



ÍNDICE

1.- DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.....	1
1.1.- ANTECEDENTES	1
1.2.- MARCO LEGAL.....	3
2.- CONTENIDO DEL PRESENTE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	4
3.- RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS.....	4
4.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE	4
5.- ANÁLISIS VISUAL.....	7
5.1. VISIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN: MAPA DE VISIBILIDAD Y CUENCA VISUAL.....	7
5.2 VISTAS: IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN Y DE LOS RECORRIDOS ESCÉNICOS PRINCIPALES	8
5.3. VISIBILIDAD DEL PAISAJE	10
6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.....	10
6.1. IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES.....	11
6.2. VISIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN	11
6.3. CONCLUSIONES RESPECTO DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN	12
7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	12

PLANOS

EIP.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

EIP.2 CUENCA VISUAL

EIP.3 PUNTOS DE OBSERVACIÓN

EIP.4 INFRAESTRUCTURA VERDE



1.- DESCRIPCION Y DEFINICION DEL ALCANCE DE LA ACTUACION

1.1.- ANTECEDENTES.

Por los Servicios Técnicos Municipales se redactó de oficio el Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la Modificación Puntual del PGOU denominada Torreixó, fechado el 1 de abril de 2019.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2019, adoptó el acuerdo de admitir a trámite la documentación relativa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, correspondiente a la propuesta de Modificación Puntual denominada "Torreixó", y someter la documentación, por un plazo de veinte días hábiles, al trámite de consultas de las personas interesadas incluidas dentro del ámbito de la actuación y a la Dirección General de Ordenación del Territorio Urbanismo Paisaje.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

*Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la **Modificación Puntual de l Plan General "Torreixó PPR-11" de Alzira**, cuyo objeto será el descrito en la documentación remitida, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que previamente a su aprobación definitiva se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación de la modificación de Plan conforme a su normativa sectorial.*

1.- Deberán cumplirse las indicaciones señaladas en el informe del Servicio de Planificación de 20 de octubre de 2020, y obtener informe de este Servicio incorporando, en su caso, las determinaciones que en el mismo se indiquen.

2.- Deberán atenderse las determinaciones del informe de 26 de octubre de 2020 del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Entre otras, se requiere la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, y obtener informe de este Servicio incorporando, en su caso, las determinaciones que en el mismo se indiquen.

3.- Ante el órgano sustantivo deberá justificarse el cumplimiento de la directriz 78 de la EICV.



Del acuerdo anterior se obtiene el informe sectorial en materia de paisaje:

2.- Dirección General de Política Territorial y Paisaje emite el siguiente requerimiento:

Visto el objeto y ámbito de la modificación puntual planteada, el instrumento de paisaje a elaborarse será un **estudio de integración paisajística**, que conforme al artículo 6.4 de la LOTUP, estudie la afección de la propuesta en el carácter y en la percepción del paisaje en que se inserta, analice su integración en dicho paisaje y permita la adopción de medidas, en su caso, en relación con dicha integración. Asimismo, y teniendo en cuenta que se encuentran en tramitación, de manera simultánea, el nuevo Plan General Estructural de Alzira y esta modificación puntual, debe garantizarse la coherencia entre ambos instrumentos de planeamiento, y justificarse, en su caso, el cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje del citado Plan General y de lo informado respecto del mismo en su tramitación.

En todo caso, y conforme a lo establecido en el artículo 34.4 y el apartado j) del anexo II, de la LOTUP, las **medidas de integración en el paisaje** que establezca el estudio de integración solicitado han de incluirse en la **documentación con eficacia normativa del plan** (planos de ordenación, normativa urbanística, ficha), siendo vinculantes para la **ordenación, edificación y urbanización** del ámbito afectado.

Debe definirse la **infraestructura verde a la escala y en el ámbito de la modificación planteada**, tanto gráfica como normativamente, conforme al artículo 4, apartados 2 y 3 de la LOTUP, con especial atención a la conexión de este ámbito con los elementos localizados en el exterior del mismo. La infraestructura verde a definir en esta modificación tendrá carácter de ordenación estructural, con independencia de su calificación urbanística.

1.2.- MARCO LEGAL

Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002.

