

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ANEXO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 VALÈNCIA

AIC EQUIP SL, en condición de equipo redactor del Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de Valencia – Nazaret Este (en adelante PEZS1), encargado por la Autoridad Portuaria de València (en adelante APV), que promueve el citado PEZS1, revisa y contesta el **Informe de Paisaje de la Dirección General de Paisaje de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana** (en adelante IP), recibido con fecha 12 de mayo de 2020 a través del Ayuntamiento de València mediante correo electrónico, dando cuenta de cómo y dónde se incorporan las peticiones y sugerencias mencionadas en dicho informe en la documentación definitiva del Plan.

I.1. Objeto y justificación del anexo

El presente documento tiene por objeto revisar y documentar la subsanación de las deficiencias informadas en el Informe de Paisaje de la Dirección General de Paisaje de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana, necesarias para la aprobación final del documento.

Las adaptaciones efectuadas en el presente “Anexo 8 Estudio de Integración Paisajística” del PEZS1 en consecuencia del IP no suponen la introducción de cambios sustanciales en el contenido del plan ni suponen, por tanto, necesidad alguna de nueva fase de información pública previa a la aprobación definitiva de su documentación completa, ni reevaluación ambiental de la misma.

I.2. Antecedentes

Ayto. E-03001-2019-000050-00
EP 2016/022 CS/jms

En relación con el expediente citado en el encabezamiento, se emite el siguiente informe en materia de infraestructura verde y paisaje:

1. Este Plan ordena la Zona Sur 1 del Puerto de Valencia definida en el Plan Especial de la Zona Sur del mismo, conforme a la *“Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Valencia”* (Orden FOM 1973/2014 de 28 de octubre), *“Zona de Uso Mixto Complementario Comercial/Interacción Puerto-Ciudad”*. Se define como una prolongación del barrio de Nazaret hasta la valla del puerto, con una parte dedicada a uso ciudadano (espacios libres e instalaciones públicas) y otra a oficinas o instalaciones de organismos del negocio portuario.

El Plan objeto de informe califica la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito como Red Primaria de Suelo Dotacional Público de Infraestructura-Servicio Urbano de la Red Portuaria de interés general (PQI-3), con una superficie de 229.775'96 m2s.

2. En fecha 15 de febrero de 2016, este Servicio emite informe al Plan Especial de la Zona Sur del Puerto de Valencia (que comprende las zonas 1 y 2), de conformidad con el artículo 51 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).

En este informe, se establece que el plan o planes que se redacten para el desarrollo del ámbito deberá ir acompañado de un estudio de integración paisajística que permita, entre otros, *“garantizar una adecuada transición entre la ciudad consolidada y el puerto, potenciando además mediante las zonas verdes y los espacios libres la continuidad de la infraestructura verde urbana de Valencia, poniendo en valor la desembocadura del río Turia”*, así como *“la posibilidad de generar perspectivas hacia el mar como principal Recurso Paisajístico”*.

3. El Ayuntamiento de Valencia solicita nuevo informe en la fase de información pública del expediente, llevada a cabo en 2019.
4. De conformidad con los artículos 6 y 43 de la LOTUP, el paisaje debe integrarse en la planificación territorial y urbanística, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje, en función del alcance de sus determinaciones y del paisaje afectado.

Corresponde a la conselleria competente en materia de **paisaje** informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea autonómica y, en este caso además, por tratarse de un instrumento de planeamiento urbanístico en la franja de 500 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra adentro desde la ribera del mar, conforme al artículo 14 de la normativa del Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana.

5. Asimismo, y de conformidad con el artículo 4.3 de la LOTUP, la identificación y caracterización de los espacios que componen la **infraestructura verde** de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad.
6. Con carácter general, y tal y como se indicó en el informe emitido en febrero de 2016, la ordenación de un ámbito, con independencia de su carácter estructural o pormenorizado, tiene incidencia en el paisaje, en tanto que sus determinaciones, como serían la definición de la infraestructura verde municipal y urbana y de la red de dotaciones, la delimitación y regulación de zonas y subzonas, o las condiciones de urbanización, de parcelación y de edificación, son relevantes para la configuración de un determinado paisaje urbano. En este sentido, la LOTUP establece como preceptiva (artículos 27, 34, 35 y 40, entre otros), la toma en consideración del instrumento de paisaje que acompañe al plan para la regulación de las determinaciones propias de ambas ordenaciones.

I.3. Subsanación de reparos según Informe Paisajístico

I.3.1. CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DEL PAISAJE URBANO

7. Se elabora un **estudio de integración paisajística** a partir del estudio de paisaje elaborado en el año 2010 para la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia que no ha sido aprobada.

