

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA
EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS
D.-Estudio de Paisaje.

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA
EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS**

D.- ESTUDIO DE PAISAJE

D.1.- MEMORIA INFORMATIVA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

2.1 Antecedentes del proyecto.

2.2 Descripción del proyecto.

3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.

3.1 Propuesta de Ordenación.

3.2 Metodología aplicada.

3.3 Caracterización de las Unidades de Paisaje.

3.4 Caracterización de los Recursos Paisajísticos afectados.

3.5 Planes y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito.

4. NORMAS APLICABLES.

5. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO.

6. ANEJO CARTOGRÁFICO.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Objetivo y criterios generales

La Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana que desarrolla dicha Ley, incorporan la creciente sensibilidad social por el paisaje elevándola a rango de ley por vez primera en España. Su entrada en vigor ha supuesto un importante avance en el reconocimiento jurídico del patrimonio paisajístico europeo y en la puesta en marcha de políticas para su preservación, gestión y ordenación.

La Ley entiende el paisaje, como el territorio tal y como lo perciben los ciudadanos cuyas características son resultado de la acción de factores naturales y/o humanos. Asume plenamente el sentido territorial de la cuestión paisajística, la idea innovadora desde el punto de vista jurídico y político, de que cada territorio se manifiesta por la identidad de su paisaje, independientemente de su calidad, y de que todo el territorio requiere por tanto gobierno y política de paisaje. Su ámbito de aplicación incluye todos los espacios naturales, las áreas urbanas, periurbanas y rurales y alcanza a todos los espacios terrestres y del litoral marino. Conciernen a todos los paisajes tanto a los notables como a los cotidianos y también a los degradados. Espacios estos en los que vive un alto porcentaje de la población.

Muchas son por tanto las definiciones del término paisaje si tenemos en cuenta las muchas interpretaciones diferentes que se pueden realizar acerca de esta palabra. Dejando a un lado las interpretaciones artísticas y estéticas del paisaje, lo definiremos como un conjunto de elementos bióticos, abióticos y antrópicos y sus múltiples interrelaciones. Sin duda que el paisaje es una escena dentro de la evolución continua a que está sometido y que no podemos basarnos sólo en los elementos naturales (bióticos y abióticos) para describirlo y valorarlo ya que la actuación humana es fundamental para la concreción y análisis del paisaje.

La Comunitat Valenciana cuenta con una gran riqueza paisajística, que es a la vez expresión de la biodiversidad de su territorio, legado de su historia y recurso para su desarrollo económico, que se ha visto y se ve afectada por problemas de diversa índole que han actuado sobre el mismo, disminuyendo en los últimos años su calidad visual, entendida ésta como el conjunto de valores naturales y antrópicos procedentes del pasado.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

2.1. Antecedentes del proyecto.

La directriz definitoria de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio ya definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y posteriormente recogida en la versión preliminar de la Revisión del Plan General, actualmente en tramitación, incorporaba la enorme trascendencia de la conexión de Valencia con el mar y su área litoral.

La idea del Delta Verde como elemento finalizador del Jardín del Turia y como nodo articulador entre el eje vertebrador de la ciudad que supone el antiguo cauce del río Turia y su área litoral, confieren al ámbito que nos afecta un carácter clave en la resolución de la conexión de la ciudad con su área litoral y con las áreas urbanas de su entorno.

La concienciación por parte del Ayuntamiento de Valencia de estas características estratégicas para el desarrollo de la ciudad que posee el área, lleva al mismo a asumir la ordenación de este ámbito de manera directa y a convocar un concurso internacional de ideas para la *ordenación de la Valencia del Mar-Marina Real Juan Carlos I*, el cual fue convocado por el Consorcio Valencia 2007, participado por el Ayuntamiento de Valencia, la Generalitat y la Administración del Estado.

La incorporación de la Marina Juan Carlos I y del Delta Verde a la trama urbana de la ciudad de Valencia, son elementos que se recogen en las propuestas ganadoras del citado concurso y con posterioridad, en el documento denominado Master Plan redactado para el ámbito Grao-Cocoteros.