Ley 5/2014 GV, de 25 de julio revisada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana



2.- CONTENIDO DEL PRESENTE ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

Atendiendo a las características de la zona afectada y al alcance de la modificación que se propone, el presente estudio incluye un análisis visual para concreción de la afección paisajística generada por la presente propuesta, realizado conforme a lo establecido en los apartados c.2) y f) del Anexo II de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, así como las medidas de integración paisajística necesarias para mejorar la calidad de las vistas que actualmente se disfrutaban en la Avda. Padre Pompilio.

3.- RELACION DE LA ACTUACION CON OTROS PLANES Y PROYECTOS

Para el presente Estudio se tiene en cuenta el Estudio de Paisaje del PGOU de Alzira, documento que forma parte de la documentación complementaria de la Revisión del PGOU de Alzira y que fue sometido a información pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alzira de fecha 28 de julio de 2010 (DOCV de 9/9/2010), por entenderse que la metodología utilizada, la delimitación de las unidades de paisaje, la estimación de su valor y los objetivos de calidad paisajística propuestos son resultado de un amplio proceso de evaluación y participación ciudadana y, por tanto, válidos en todo caso.

4.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE

Según el Estudio de Paisaje de la revisión del PGOU de Alzira, el ámbito de la actuación se encuentra incluido en la Unidad de Paisaje 6. Urbanización en desarrollo.

La presente unidad comprende zonas colindantes a actuales suelos urbanos, como son el propio casco urbano de Alzira, el polígono industrial o urbanizaciones consolidadas.

Se trata de zonas que actualmente están sometidas a procesos de urbanización y nuevos desarrollos. Es el caso de los alrededores de "l'Alquerieta" o del barrio del Torreixó. También se encuentran zonas en desarrollo y en las partidas de Hort de Santa Emília y Hort de Capagossos, o bien al sudeste del término municipal; en los alrededores del Convento-Monasterio de Santa María d'Aigües Vives, el cual está declarado Bien de Interés Cultural, y pertenece al término municipal de Carcaixent.



Vistas de los nuevos desarrollos que se están produciendo alrededor de la antigua estación y

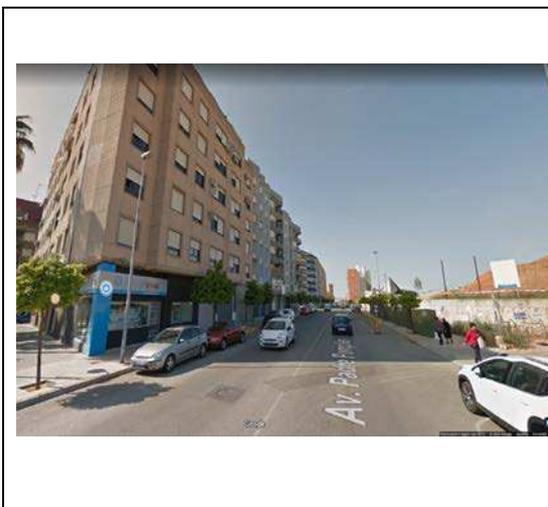


Convento de Santa María d'Aigües Vives

El paisaje en el que se enclava el ámbito es por un lado edificios residenciales plurifamiliares de cinco plantas recayentes a la Avda. Padre Pompilio, viviendas unifamiliares adosadas en la calle Massalaves de reciente construcción y viviendas también unifamiliares más antiguas que constituyen el barrio de la Alquerieta y el Torretxo. Se trata de una zona urbana consolidada con amplias avenidas y vías de comunicación que logran una fluidez de tránsito alta.



Ortofoto del barrio de Torretxo



Avda. Padre Pompilio



Calle Luchana

Si entendemos que preservar el medio ambiente es condición necesaria para que haya paisaje, por motivos obvios el desarrollo de la ciudad de Alzira deberá tener en cuenta la conexión de los nuevos desarrollos urbanos.



