolla y a la Estación del Norte de la ciudad.

Esta infraestructura ferroviaria supone una barrera para la conexión del ámbito de la actuación con la parte más al Este de la ciudad –en la actualidad solo existe una pasarela peatonal-.

El futuro soterramiento de las citadas vías ferroviarias, propuesto ya por el Ministerio de Fomento vendrá a eliminar esta barrera, mejorando la conexión entre los distintos barrios que se ubican en esa zona de la ciudad.

La actuación supondrá una mejora significativa en la percepción al ocultar las medianeras del edificio situado en Amparo Iturbi, 12 adosando dos nuevos edificios a cada una de las dos medianeras vistas (Este/Oeste).

Vista general de la actuación: Incluimos imagen de la percepción general de la actuación desde una visión de conjunto.

SITUACIÓN ACTUAL:



SITUACIÓN FUTURA:



Por todo lo expuesto, la visibilidad de la actuación en función de lo indicado y al encontrarnos en un entorno completamente urbano se considera que será percibido como una actuación positiva desde el punto de vista paisajístico.

## **10. DIRECTRICES Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

La ordenación planteada es consecuencia de un análisis en el que el factor "paisaje", en este caso urbano, ha formado parte de la ecuación para obtener esta propuesta.

Por tanto, parte de las directrices y medidas de integración paisajísticas propuestas se encuentran ya integradas dentro de la propia ordenación, mientras que el resto deberán ser tenidas en cuentas para ser implementadas en fases posteriores.

### **Medidas ya implantadas en la ordenación propuesta.**

- Se propone una ordenación en la que los edificios completarán las manzanas existentes, regulando las alturas en relación a los colindantes y ocultando sus medianeras.
- Se genera un espacio abierto destinado a espacio peatonal y zona verde, que será perceptible como una mejora de la calidad del espacio urbano de la zona.
- Se dará continuidad a la visión, en especial desde las calles Amparo Iturbi y Moncayo, pero también desde la Calle San Vicente, todo ello respecto a la alineación de los colindantes.
- Se completará la urbanización de los frentes a las calles San Vicente y Amparo Iturbi y se completará la urbanización de la Calle Moncayo.
- Se eliminarán edificios deteriorados y cierres de parcela que en la actualidad existan en la zona.
- Se propiciarán espacios para la construcción de nuevos edificios acordes a las calidades y normativa actual de la ciudad.

### **Medidas a considerar en fases posteriores**

- Considerando las superficies de fachada de las edificaciones previstas, se deberán priorizar criterios de diseño que utilicen materiales, texturas y colores que se integren en el entorno en el que se encuentran, así como pinturas y acabados en colores mates.
- La vegetación a implantar deberá ser preferentemente autóctona o tradicional de los espacios verdes de la ciudad de Valencia.

## **11. CONCLUSIONES**

El ámbito de actuación se encuentra situado en una zona urbana del Sur de la ciudad de Valencia, estando formado por un conjunto de edificios y parcelas deterioradas, sin valor arquitectónico alguno y carentes de integración con la trama urbana actual.

Desde el punto de vista paisajístico se localiza dentro de la unidad denominada "Bloque Continuo Valencia", en coherencia con el Estudio de Paisaje realizado para la revisión del

Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, cuyo Valor Paisajístico se considera "Bajo".

La actuación propuesta pretende recuperar una parte de esta unidad, y por tanto la percepción de la misma, por medio de una actuación cuyo resultado será acorde con su naturaleza urbana, completando su trama y mejorando los estándares de calidad existente.

Se eliminarán barreras y obstáculos arquitectónicos y se realizarán cesiones para conectar las calles Moncayo y Pianista Amparo Iturbi, se ampliarán zonas peatonales y se ejecutará una zona verde. A su vez se completarán las manzanas y se posicionarán los edificios conforme a una alineación acorde con los edificios colindantes y se regularán sus alturas.

Se ha analizado la incidencia visual de la actuación desde diferentes puntos de observación, considerándose que ésta será muy elevada al encontrarse en el interior de una gran ciudad. No obstante se considera que la percepción de la actuación tendrá un efecto positivo desde todos ellos.

Los nuevos elementos que se proponen implantar serán en todo caso los propios de la unidad, no obstante, posicionado sobre un diseño urbano mejorado que sin duda repercutirá positivamente en el paisaje.

En el presente estudio se proponen medidas para conseguir una mejor integración paisajística, parte de las cuales han sido incorporadas directamente en el diseño del ámbito y de sus parámetros urbanísticos al haber sido uno de los factores considerados para definir la propuesta.

Por tanto en función de lo expuesto, la ausencia de valores paisajísticos reseñables en el ámbito y la propuesta de un desarrollo acorde con el entorno en el que se ubica, se considera que la actuación no tendrá impactos negativos significativos sobre el paisaje de la zona.

No obstante se propone adoptar las medidas de integración paisajísticas especificadas para favorecer un mayor grado de integración del desarrollo propuesto con el entorno.

En Valencia a 30 de noviembre de 2021

Fdo.: Antonio Tormo Falcó  
Ingeniero de Caminos