A este respecto, resulta necesario señalar que ese estudio de paisaje no puede servir de referencia para la caracterización y valoración del paisaje urbano del municipio de Valencia, dado que su ámbito se centró en el suelo no urbanizable y de nueva urbanización, de acuerdo al objeto de la citada Revisión Simplificada del PGOU y que, en todo caso, no cuenta con informe de carácter definitivo.

Cabe incidir en este sentido, por ejemplo, en la inadecuación al paisaje urbano de la metodología empleada en el citado estudio, según la cual, las valoraciones máximas le serían atribuidas a los caracteres que definen los paisajes naturales y rurales, minusvalorando los caracteres definidores del paisaje urbano. En todo caso, no pueden utilizarse los mismos parámetros para la valoración de los suelos rurales y urbanizados, dado que su carácter viene configurado por distintos elementos.

Con respecto a la caracterización del paisaje realizada, cabe señalar que las unidades de paisaje necesarias para ello son áreas del territorio, compactas y únicas, que presentan un carácter paisajístico diferenciado y tienen una extensión, delimitación y nomenclatura diferenciada, sin perjuicio de que diferentes unidades sin continuidad en el territorio puedan poseer una misma organización de los componentes principales del paisaje que las definen y pertenecer a un mismo tipo de paisaje.

En este sentido, no puede considerarse correcto el encuadramiento del ámbito en las unidades denominadas "*Bloque continuo Valencia*" e "*Infraestructura Portuaria*" dado que estas engloban a su vez paisajes urbanos claramente diferenciados (por su estructura, morfología, tipologías edificatorias, evolución histórica, etc.) que deben constituir distintas unidades, cuyo carácter y valor puede ser distinto, y que pueden requerir de la aplicación de distintas medidas de integración paisajística en sus respectivos ámbitos.

Debe realizarse por tanto la **caracterización** (unidades de paisaje y recursos paisajísticos) y **valoración del paisaje a la escala del estudio** de integración paisajística del Plan Especial, así como adecuar el **análisis visual** necesario para la valoración del paisaje y de la integración visual a la escala de la actuación, seleccionando puntos de observación y recorridos acordes a la misma. Todo ello, con el fin de justificar correctamente la **valoración de la integración paisajística y visual** a partir de los efectos producidos en el carácter del paisaje y en las condiciones de percepción del ámbito, considerando a su vez, no solo la afección sobre el propio ámbito, sino su **integración con la ciudad**, tal y como se requería en el informe anterior de este Servicio.

En concreto, y en relación con la **caracterización** del paisaje, se deberá delimitar y caracterizar las unidades de paisaje conforme a lo indicado anteriormente, con una escala y concreción adecuada a la de la actuación.

En lo que respecta a su **valoración**, se deberá completar la misma con los resultados de la participación pública realizada en esta materia, conforme a lo establecido en el apartado c.3) del anexo II de la LOTUP (en concordancia con el apartado b.4º del anexo I de la LOTUP). A estos efectos, y siendo que una de las finalidades de la participación pública de los estudios de integración paisajística es la de conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos y de las opciones consideradas en los proyectos a que acompañen, puede complementarse la misma con la valoración de las alegaciones u observaciones relativas a paisaje que se hubieran presentado en la fase de información y consultas realizada, sumándose a los resultados de la participación

Del apartado 7 del informe se extraen los siguientes requerimientos:

1. *El Estudio de Paisaje de la Revisión Simplificada del PGOU de València del año 2010 no puede servir de referencia para la caracterización y valoración del paisaje urbano del municipio de València, dado que su ámbito se centró en el suelo no urbanizable y de nueva urbanización.*

- Se modifica el documento de paisaje de referencia para caracterizar el ámbito por su no completa adecuación. Los instrumentos de paisaje de otros planes y programas a los que se hace referencia, por tener identificadas y evaluadas unidades de paisaje en ámbitos colindantes son:
 - Estudio de Integración Paisajística del Plan Especial para el Desarrollo de la Zona de Actividades, aprobado en fecha 17 de diciembre de 2018.
 - Estudio de Integración Paisajística del Plan Especial del Área Funcional 10 de València, en fase de tramitación, con aprobación EATE y aprobación del Documento de Síntesis y la Evaluación Ambiental.
- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Apartado **3.4. Unidades de Paisaje** del EIP del PEZS1.