Identificador oAMIR 955Q DOKI zFRs IX4y s7VF r1w=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



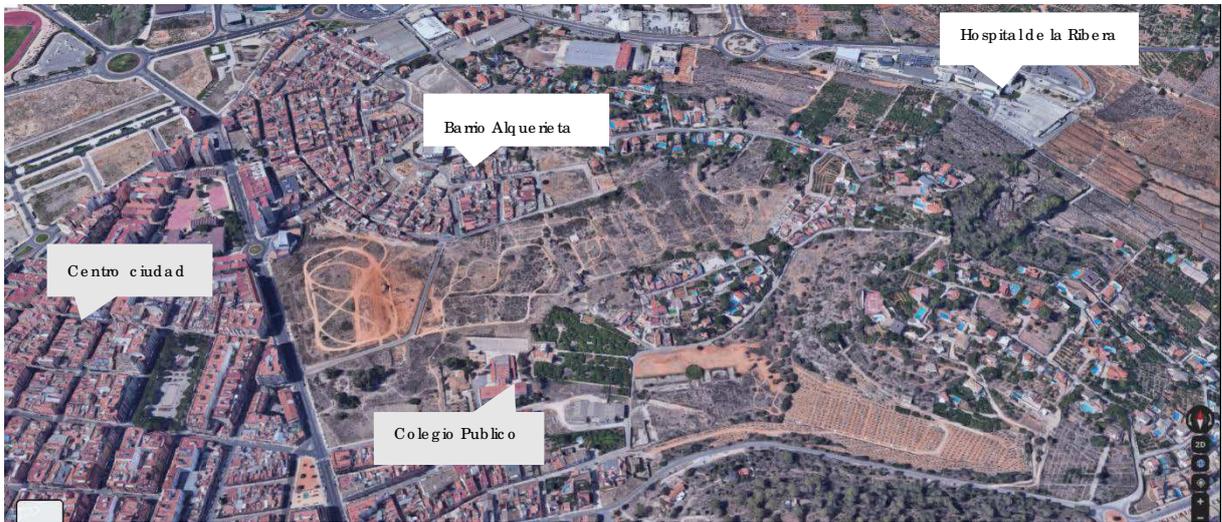
En este sentido, tiene especial importancia el sector Cami de la Pennera que limita el sector del Torretxo y el Hospital de la Ribera por el noreste y el barrio de la Alquerieta al norte. Con el desarrollo del sector del Torretxo se lograra la comunicación del centro urbano desde la Avda. Padre Pompilio a través de la creación de la nueva avenida DEV-45 con el hospital de la Ribera, así como mejorar la permeabilidad del barrio de la Alquerieta con el centro de la ciudad. Si a esta nueva ordenación añadimos líneas de autobuses lograremos tener una ciudad perfectamente conectada por medios alternativos sin impacto sobre el medio ambiente.



Nuevo viario de conexión DEV-45

El sector objeto del presente estudio está formado principalmente por dotaciones tanto de ámbito municipal (policía local), como supramunicipal (bomberos), zonas verdes, y parcelas para futuras dotaciones en la que se concrete el uso público a implantar. Toda la edificación del sector tiene un componente de volumetría aislado y de gran escala, que permite una percepción clara desde la avenida Padre Pompilio.

La esquina en la que se situara la manzana residencial, permitirá colmar la trama urbana definiendo su ordenación a un estudio de detalle, que permita integrar su volumetría e imagen en el entorno inmediato tanto residencial como dotacional.