El Delta Verde se configura como elemento articulador que abraza y fusiona la Dársena Interior del Puerto y la ciudad permitiendo integrar barrios como Nazaret y Moreras con el resto de la trama urbana de la ciudad de Valencia.

Esta nueva ordenación modificaba algunas determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988 fijaba para la red primaria de dotaciones públicas en el Sector de Suelo Urbanizable No Programado denominado NPR-4 (Grao). La figura de planeamiento que recogerá estas modificaciones es la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el ámbito Grao-Cocoteros, que adaptará el Plan General vigente a las nuevas características y necesidades de actuación.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

El ámbito del Master Plan, como también lo hará la Modificación del PGOU en el ámbito “Grao-Cocoteros” incluye zonas urbanas semiconsolidadas y en las que subsiste cierto valor, con el objetivo de integrarlas dentro de la propuesta por la importancia que asumen como elementos de unión y sutura de la nueva área con la trama urbana existente de la ciudad de Valencia. Estas dos zonas están situadas al final de la Avda. del Puerto y al norte del Barrio de Cocoteros en Nazaret.

Estos ámbitos de suelo urbano semiconsolidado mantienen su clasificación como Suelo Urbano ordenándose pormenorizadamente en la citada Modificación del PGOU de Valencia en el ámbito Grao-Cocoteros, y estableciéndose, en definitiva, dos sub-ámbitos de actuación en suelo urbano a los que denominaremos. Ambito 1. Avda. del Puerto y Ámbito 2. Cocoteros. El resto de suelo incluido en el ámbito Grao-Cocoteros se clasifica como suelo urbanizable y lo denominaremos Sector “Grao”. Este sector desarrollará pormenorizadamente su ordenación mediante un Plan Parcial.

La Modificación de Plan General modifica viario perteneciente a la red primaria, afectando al trazado previsto para el Paseo de la Alameda y la avenida de Francia, y a la red primaria de Zonas Verdes, ya que gran parte del Delta Verde incluido en el ámbito se califica como red estructurante.

El documento de Modificación de Plan General deberá verificar que las reservas de suelo dotacional público previstas en el PGOU de 1988 se mantienen o se incrementan y que cumplen las reservas mínimas exigidas por la legislación urbanística vigente.

2.2. Descripción del proyecto.

Localización de la actuación.

El ámbito del presente Estudio de Paisaje se corresponde con el ámbito de la *Modificación del PGOU de Valencia en el ámbito “Grao-Cocoteros”*, que asimismo incluye el del Sector “Grao” que será objeto de un Plan Parcial.

Este ámbito al que hemos denominado “Grao-Cocoteros” está delimitado por:

- la Avenida del Puerto, la Avenida de Francia y la calle Luis García Berlanga al Norte
- Área Portuaria GTR-3, la Avenida Ingeniero Manuel Soto y el Puente de los Astilleros al Este
- el antiguo Cauce del Río Turia y Camino de las Moreras al Sur

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

- la línea de ferrocarril Valencia-Barcelona (Calle Ibiza), la calle Menorca, la calle Juan José Síster y la calle Cuatretonda al Oeste

Dentro del ámbito de la modificación se encuentra el sector de suelo urbanizable NPR-4 (Grao), cuyos límites serán redefinidos en el presente documento, con el fin de mejorar su integración urbana y su funcionalidad.

De todo lo expuesto, se obtiene la superficie final del ámbito de la presente modificación de Plan General, que de reciente medición, asciende a 449.770 m²s.

Fases de actuación.

Fase de urbanización:

Consiste en la ejecución de las obras de urbanización, que se definirán en el posterior Proyecto de Urbanización.

Fase de Edificación:

Se trata de la construcción de las edificaciones situadas en el área objeto del estudio. Las edificaciones a construir se definirán con todas sus características en los correspondientes proyectos de edificación.

Fase de Integración Paisajística:

Se trata de la construcción de las distintas áreas y espacios libres entre las edificaciones previstas. Para esto se dotará al ámbito de las zonas verdes plasmadas en el planeamiento, así como los cauces fluviales de conexión con el Puerto.