2. *No puede considerarse correcto el encuadramiento del ámbito en las unidades “Bloque continuo Valencia” e “Infraestructura Portuaria” dado que estas engloban a su vez paisajes urbanos claramente diferenciados.*

- En el presente EIP, cuya escala de trabajo es más reducida se ha optado por definir unas unidades de paisaje que permitan la obtención de unos ámbitos operacionales que posibiliten la aplicación de criterios homogéneos en cuanto a la gestión del paisaje, así como la valoración de su calidad paisajística. De esta manera se han fraccionado las unidades de paisaje para que se adecúen de manera más precisa al contexto urbano del ámbito del PEZS1.
- En el ámbito y su entorno colindante, se distinguen las siguientes unidades de paisaje, que se evalúan (bien *ex novo* en el documento EIP o bien se extrapolan los datos obtenidos de otras valoraciones en otros planes y programas que las evaluaban)

UP1 INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD	
1.1.	Canal. Antiguo cauce del Turia
1.2.	Zona vallada de almacén en desuso
1.3.	Zona vallada verde deportiva en desuso
1.4.	Parque de Nazaret
UP2 URBANO RESIDENCIAL	
2.1.	Borde sureste residencial Nazaret-La Punta*

	2.2.	Borde noroeste residencial Nazaret* (Nazaret-Cocoteros-Moreras)
UP3	URBANO INDUSTRIAL	
	3.1.	Infraestructura portuaria*
	3.2.	Industrial (ZAL)*
UP4	JARDÍN DEL TURIA*	

- Adicionalmente se distinguen las siguientes unidades de paisaje, que no se evalúan por no encontrarse colindantes con el ámbito de estudio:

UP1	INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD	
	1.5.	Marina Real
UP2	URBANO RESIDENCIAL	
	2.3.	NHT Núcleo Histórico Tradicional Nazaret
	2.4.	Ensanche Nazaret
	2.5.	Bloque continuo Valencia
	2.6.	Sector NPR-4 Grao
	2.7.	Barrios marítimos
	2.8.	Núcleos Urbanos (Pinedo, Castellar-Oliveral...)
	2.9.	Ensanche
UP3	URBANO INDUSTRIAL	
	3.3.	Infraestructura viaria y ferroviaria
	3.4.	Infraestructura dotacional
	3.5.	Industrial
UP5	HUERTA PROTEGIDA	
UP6	PLAYAS	
UP7	RÍOS Y RAMBLAS	

- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Apartado **3.4. Unidades de Paisaje** del EIP del PEZS1.
 - Se aporta **Nuevo Plano con las Unidades de Paisaje** identificadas para todos ámbitos visuales de 500m, 1.500m y 3.000m, que además viene referenciado en la memoria del EIP.
 - Se incluyen valoración de todas las unidades de paisaje, así como de los recursos paisajísticos en el **Apartado 3.6. Valoración del Paisaje**, y subapartados.
 - Se añaden fichas de las unidades de paisaje del ámbito y colindantes valoradas, **Apartado 3.6.4. Fichas de Unidades de Paisaje**, dentro del Apartado 3.6. Valor y Fragilidad del Paisaje.
 - **Plano: Unidades de Paisaje**

3. Debe realizarse la caracterización de las unidades de paisaje y recursos paisajístico con una escala y concreción adecuada a la de la actuación (a la escala del EIP del PEZS1), para la justificación de la afección sobre el propio ámbito y su integración con la ciudad.

- Como se ha justificado en el apartado anterior la caracterización del paisaje se ha modificado para ajustarla a la escala del EIP (ver contestación I.3.1.2).
- Los recursos paisajísticos también se han adaptado a la escala del PEZS1, obteniendo datos de referencia de los documentos comentados en la contestación I.3.1.1. Así se han incorporado los Parques Periurbanos y la Vía Litoral (detallados en el PEs ZAL).
- Los recursos paisajísticos (de interés ambiental, cultural y visual) más destacados son:

RPA-1	PARQUES PERIURBANOS
RPC-1	BALNEARIO BENIMAR Bien Protegido Nivel 3 (Arquitectónico)
RPV-1	ANTIGUO CAUCE DEL RÍO TURIA (Jardín)
RPV-2	VÍA LITORAL (Carril bici de L'Albufera)

- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Apartado **3.4. Unidades de Paisaje** del EIP del PEZS1.
 - Apartado **3.5. Recursos Paisajísticos**, y subapartados, del EIP del PEZS1.
 - Se incluye valoración de los recursos paisajísticos en el **Apartado 3.6.3. Valoración de los Recursos Paisajísticos**.
 - **Plano: Unidades de Paisaje**
 - **Plano: Recursos Paisajísticos**

4. Adecuar el análisis visual necesario para la valoración del paisaje y de la integración visual a la escala de la actuación, seleccionando puntos de observación y recorridos acordes a la misma.

- Se adapta el análisis visual en la escala de la actuación definiendo puntos más acordes al contexto urbano del ámbito. Se redefinen los puntos de observación, obteniendo puntos estáticos y dinámicos en el ámbito y en su entorno de aproximación.
- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Apartado **3.9. Valoración de la Integración visual** del EIP del PEZS1, páginas 74 y siguientes.
 - Se añade **Plano Identificativo con los Puntos de Observación** y las visuales desde los puntos elegidos, se incorpora en la memoria.
 - **Planos: Puntos de Observación.**

5. La valoración deberá completarse con los resultados de la participación pública, pudiendo complementarse con la valoración de las alegaciones y observaciones relativas a paisaje obtenidas en la fase de información y consultas.