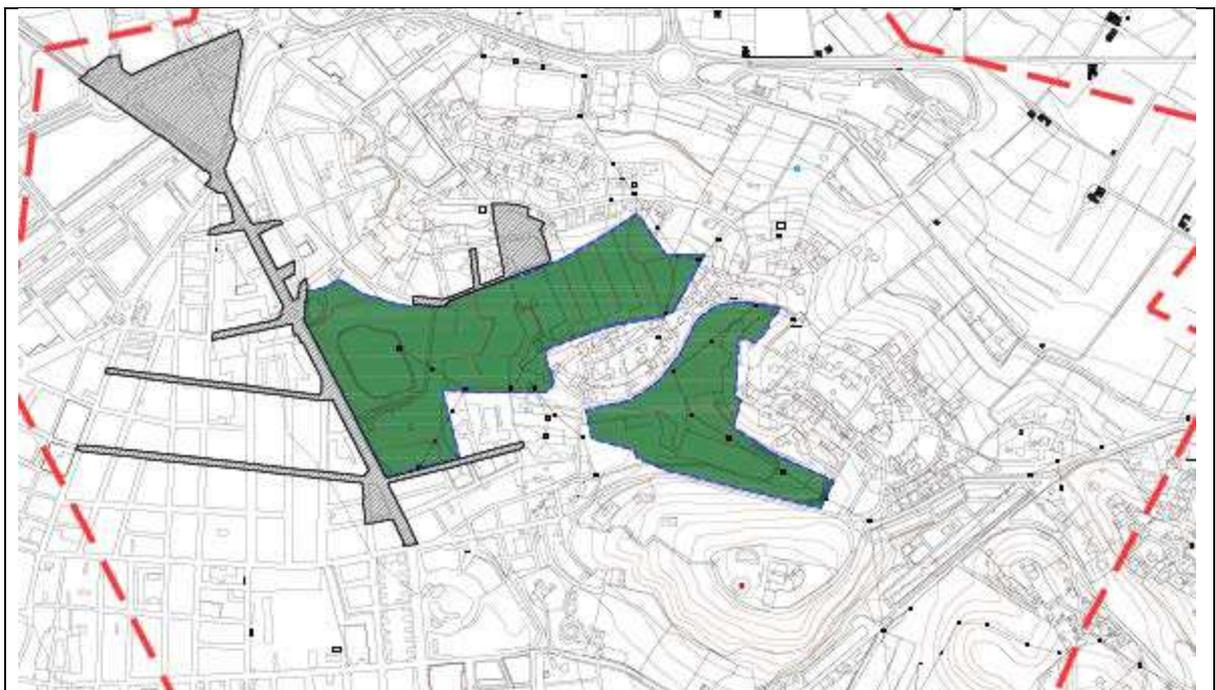
Elementos articuladores del entorno

5.- ANÁLISIS VISUAL

El objeto de un análisis visual es determinar la visibilidad del paisaje, factor imprescindible para su valoración. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado c.2) del Anexo II de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), la visibilidad del paisaje se determinará identificando los principales puntos de observación y recorridos escénicos y señalando las principales vistas y zonas de afectación visual.

..5.1. VISIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN: MAPA DE VISIBILIDAD Y CUENCA VISUAL

El procedimiento para calcular la visibilidad del paisaje exige considerar los umbrales humanos de percepción nítida, difusa y general que la LOTUP fija, de forma convencional, en las distancias baja (hasta 500 m), media (hasta 1.500 m) y alta (hasta 3000 m), medidas desde los límites de la actuación. Plano EIP-2 cuenca visual





5.2 VISTAS: IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN Y DE LOS RECORRIDOS ESCÉNICOS PRINCIPALES

La localización de las principales vistas hacia y desde el ámbito de actuación exige localizar los puntos de observación desde los cuales el resultado de la actuación será perceptible.

El estudio de paisaje de la Revisión del PGOU establece los siguientes:

	Estáticos	Dinámicos
Primarios	Núcleo Alzira	CV-50
Secundarios	Visual desde el "Racó de Matamoros"	Visual desde la senda del Cardenal
	Visual "Pla de les camraques"	Visual CV-505 desde el polígono
	Visual desde la Cruz del Cardenal hacia el este	Visual desde la CV-571
	Visual del Valle de la Casella	Visual desde la CV-510
	Visual Norte, desde Mirador de la Ermita de la Mare de Déu del Lluch (Muntanya del Senyor)	Visual CV-41
	Visual Sur, desde Mirador de la Ermita de la Mare de Déu del Lluch (Muntanya del Senyor)	Visual CV-541 hacia el término de Alzira (ascenso embalse de Tòus)
	Visual de Alzira desde el Mirador de la Ermita de la Mare de Déu del Lluch (Muntanya del Senyor)	Puente sobre las vías de ferrocarril
	Área recreativa junto a Ermita de Mare de Déu del Lluch, en la montaña del Señor	PR-CV 303 y PR-CV 304
	Visual cresta Sierra de "les Agulles"	Visual desde el camino de la Travessa (urbanización el Respirall)
	Visual desde la Sierra de "les Agulles" hacia la Sierra de Corbera	
	Visual desde el núcleo urbano de Caraixent	
	Visual desde el núcleo urbano de Tòus	



Identificador oAMR 955Q DOKI zFRs IX4y s7VF rllw=
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



En el ámbito determinado por las distancias visuales baja, media y alta consideradas en la LOTUP, el Estudio de Paisaje de la Revisión del Plan General de Alzira identifica los siguientes puntos de observación principales: Nucleo urbano

En el caso que nos ocupa, el ámbito de actuación no es perceptible desde los puntos de observación estáticos principales.