3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.

Está delimitado por la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde el ámbito Grao. Básicamente el ámbito se establece, así como sus alrededores, en diversas unidades paisajísticas, caracterizadas por una morfología urbana muy antropizada por el suelo urbano circundante ya consolidado y por la intervención en el ámbito del trazado del Circuito de Formula 1, con unos terrenos con suaves ondulaciones hacia el Este, ocupando una superficie cercana a los 449.770 m2.

Además del sector del “Grao” que incluye la zona de Cantarranas y que será objeto de Plan Parcial, se incluyen en el Estudio de Paisaje los ámbitos del final de la avenida del Puerto y norte del barrio de Cocoteros. Estos ámbitos se incluirán en la Modificación de PGOU citada anteriormente por estar fuertemente ligados al ámbito ayudando a configurar el área objeto del Estudio. Se incluye asimismo la superficie del Jardín del Turia que tienen la consideración de red primaria adscrita al sector “Grao” así como la superficie afectada de la Prolongación del Paseo de la Alameda, Calle Ibiza y Avda. de Francia.

En suma, el ámbito de estudio es coincidente con la superficie definida por la Modificación del PGOU de Valencia en el ámbito Grao-Cocoteros.

Dentro de este ámbito la Modificación de PGOU delimitará, a su vez, tres *sub-ámbitos*, dos de ellos en Suelo Urbano que se ordenarán pormenorizadamente desde el documento de Modificación de Plan General y un sector de Suelo Urbanizable que se desarrollará mediante el Plan Parcial y que hemos denominado como:

- o Ámbito 1. Avenida del Puerto
- o Ámbito 2. Cocoteros
- o Sector Grao

El ámbito incluye otras zonas colindantes a estos ámbitos y que son incluidas con el fin de dar continuidad a los viarios ya existentes. Así pues, se afecta también a la prolongación del Paseo de la Alameda, la C/ Ibiza y el tramo final ya urbanizado de la Avenida de Francia.

La modificación ordenará pormenorizadamente los dos ámbitos de Suelo Urbano con el objeto de completar la integración y la conexión del Ámbito Grao-Cocoteros con su entorno más inmediato.

3.1. Propuesta de ordenación.

La fachada marítima de la ciudad de Valencia inicia su transformación con nuevas necesidades de mayor exigencia y complejidad urbana de las que se dieron en 1988 con la Reforma del Plan General de Ordenación Urbana.

La intención de recoger, por un lado la directriz definitoria de la estrategia de ordenación urbana definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988 y en su Revisión (en tramitación en la actualidad) y por otro los conceptos de las propuestas ganadoras del Concurso Internacional de Ideas para la Valencia del Mar-Marina Real Juan Carlos I y su ordenación estructural, junto con la posibilidad de desarrollar el espacio de gran trascendencia urbana que constituye este ámbito, conduce a establecer una nueva estructura de ordenación urbana que permita incorporar tanto las nuevas necesidades como los condicionantes del entorno, al tiempo que permita dotar al frente marítimo de la ciudad Valencia del carácter singular que merece integrando grandes espacios libres al frente al litoral.

La idea del Delta Verde como finalización del Jardín del Turia permite dar continuidad al mismo llegando a la Dársena Interior del Puerto de Valencia e integrando a la misma en un sistema de espacios libres y equipamientos de la ciudad.

El nuevo tejido urbano se apoyará en edificios de gran altura que permiten liberar la mayor parte de suelo y destinarlo al uso público materializando la idea del Delta Verde.

De los espacios libres y viario.

La configuración del espacio libre concebido con los criterios paisajísticos derivados del primer premio del Concurso Internacional de Ideas para la Marina Juan Carlos I permite la finalización del Jardín del Turia y la integración de la Dársena Interior del Puerto.