- La valoración del paisaje se realiza aplicando las conclusiones obtenidas sobre la percepción de este, que han sido recogidas a través de diversos procesos de participación pública, como son:
 - Plan Especial para el Desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia.
 - Documento de Síntesis de la Participación Ciudadana del PE del AF10 (Nazaret).
 - Alegaciones y observaciones relativas a paisaje presentadas en la fase de información y consultas del Plan Especial.
 - Se incorporan también para aquellas unidades y recursos paisajísticos que no se hubiesen obtenido datos, los recogidos en el EIP de la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia de 2010.
- Se recogen, a modo de conclusiones, todas las aportaciones en relación con la valoración del paisaje.
- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Apartado **3.6. Valor y Fragilidad del Paisaje** del EIP del PEZS1.
 - Se añade **Anexo I** al documento EIP **“Resultados de la Participación Pública en Materia de Paisaje”**.

I.3.2. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

8. El estudio de integración no establece **medidas de integración paisajística** concretas a cumplir en la ordenación y/o urbanización del ámbito, remitiendo al cumplimiento de las “Directrices de Calidad Urbana” del Ayuntamiento de València (Julio 2017) y de las “Directrices Definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio” que recoge el “Estudio de Paisaje incluido en la Revisión Simplificada del PGOU de València del 2010”, y a la no afectación a la **infraestructura verde** incluida en el planeamiento estructural municipal.

A este respecto, cabe señalar que si bien esta infraestructura no ha sido delimitada para el conjunto del municipio, sí se ha **delimitado y aprobado en ámbitos puntuales** objeto de instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo o instrumentos de ordenación territorial, y que las soluciones de acceso al ámbito afectan a la citada infraestructura. Esta **afección** se desarrolla no obstante en el apartado siguiente de este informe, en el que se establecerán las **medidas** necesarias para garantizar la coherencia y funcionalidad de la infraestructura verde, conforme a lo regulado en el artículo 4.3 de la LOTUP.

En todo caso, y vistas, la afección generada por la delimitación, edificabilidad y condiciones morfológicas y tipológicas de la manzana terciaria prevista, por las soluciones propuestas en el Plan de Movilidad y por los requerimientos de vallado del área dotacional deportiva de transición entre la ciudad y el puerto, y la falta de concreción de medidas para integrar la “desembocadura” del cauce del Turia en el ámbito urbano, se considera necesario valorar la **adopción de medidas** de integración específicas para la ordenación, edificación y urbanización del ámbito, en función del análisis realizado en el estudio de integración. Así, se estudiarán medidas relacionadas, entre otros, con los aspectos siguientes:

- Integración y adecuación de la **zona terciaria** en la morfología urbana, valorando una reducción de la edificabilidad que requiera de menores alturas y plazas de aparcamiento, una delimitación del ámbito y unas condiciones tipológicas al efecto. En caso de diferirse la concreción de esta zona a un instrumento de planeamiento posterior, deberá quedar definidas en el Plan Especial las condiciones básicas que garanticen lo solicitado.
- Regulación de condiciones de integración paisajística y visual para el **entorno de protección** del bien catalogado inserto en la **zona dotacional deportiva** y para la materialización de la edificación en esta zona.
- Concreción de medidas para poner en valor la “**desembocadura**” del cauce del Turia y mejorar su integración en el ámbito urbano y con el mar, modificando su carácter actual (canal de desagüe) con un adecuado tratamiento acorde con su valor como recurso paisajístico y como elemento de la infraestructura verde. Esta regulación permitirá asimismo dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 24 de la normativa del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia (PATODHV), que define el río Turia como un importante corredor ecológico y funcional de la infraestructura verde de escala supramunicipal.

Todas las medidas de integración paisajística **deben quedar en la documentación con eficacia normativa de la modificación planteada**, en la medida que son vinculantes para la ordenación, edificación y urbanización de los ámbitos afectados, conforme a los artículos 27 y 34 de la LOTUP y el apartado j) del anexo II de la misma.

Del apartado 8 del informe se extraen los siguientes requerimientos:

1. *Establecer medidas de integración específicas para la ordenación, edificación y urbanización del ámbito.*

- o Resulta necesario establecer medidas específicas de integración para la ordenación, edificación y urbanización del ámbito, en función del análisis realizado en el ámbito y su entorno inmediato, de manera que se garantice la no afección o en su caso las medidas correctoras.