Como punto de observación dinámico principal, el Estudio de paisaje de la Revisión del Plan General contempla la Cv-50 desde el cual tampoco es visible la zona de actuación

Para identificar los puntos de observación a escala de proyecto se han observado las siguientes reglas:

Los puntos de observación se situarán en espacio público

La visibilidad de la actuación se considerará desde una altura sobre el terreno asimilable a la de una persona de estatura media.

Siguiendo estos criterios, si consideramos los puntos del territorio desde los cuales la actuación sería teóricamente visible, en el caso del ámbito deben considerarse, principalmente, los ejes constituidos por la Avda. Padre Pompilio, calle Lucana y calle Aguila.

Como puntos de observación dinámicos secundarios se encuentra el recorrido por la Avda. Padre Pompilio y por tanto será importante el tratamiento de los edificios públicos así como de la nueva avenida DEV-45, para que se integre en el eje urbano y tenga una correcta percepción desde el punto de vista dinámico de los vehículos que discurren por este eje.

En cuanto a los recorridos escénicos, éstos son puntos de observación dinámicos desde los que es posible visualizar el ámbito de actuación como una sucesión cambiante de vistas a lo largo de un trayecto. Su categorización, utilizando la misma metodología, resulta en lo siguiente:

Punto de observación	Avda. Padre Pompilio	Calle Lucana	Calle Aguila
Tipo	Dinámico	Dinámico	Dinámico
Accesibilidad	Muy alta	media	media
Categoría de visitantes	residentes/ transeúntes	Residentes	Residentes



Frecuencia y duración	Alta	baja	baja
Amplitud	general	general	general
Sensibilidad	alta	alta	alta
Valoración	principal	secundario	secundario

La localización y categorización de los puntos de observación y los recorridos escénicos se indica, para cada punto concreto, en la documentación gráfica del presente Estudio.

5.3. VISIBILIDAD DEL PAISAJE

La visibilidad del paisaje es una cualidad del paisaje visible que se manifiesta en la mayor o menor distancia a la que pueden verse y reconocerse sus distintos componentes. Se obtiene a partir del análisis visual realizado en el ámbito de estudio desde los diferentes puntos de observación identificados y sus resultados se materializan en un mapa de visibilidad que divide el territorio en zonas de máxima, media, baja o nula visibilidad.

El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la valoración cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número real comprendido entre cero y uno.

Descendiendo al detalle, si consideramos la densa edificación en la parte oeste de la zona de estudio y la pendiente del ámbito, además de tener en cuenta los cuatro niveles que establece la LOTUP en su anexo I (máxima, media, baja y nula), en una escala de cero a uno se estima en este caso un coeficiente de visibilidad de $v=0'80$ (medio).

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado f) del Anexo II de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), la valoración de la integración visual de la actuación exige identificar los impactos visuales que las actuaciones derivadas del plan puedan provocar sobre el paisaje. Para ello, se tendrá en cuenta la visibilidad del paisaje, los efectos de la actuación sobre las principales vistas, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual.



6.1. IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES

Los impactos visuales potenciales, resultado de sus efectos previsibles, se identifican de acuerdo con lo dispuesto en el apartado b.4 del Anexo I de la LOTUP de la manera siguiente:

- Impacto potencial sobre la estructura urbana de la ciudad debido al cambio de volumetría.

La actuación se encuentra en un barrio consolidado, sobre un vacío urbano que ha permanecido yermo durante dos décadas y todo el sector objeto de estudio tiene impacto visual desde uno de los puntos de observación dinámicos de la ciudad. No obstante, dada la importancia visual de su ubicación, el impacto final dependerá principalmente de la solución formal de los futuros edificios y de la sección elvial principal DEV-45, que convendría controlar desde el punto de vista paisajístico.