La creación de un Delta Verde que junto al final del cauce configura una zona verde de aproximadamente 170 Ha, establecerá un primer escenario en el paisaje urbano desde el Este al que se puede añadir la Dársena como dotación y los futuros espacios libres portuarios junto a la playa de la Malvarrosa. Todo ello configura la red de espacios libres que establece continuidad implantando una nueva morfología urbana que caracterizará el frente litoral de la ciudad de Valencia.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

El Jardín del Turia supone un eje cultural que une a través del cauce elementos como el Parque de Cabecera y Bioparc, el IVAM, Museo de Bellas Artes, Palau de la Música, Ciudad de las Artes y las Ciencias, L'Oceanogràfic y ahora también los espacios de la Dársena Interior, todo ello comunicado mediante recorridos peatonales en lo que se configura como un potente eje de relación entre las distintas partes de la ciudad y la fachada marítima, con el añadido de ser un espacio verde y libre de automóviles que recorre longitudinalmente toda la ciudad.

El enlace con el Puente de Astilleros como puente peatonal y de tráfico local, la finalización del de Serrería y el nuevo viaducto entre otros, permitirá unir los barrios de Nazaret y Moreras con el ámbito Grao- Cocoteros y el resto de la ciudad, generando continuidad a la vez que respeto al área verde y al Jardín del Turia.

Del tejido urbano.

Los espacios residenciales y productivos, de carácter terciario y servicios, establecen una continuidad de manzanas y parcelación para la edificación abierta que evita el efecto pantalla en la primera línea de la nueva fachada marítima de la ciudad desde el Este.

La edificación, más próxima junto a las zonas consolidadas, va dispersándose, desdibujando el límite entre la ciudad y el Delta. Como imagen desde el Este, tiene importancia la volumetría del conjunto edificatorio, destacando los ejes y enmarcando las vistas.

Los usos asignados para la zona deben ser equilibrados, priorizando el uso residencial y la incorporación de usos terciarios y comerciales complementarios que permiten consolidar un barrio armónico donde sea posible *vivir, disfrutar y trabajar*.

Del equipamiento urbano.

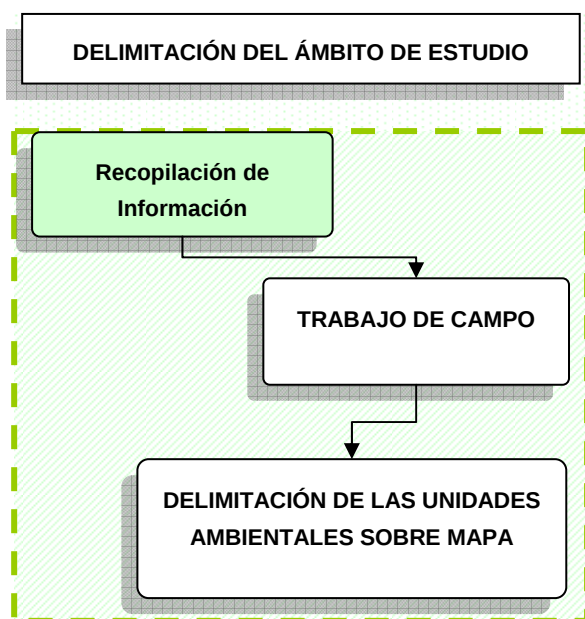
El Delta Verde como elemento organizador de la zona marítima y finalización del espacio verde contiguo al Cauce del Río tiene una dimensión urbana, de escala de ciudad, y con la Dársena Interior y su lámina de agua configura un gran parque litoral, que junto a los ya existentes del Jardín del Turia potencia la nueva imagen de Valencia y la nueva morfología urbana litoral.

Esta actuación favorece la integración de los poblados marítimos y la zona de ensanche de la Av. de Francia constituyendo un polo marítimo de alta calidad ambiental y dotacional del que se beneficiará toda la ciudad.

En este espacio de grandes visuales se podrán desarrollar actividades deportivas, lúdicas y se incorporarán nuevos servicios públicos que permitan hacer del espacio un lugar vivo para los ciudadanos.

3.2. Metodología aplicada.

Para la delimitación exacta del ámbito, que nos permite identificar las unidades del Paisaje y los recursos paisajísticos afectados, hemos seguido la siguiente metodología:



MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

La metodología se plantea en tres fases:

Fase 1. Recopilación de información cartográfica.