- Estas medidas quedan integradas en la ordenación (planos y memorias) además de en las ordenanzas particulares de cada zona, así como en el EIP para el ámbito del PEZS1. Fuera del ámbito del PEZS1 de acuerdo con el TRLPMM, este no puede ordenar, por lo que el PEZS1 simplemente propondrá criterios a seguir.
- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Dichas medidas quedan reflejadas en el **Apartado 4. Medidas de integración paisajística** del EIP del PEZS1.
 - Se incorporan en las Normas Urbanísticas del PEZS1 las condiciones de integración en materia de ordenación, edificación y urbanización del ámbito.

2. Establecer medidas que garanticen la coherencia y funcionalidad de la infraestructura verde.

- Se incluye en la versión definitiva del EIP la descripción Infraestructura Verde definida en el ámbito y alrededores, por el PATODHV, que define a nivel supramunicipal la infraestructura verde estructural del municipio de València:
 - **Jardín del Antiguo Cauce del Turia** (como corredor de conexión). No se modifica ni se redefine su delimitación.
 - **Corredor de conexión perimetral de la ZAL (vía litoral)**. No se modifica ni se redefine su delimitación.
 - **Conexión del corredor verde perimetral de la ZAL con la Punta** (c/Maria Moliner) hasta el límite sur del sector. No se modifica ni se redefine su delimitación.
 - **H1. Huerta de Protección Especial Grado 1**, al oeste de Nazaret.
- Esta Infraestructura Verde se completa con la infraestructura verde urbana propia del ámbito que formará parte de la infraestructura verde estructural, independientemente de su calificación urbanística, conectando los espacios de mayor interés ambiental, paisajístico y cultural.
 - El futuro **Parque de Desembocadura**, es un parque que desarrolla la ordenación pormenorizada y que tiene carácter de barrio, independientemente de su calificación urbanística. No obstante, es esencial su conexión con el Antiguo Jardín del Cauce del Turia por el norte, así como con el corredor litoral hacia el sur.
 - **El Parque Sur**
 - **Corredor funcional que conforma el eje de contacto** entre el ámbito del PEZS1 y Nazaret, entre el Parque de Desembocadura y la Infraestructura Verde Urbana de la ZAL que conecta con la vía litoral.
- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Quedan recogidas los planos de Infraestructura verde del instrumento de planeamiento PEZS1 y en los del EIP.
 - Se incorpora apartado **3.11. INFRAESTRUCTURA VERDE** a la memoria del EIP del PEZS1, para determinar la infraestructura verde y en su caso establecer medidas para garantizar la coherencia y funcionalidad de esta.
 - Dichas medidas quedan reflejadas en el **Apartado 4. Medidas de integración paisajística** del EIP del PEZS1.

3. Integración y adecuación de la zona terciaria en la morfología urbana.

- En la fase de información pública del PEZS1 a través de alegaciones de las distintas asociaciones de vecinos de Nazaret, y por las observaciones del propio Ayuntamiento, se solicitan revisiones de la incidencia de las edificaciones de la zona terciaria en la propuesta.
 - En línea con lo solicitado, previa a la recepción de este informe de paisaje, se ha estudiado conjuntamente la reorganización de los volúmenes la zona terciaria, modificando la configuración volumétrica de sus edificaciones y distribución del espacio público, reduciendo por un lado las alturas y configuración geométrica de las mismas, sin perder los derechos establecidos en el Acuerdo marco para el desarrollo de este PEZS1, entre la Autoridad Portuaria de València y el Ayuntamiento, que reconoce 25.000m2t.
 - Con esta reordenación de la zona terciaria se pretende dar respuesta las peticiones, reduciendo a su vez el impacto de las plazas de aparcamiento públicas en superficie, cuya necesidad queda satisfecha en el subsuelo de la edificación terciaria, y generando una mayor continuidad entre la trama urbana existente y el futuro Parque de Desembocadura, integrando el conjunto con el barrio y permitiendo la permeabilidad de este hacia la zona verde.
 - Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Se incluyen en el **Apartado 4. Medidas de integración paisajística** del EIP del PEZS1.
 - Quedan recogidas en todos los documentos en los que se referencia la planta viaria, secciones, etc. de la Zona Terciaria.
 - Quedan reflejadas en todas las memorias y cuadros de superficie en los que tengan referencia, así como en las ficha urbanística particular de la zona.
 - Queda recogido también en las **Normas Urbanísticas** del PEZS1 **Capítulo Sexto: “Uso Terciario/Dotacional Múltiple TER/QM”**.
4. Regulación de las condiciones de integración paisajística y visual para el entorno de protección del bien catalogado inserto en la zona dotacional deportiva y para la materialización de la edificación en esta zona.
- El conjunto del antiguo Balneario de Benimar no está catalogado como BIC ni como BRL, ni dentro del ámbito se encuentra ningún bien catalogado como tal. No obstante, esta edificación tiene una protección arquitectónica y ambiental nivel 3, que se encuentra detallada en las ordenanzas particulares de su zona, con las obras permitidas en el complejo.
 - Las condiciones de integración paisajística y visual y la relación de este bien con la infraestructura verde serán en los términos en los que la actividad a desarrollar en la parcela privada los permita.
 - No obstante, se incorporan tanto en el EIP como en la documentación con eficacia normativa unas recomendaciones de cara a la urbanización del entorno próximo, así como para los proyectos edificatorios en la parcela privada, de manera que se favorezca la interacción visual con el entorno.
 - Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - **Apartado 4. Medidas de integración paisajística** del EIP del PEZS1, página 82 y siguientes.
 - **Normas Urbanísticas** del PEZS1 **Capítulo Cuarto: “Uso Zona Verde Deportivo ZV-DP”, Capítulo Decimosegundo “Afección Patrimonio Cultural Valenciano”** y en el **Capítulo Decimotercero Artículo 3.44. Paisaje “Ordenanzas particulares de protección de medioambiente”**.
5. Concreción de medidas para poner en valor “la desembocadura” del cauce del Turia y mejorar su integración en el ámbito urbano y con el mar.