6.2. VISIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN

La visibilidad de la actuación depende tanto del impacto que previsiblemente producirán los cambios previstos como de la visibilidad de los propios elementos que van a verse alterados. La nueva actuación propone resolver este vacío urbano que se mantiene yermo durante dos décadas, en primer lugar mediante una trama urbana que conecte el barrio de la Alquerieta con el resto de la ciudad, así como la comunicación este oeste de la misma, y por otro lado la edificación de edificios singulares, tanto el residencial como los públicos. De esta forma se creará una mejora sustancial en la percepción del barrio y la ciudad. Adicionalmente, las nuevas edificaciones también mejorarán la percepción de la zona, al ocultar las trasegas de las viviendas del barrio de la Alquerieta, carentes de tratamiento estético, situadas al norte del sector.

Se analiza en el siguiente cuadro resumen el grado de visibilidad de la actuación desde los puntos de observación considerando: la visibilidad del ámbito, los observadores potenciales y los recursos y unidades paisajísticas visibles. Los grados de visibilidad considerados son: alta (máxima), media, baja y nula (no visible).



		Visibilidad del Ámbito	Número de Observadores Potenciales	Unidades de Paisaje Visibles	Recursos Paisajísticos Visibles
Puntos de vista	Avda. Padre Pompilio	Alta	Elevado: vía rápida de Alzira	Residencial	
	Calle	Media	Medio: residentes	Residencial	
	Calle Aguila	Media	Medio: residentes	Residencial	

Se ha analizado la visibilidad total integrando las secuencias visuales de cada punto de observación.

6.3. CONCLUSIONES RESPECTO DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN

Realizado el análisis de la integración visual de la actuación, las conclusiones que pueden extraerse son:

- La secuencia visual de la actuación es reducida a su entorno y se limita a las calles más o menos inmediatas al ámbito afectado por el plan propuesto.
- La actuación es visible desde el punto de observación estático secundario situado en la Montanyeta de San Salvador, pero incide muy positivamente sobre el recorrido escénico de la trama urbana, dado que se rellena el vacío urbano mediante edificaciones cuyo volumen quedará perfectamente integrado en la zona tal.
- El impacto visual en el entorno inmediato es relativo, y en todo caso será positivo debido a la solución del vacío urbano, así como a la ocultación de las traseras de las viviendas del Barrio de la Alquerieta recayentes a la zona de actuación, las cuales producen un impacto en la imagen visual de la ciudad.

7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Las medidas de integración paisajística se formulan para controlar el aspecto visual y perceptivo de los espacios públicos y de las edificaciones, con el fin de mitigar los impactos paisajísticos negativos y mejorar, en lo posible, el paisaje y la calidad visual del entorno.

En el caso del ámbito del Torreixó, una vez aprobada la modificación propuesta se entiende que el impacto de las actuaciones previsible está suficientemente controlado por la trama





urbana propuesta, debiendo vigilar la volumetría de la edificaciones destinadas a usos públicos. Ello implica, en principio, que con su ejecución el conjunto mejorará su imagen urbana y, como resultado, el paisaje.

En todo caso, el resultado final dependerá de la forma exacta que adopte los futuros edificios tanto de la policía como del consorcio de bomberos.

Con carácter general los edificios públicos a implantar en la zona de actuación deberán adaptarse a las siguientes medidas:

- Volumetría sencilla, de fácil lectura compositiva.
- Todos los paramentos verticales exteriores del edificio deberán tener tratamiento de fachada
- Con el fin de evitar cualquier contaminación lumínica o de imagen no podrán disponer elementos molestos (carteles retroiluminados, elementos publicitarios, colores y materiales estridentes...), ajenos a los necesarios para el correcto funcionamiento del edificio.
- Los edificios deberán estar retranqueados de la alineación exterior de forma que la superficie no ocupada por estos este ajardinada,

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 19/02/2021 9:51:48

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTINEZ ALGARRA

Fecha firma: 18/02/2021 12:26:15

JEFE SECCION DE PLANEAMIENTO

AJUNTAMENT ALZIRA



Identificador oAMR 955Q DOKI zFRs IX4y s7VF rIw=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/Portal/Ciudadano/verify/Docs.jsp>