- o Plano de situación.
- o Ortofoto 1:25.000.
- o Clasificación del suelo.
- o Vulnerabilidad a acuíferos.
- o Litología.
- o Fisiografía.
- o Riesgo de inundaciones.

Fase 2. Recogida de datos de campo.

Tras la consulta de la cartografía a diferentes escalas, se llevaron a cabo diferentes prospecciones por la zona delimitada previamente, para la toma de información y fotos sobre elementos paisajísticos singulares, formaciones vegetales, acopios de obra, etc.

Fase 3. Delimitación de las unidades ambientales sobre el mapa.

Para llevar a cabo la delimitación de la zona afectada por el proyecto en unidades ambientales hemos tenido en cuenta los siguientes aspectos o características:

- o Grado de antropización
- o Cubierta vegetal
- o Fisiografía

Podemos definir grado de antropización como el cambio de las condiciones del medio a consecuencia de la actividad humana. Para ello, hemos determinado tres niveles de antropización:

- o Alto → Consolidación de infraestructuras y zonas urbanizadas.
- o Medio → Presencia de pequeñas infraestructuras y transformaciones de suelo para cultivo.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

- o Bajo → Ausencia de infraestructuras importantes y transformaciones del suelo para cultivos.

En base a la cubierta vegetal distinguimos:

- o Ausencia de cubierta vegetal
- o Ausencia de formaciones boscosas
- o Presencia de formaciones boscosas

Según la fisiografía definimos las siguientes categorías:

- o Montañoso
- o Ondulado medio
- o Ondulado suave

La conjunción de los tres parámetros anteriores, nos lleva a la delimitación de un total de 3 unidades de paisaje, en las que las características son homogéneas.

- o UP1. Sector "Grao".
- o UP2. Final Av. del Puerto.
- o UP3. Cocoteros.

La cartografía apoyada con la recogida de datos de campo nos da la información necesaria para el establecimiento de una serie de unidades en las que queda sectorizado el paisaje. Véase ilustración siguiente.



Ilustración 1. Unidades del Paisaje.

3.3. Caracterización de las Unidades del Paisaje.

Para la caracterización de las unidades de paisaje, valoraremos desde un punto de vista cualitativo y cuantitativo diferentes aspectos, características o parámetros propios del paisaje de cada unidad. El área total de la zona a estudiar es de unos 450.000 m², abarcando las unidades del Grao, final Av. del Puerto y Cocoter.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

Para ello se ha elaborado unas fichas de caracterización de las unidades de paisaje según el siguiente formato:

Nombre:			
Extensión m2:		% extensión respecto al total analizado	
Descripción de la unidad:			
Recursos paisajísticos presentes en la unidad			
Fotografías de la unidad			
Delimitación cartográfica			

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

Pasamos a caracterizar cada una de las unidades identificadas:

Nombre:	UP1	Sector "Grao"	
Extensión m2:	402.992 m2	% extensión respecto al total analizado	89,60%
Descripción de la unidad:	La primera unidad paisajística corresponde a las zonas ocupadas por el Sector "Grao", circunscrito por la prolongación de la Av. de Francia por el norte hasta llegar a la calle Ingeniero Manuel Soto, en su límite este. Cerraría continuando por el puente Astilleros, dejando a un lado el barrio de Nazaret y continuando por el límite sur cruzando lo que sería el antiguo cauce del río Turia hasta cortar con la prolongación del Paseo Alameda, donde se extiende incluyendo el tramo final del Paseo de la Alameda, hasta llegar a la rotonda que unirá la Av. Francia con la calle Ibiza en su límite Oeste. Esta unidad incluye asimismo la red primaria adscrita al sector del Grao que constituye el Jardín del Turia así como el resto de zona verde que constituye el denominado Delta Verde. Se esta unidad de paisaje se detrae el área conocida como Cantarranas que carece de homogeneidad en sí misma y con el entorno. La unidad cuenta con el cauce fluvial natural de conexión al mar, que será completado con otros en la actuación prevista. Se trata por tanto de una zona en proceso de transformación que se ha iniciado con el desmantelamiento de las instalaciones industriales que la ocupaban, la descontaminación de los terrenos y las obras de ejecución del circuito de Formula 1, y que continuará con las obras de urbanización previas a la ejecución del planeamiento previsto. Está caracterizada por la ausencia de suelo y vegetación natural y en la que predominan actualmente los movimientos de tierras y operaciones de acondicionamiento previo de los servicios.		
Recursos paisajísticos presentes en la unidad	Encontramos el cauce fluvial de conexión al mar que puede ser relevante como recurso paisajístico.		