- Se incluirán las condiciones de urbanización que deben cumplir los correspondientes proyectos de urbanización del parque para el tratamiento de las aguas superficiales y la mejora en su integración en el ámbito urbano y con el mar. Se concibe el Parque de desembocadura como final del Antiguo Cauce del Turia que se conecta con la zona sur del ámbito y esta con la vía litoral definida en la infraestructura verde de la ZAL.
- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Queda recogido en el apartado **4. Medidas de integración paisajística** del EIP del PEZS1, página 82 y siguientes.
 - Queda recogido también en las **Normas Urbanísticas** del PEZS1 **Capítulo Segundo: “Uso Zona Verde Parque ZV-P”** y en el **Capítulo Decimotercero Artículo 3.44. Paisaje “Ordenanzas particulares de protección de medioambiente”**.

6. Todas las medidas de integración paisajística deben quedar en la documentación con eficacia normativa de la modificación planteada, en la medida en que son vinculantes con la ordenación.

- Todas las observaciones realizadas, incluidas las medidas de integración paisajística, quedan recogidas tanto en el EIP como en la documentación con eficacia normativa del plan, en el ámbito de delimitación del PEZS1. Algunas de las observaciones que se proponen se encuentran en terrenos con dos ámbitos jurídicos distintos (suelos portuarios y suelos urbanos). Fuera del ámbito del PEZS1 (suelo portuario) según el TRLPMM, el plan no puede ordenar, con lo que solo se podrán recoger recomendaciones o propuestas a realizar, que habrá que negociar con las administraciones públicas locales, autonómicas, estatales y/o sus correspondientes servicios.
- Estas medidas, bajo el amparo de la LOTUP, tienen la misma fuerza que la del instrumento de desarrollo de planeamiento al que acompañan (PEZS1) y por tanto serán de obligado cumplimiento.
- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - No obstante, queda recogido en el apartado **5. Conclusión** del EIP del PEZS1.

I.3.3. INFRAESTRUCTURA VERDE

9. Se debe **completar la infraestructura verde** definida a la escala de la modificación planteada (plano 001 *Infraestructura verde, Estructura de Comunicación, Accesos y Circulaciones*), tanto gráfica como normativamente, conforme al artículo 4, apartados 2 y 3 de la LOTUP, conectada e integrada con la infraestructura verde del territorio, con el objeto de dar cumplimiento a las finalidades establecidas en el artículo 4, apartado 5, y como parte de las determinaciones de ordenación de la misma. La infraestructura verde definida formará parte de la **ordenación estructural** del Plan, con independencia de su calificación urbanística y del carácter de red primaria o secundaria de las dotaciones y equipamientos incluidos, y podrá ser completada con la definida a escala urbana, como parte de la ordenación pormenorizada. En concreto, se considera necesario tener en cuenta lo siguiente:

- Con el fin de favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos y conectar e integrar los distintos ámbitos urbanos afectados, debe incluirse en la infraestructura verde la **totalidad del eje de contacto entre el ámbito del Plan Especial y Nazaret**, desde el Pont de les Drasanés al norte hasta su conexión con la infraestructura verde prevista al sur, incluida en el Plan Especial de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de València recientemente aprobado. El eje así definido debe extenderse a la totalidad de la sección del viario y espacios libres asociados al mismo (no solo el carril bici, las zonas ajardinadas o las aceras) y ser dotado de un adecuado tratamiento paisajístico para su urbanización, que refuerce su carácter de elemento de la infraestructura verde. Sin perjuicio de lo requerido, cabe no obstante destacar la importante contribución de los recorridos propuestos a la conformación de la vía litoral de la Comunitat Valenciana.
- Asimismo, y con el fin de vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del ámbito, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de su imagen e identidad urbana, debe conectarse a la infraestructura verde definida el **bien catalogado** que queda inserto en la zona dotacional deportiva, garantizando la funcionalidad de esta conexión.
- En todo caso, tanto la ordenación en general, como las **soluciones de accesibilidad y movilidad** en particular deben ser **compatibles con la infraestructura verde existente en el exterior** del ámbito estricto del Plan Especial y, en especial, con la Huerta de Protección Especial Grado 1 definida por el PATODHV y con la infraestructura verde definida en el Plan Especial de la ZAL citado anteriormente.

En cuanto a la compatibilidad con la Huerta, deberá tenerse en cuenta lo establecido al respecto de las infraestructuras tanto en la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València, como en el PATODHV.

Del apartado 9 del informe se extraen los siguientes requerimientos:

1. *Se debe completar la infraestructura verde definida a la escala de la modificación planteada conectada e integrada con la infraestructura verde del territorio.*

- Ver contestación I.3.2.3.
- Se incluye en la versión definitiva del EIP la descripción Infraestructura Verde definida en el ámbito y alrededores, por el PATODHV, que define a nivel supramunicipal la infraestructura verde estructural del municipio de València:
 - **Jardín del Antiguo Cauce del Turia** (como corredor de conexión). No se modifica ni se redefine su delimitación.
 - **Corredor de conexión perimetral de la ZAL (vía litoral)**. No se modifica ni se redefine su delimitación.
 - **Conexión del corredor verde perimetral de la ZAL con la Punta** (c/Maria Moliner) hasta el límite sur del sector. No se modifica ni se redefine su delimitación.
 - **H1. Huerta de Protección Especial Grado 1**, al oeste de Nazaret.

- Esta Infraestructura Verde se completa con la infraestructura verde urbana propia del ámbito que formará parte de la infraestructura verde estructural, independientemente de su calificación urbanística, conectando los espacios de mayor interés ambiental, paisajístico y cultural.
 - El futuro **Parque de Desembocadura**, es un parque que desarrolla la ordenación pormenorizada y que tiene carácter de barrio, independientemente de su calificación urbanística. No obstante, es esencial su conexión con el Antiguo Jardín del Cauce del Turia por el norte, así como con el corredor litoral hacia el sur.
 - **El Parque Sur**
 - **Corredor funcional que conforma el eje de contacto** entre el ámbito del PEZS1 y Nazaret, entre el Parque de Desembocadura y la Infraestructura Verde Urbana de la ZAL que conecta con la vía litoral.
- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Quedan recogidas los planos de Infraestructura verde del instrumento de planeamiento PEZS1 y en los del EIP.
 - Se incorpora apartado **3.11. INFRAESTRUCTURA VERDE** a la memoria del EIP del PEZS1, para determinar la infraestructura verde y en su caso establecer medidas para garantizar la coherencia y funcionalidad de esta.
 - Dichas medidas quedan reflejadas en el **Apartado 4. Medidas de integración paisajística** del EIP del PEZS1, página 82 y siguientes.

2. *Debe incluirse en la infraestructura verde la totalidad del eje de contacto entre el ámbito del Plan Especial y Nazaret, desde el puente de Astilleros hasta su conexión con la infraestructura verde prevista al sur, incluida en el PEs ZAL.*

- Ver contestación I.3.3.1.
- A nivel pormenorizado el PEZS1 define:
 - El futuro Parque de Desembocadura, es un parque que desarrolla la ordenación pormenorizada y que tiene carácter de barrio, independientemente de su calificación urbanística. No obstante, es esencial su conexión con el Antiguo Jardín del Cauce del Turia por el norte, así como con el corredor litoral hacia el sur.
 - El Parque Sur
 - Corredor funcional que conforma el eje de contacto entre el ámbito del PEZS1 y Nazaret, entre el Parque de Desembocadura y la Infraestructura Verde Urbana de la ZAL que conecta con la vía litoral.
- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Quedan recogidas los planos de Infraestructura verde del instrumento de planeamiento PEZS1 y en los del EIP.
 - Se incorpora apartado **3.11. INFRAESTRUCTURA VERDE** a la memoria del EIP del PEZS1, para determinar la infraestructura verde y en su caso establecer medidas para garantizar la coherencia y funcionalidad de esta.
 - Dichas medidas quedan reflejadas en el **Apartado 4. Medidas de integración paisajística** del EIP del PEZS1.