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

Nombre:	UP1	Sector "Grao"	
Extensión m2:	402.992 m2	% extensión respecto al total analizado	89,60%
Fotografías de la unidad	 Cauce fluvial actual.  Sector del Grao durante las obras del circuito.		
Delimitación cartográfica	Plano 9. Unidades del Paisaje. Leyenda: UP1. Sector "Grao"		

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

Nombre:	UP2	Final Av. del Puerto	
Extensión m2:	20.629m2	% extensión respecto al total analizado	4,59%
Descripción de la unidad:	La segunda unidad paisajística corresponde al final de la Av. del Puerto y de la calle Juan Verdaguer e incluye la zona conocida como Cantarranas. Esta unidad se encuentra conformada por unas manzanas incompletas, algunas de ellas el PGOU de 1988 las destinaba a usos dotacionales, mientras que al edificio conocido como Casa Calabuig lo dejaba en fuera de ordenación sustantivo. Los edificios construidos están calificados como zona de ensanche protegido y dejan vistas varias medianeras. La propuesta recoge la intención de mantener el uso dotacional en dichas manzanas. Respecto a los edificios situados al final de la Avda. del Puerto, se plantea completar las manzanas con nuevas edificaciones de manera que se tapen las medianeras existentes, respetando la altura edificable. El edificio conocido como Casa Calabuig se propone dejarlo dentro de ordenación debido a su valor ambiental como elemento finalizador de la Avenida del Puerto e incluirlo como protegido en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos. De esta manera, se consigue completar las manzanas ya consolidadas, dejando una plaza pública con acceso peatonal.		
Recursos paisajísticos presentes en la unidad	En esta unidad paisajística, dada la situación consolidada de la misma, podemos encontrar masas vegetales de relativa importancia a nivel paisajístico.		

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

Nombre:	UP2	Final Av. del Puerto	
Extensión m2:	20.629m2	% extensión respecto al total analizado	4,59%
Fotografías de la unidad			
			
			
Delimitación cartográfica	Plano 9. Unidades del Paisaje. Leyenda: UP2. Final Av. del Puerto		

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

Nombre:	UP3	Cocoterros	
Extensión km2:	26.149 m2	% extensión respecto al total analizado	5,81%
Descripción de la unidad:	La Unidad del Paisaje tercera, Cocoterros, corresponde al final del Puente de Astilleros y el inicio del Camino de las Moreras, cerrado por el oeste por la calle Cuatretonda de Nazaret. Dicha unidad paisajística se encuentra caracterizada por un desentramado urbano causado por el envejecimiento de las edificaciones unifamiliares y la construcción de edificaciones recientes con tipología de ensanche que desestructuran el ámbito y lo desligan completamente del entramado urbano de Nazaret. Siendo la calle Mayor el elemento que vertebra y estructura el Barrio de Nazaret al llegar a esta unidad ha perdido su carácter encontrándonos con edificios de 5 y 6 desarrollados con tipología de ensanche y edificios de una, dos o tres plantas correspondientes a zona UFA1, Casas de Poble que sólo siguen perviviendo en el tramo final de la calle. Los edificios de 5 y 6 alturas dejan vistas algunas de su medianeras. La unidad incluye el edificio de la estación de FEVE que está protegido y que se propone mantener y destinar a uso público. El sector presenta una zona verde abandonada, constituida de vegetación silvestre. La intervención que se propone mantiene la edificación unifamiliar como vestigio de la calle mayor y remata las manzanas de ensanche con la propuesta de una Unidad de Ejecución en suelo urbano que además de ayudar a la urbanización de la zona verde que se reordena, creará un edificio en altura que funcionará como hito del lugar y contrapeso a la actuación prevista en el Sector "Grao"		
Recursos paisajísticos presentes en	No podemos destacar ningún recurso paisajístico en la unidad		

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

Nombre:	UP3	Cocoteros	
Extensión km2:	26.149 m2	% extensión respecto al total analizado	5,81%
la unidad			
Fotografías de la unidad	 Zona de Nazaret junto al puente de Astilleros		
	 Zona verde degradada		
Delimitación cartográfica	Plano 9. Unidades del Paisaje. Leyenda: UP3. Cocoteros.		

3.4. Caracterización de los Recursos Paisajísticos afectados.

Entendemos como Recurso Paisajístico el elemento lineal o puntual singular de un paisaje que pueda definir su individualidad o singularidad, con valor visual, ecológico, cultural o histórico. No se observa ningún rasgo característico en el ámbito sino únicamente la propia morfología y aquellos elementos de las arquitecturas existentes que tienen un cierto interés.

Para la caracterización de los recursos paisajísticos afectados, y a fin de simplificar el estudio, se ha realizado un análisis de cuencas visuales mediante una aplicación SIG identificando todos los puntos del territorio que son visibles desde el ámbito Grao-Cocoterros y por tanto susceptibles de ser afectados por el desarrollo del mismo.

En el anejo cartográfico se incluye el plano de zonas de visibilidad.

A partir de la delimitación de la cuenca visual, se han eliminado aquellos recursos paisajísticos que se encontrarán en zonas de visibilidad nula, estableciendo el mismo a un máximo de 1.000 m. del ámbito Grao-Cocoterros, manteniéndose como recurso paisajístico la franja litoral del Puerto y el Jardín del Turia que puede verse afectado por la actuación en el ámbito Grao-Cocoterros.

Recursos Paisajísticos identificados:

RP1- Dársena Interior del Puerto.

RP2- Jardín del Turia.

RP3- Franja litoral.

Ver plano de Recursos Paisajísticos.

3.5. Planes y proyectos en trámite o ejecución en ámbito del sector.

Coincidente con el ámbito de estudio nos encontramos con la Modificación de PGOU en el ámbito Grao-Cocoterros, y dentro del mismo con el Sector "Grao", cuya ordenación pormenorizada se establecerá en el correspondiente Plan Parcial. Véase la siguiente ilustración.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.



Ilustración 2. Ámbito “Grao-Cocoteros”.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

4. NORMAS APLICABLES.

El art. 57.3 del RPCV insta a que se indiquen las normas, planes, estudios y proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental o cualquier otra de carácter sectorial que le sean de aplicación. En esta materia, y a los efectos del contenido del presente estudio, cabe mencionar la siguiente normativa aplicable.

Planeamiento General	PGOU 1988.
----------------------	------------

5. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO.

En la actualidad no existe en el municipio de Valencia ninguna norma de carácter paisajístico en el ámbito de actuación, según se recoge en el RPCV, puesto que el Estudio de Paisaje que forma parte de la Revisión del PGOU todavía no ha sido objeto de aprobación, aunque su versión preliminar fue ya sometida al proceso de participación pública.

El Plan de Acción Territorial del Paisaje se encuentra en fase de Redacción.

La única vinculación es el instrumento de planeamiento urbanístico de carácter general vigente en el término municipal de Valencia, consistente en el Plan General de Ordenación Urbana de 1988.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

D.-Estudio de Paisaje.

D.1.- Memoria informativa.

6. ANEJO CARTOGRÁFICO.

Planos.

- 1- Situación.
- 2- Ortofoto 1:25.000
- 3- Clasificación del suelo.
- 4- Vulnerabilidad a acuíferos.
- 5- Litología.
- 6- Fisiografía.
- 7- Riesgo de inundaciones.
- 8- Unidades del Paisaje.
- 9- Recursos Paisajísticos.
- 10- Zonas de visibilidad.

En Valencia, Diciembre de 2008

Fdo: José María Tomás Llavador