3. Debe conectarse a la infraestructura verde definida el bien catalogado que queda inserto en la zona dotacional deportiva, garantizando la funcionalidad de esta conexión.

- El antiguo balneario de Benimar, como se menciona en la contestación I.3.2.5., no se encuentra catalogado como BIC ni como BRL, sino con una protección ambiental y arquitectónica de la edificación nivel 3, por el PGOU de València.
- El edificio se encuentra dentro de la parcela privada de Zona Verde Deportiva y por tanto dentro de un recinto vallado y de uso privado. No es posible garantizar su acceso público, salvo en los términos en los que su uso en la parcela privada lo permita.
- La integración de este edificio con el entorno será de manera visual, a través del vallado de la parcela privada, de manera que se intentará reducir el impacto de elementos del proyecto de edificación y urbanización de la parcela para permitir la máxima relación visual con la calle.
- Se incorpora y mejora el plano de la infraestructura verde detallando y completando la infraestructura verde existente, se incorporarán medidas para integrarlo arquitectónica y paisajísticamente en el entorno.
- Estas modificaciones vienen reflejadas en los siguientes documentos:
 - Queda recogido en el apartado **4. Medidas de integración paisajística** del EIP del PEZS1, página 82 y siguientes.
 - Queda recogido también en las **Normas Urbanísticas** del PEZS1 **Capítulo Segundo: "Uso Zona Verde Deportiva ZV-DP"** y en el **Capítulo Decimotercero Artículo 3.44. Paisaje "Ordenanzas particulares de protección de medioambiente"**.

4. Las soluciones de accesibilidad y movilidad deben ser compatibles con la infraestructura verde existente en el exterior del ámbito estricto del PEZS1 y, en especial, con la Huerta de Protección Especial Grado 1 definida por el PATODHV y con la infraestructura verde definida en el PEs ZAL.

- Respecto al Plan de Movilidad y el acceso al sector, la solución adoptada será una de las cinco alternativas que han sido analizadas en el Plan de Movilidad, o cualquier otra alternativa diferente que acuerden las administraciones competentes. En caso de una nueva solución, se aprobará la misma previo su análisis a través de un Estudio de Movilidad.
- La solución o soluciones elegidas deberán ser compatibles con la infraestructura verde y garantizar su coherencia y conectividad.
- Queda recogido en el apartado **4. Medidas de integración paisajística** del EIP del PEZS1, página 82 y siguientes.

I.3.4. COMPATIBILIDAD ZAL

En el caso del ámbito del Plan Especial de la ZAL, resulta necesario compatibilizar las soluciones de movilidad con el mantenimiento de la sección y las condiciones de integración paisajística y formalización de la infraestructura verde establecidos en su momento en la zona de transición entre las viviendas y la propia ZAL con el fin de viabilizar la misma y materializar a su vez el vector de conexión previsto en el PATODHV, dando cumplimiento al artículo 22 de su normativa.

1. Resulta necesario compatibilizar las soluciones de movilidad con el mantenimiento de la sección y condiciones de integración paisajística y formalización de la infraestructura verde establecidos en la zona de transición entre las viviendas y la ZAL.

- Respecto al Plan de Movilidad y el acceso al sector, la solución adoptada será una de las cinco alternativas que han sido analizadas en el Plan de Movilidad, o cualquier otra alternativa diferente que acuerden las administraciones competentes. En caso de una nueva solución, se aprobará la misma previo su análisis a través de un Estudio de Movilidad.
- En el último Comité Asesor del Consejo de la Autoridad Portuaria de Valencia para la Interacción Puerto Ciudad en la que participan la propia Autoridad Portuaria, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia se acordó desestimar la Alternativa 5 del Plan de Movilidad, por incompatibilidades.
- A todos los efectos el PEZS1 incorpora un Plan de Movilidad completo que da solución y resuelve los accesos al sector, bien a través de infraestructuras viarias existentes o bien a través de otras nuevas, siempre por terrenos públicos no aduaneros.

I.4. Adaptación del Documento Final

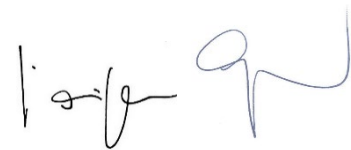
Se recogen en todos los documentos las adaptaciones resultantes tras la obtención de informes y observaciones planteadas tras la fase de información pública y consultas realizada.

La documentación incorporada no supone modificaciones sustanciales respecto del documento preliminar presentado y, por tanto, dichos ajustes no suponen una nueva información pública de los mismos previa a su aprobación definitiva.

En València, 17 de junio de 2020

EL EQUIPO REDACTOR
AIC EQUIP SL

Arquitectos
Juan Añón Gómez
Gabriel Doménech Bardisa



Arquitecta colaboradora
Lucía Yubero Serrano