

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN  
PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL  
ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA  
(VALENCIA)**

**INDICE**

**MEMORIA INFORMATIVA**

**1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1. LOCALIZACIÓN.
- 1.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN.
- 1.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**2. AMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE**

- 2.1. UNIDADES DE PAISAJE
- 2.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

**3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS**

**4. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO**

**6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

**7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL**

**8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PAISAJÍSTICA DE RANGO SUPERIOR**

**9. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO**

**10. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**11. CONCLUSIONES**

**ANEXO**

**FICHAS GRÁFICAS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN**

**PLANOS**

**1. AMBITO DEL ESTUDIO**

**2 UNIDADES DE PAISAJE**

- . Ámbito de la Modificació
- . Ámbito del Estudio de Integración Paisajística
- . Unidades Paisaje
  - Huerta
  - Cauce Rio
  - Bloques continuos consolidados

**3 PUNTOS DE OBSERVACIÓN Y MAPA DE VISIBILIDAD**

## **MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.INTRODUCCIÓN**

La Resolución de la Secretaria de Estado de Defensa de fecha 9-06-2.014, estableció la Desafección del Uso Militar del Acuartelamiento Vigil de Quiñones

En enero de 2-015 se suscribió un convenio ente el Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Mislata, para la modificación de la Calificación del citado Acuartelamiento

La comisión de Evaluación Ambiental-Territorial, en sesión de 27-07-2.017, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento Simplificado de Evaluación Ambiental.

Con fecha 29-03-2.018, fue presentada por el equipo redactor, la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Mislata, relativa al Acuartelamiento Vigil de Quiñones.

Con fecha 26-12-2.018 se publica en el B.O.P., la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual relativa al acuartelamiento Vigil de Quiñones.

La citada modificación consiste en el cambio de Calificación que tenía el señalado ámbito " Suelo Urbano con calificación como Dotacional Público de uso Hospitalario-Militar.99r", a : Una parte denominada Ámbito A, se califica como Dotacional Público de la red primaria destinado a equipamiento Sanitario-Asistencial ( P.Q.S), y el resto denominado Ámbito B uso terciario ( ZUR-TR-VIGIL) en la que se califica una parcela terciaria y las zonas verdes y red viaria correspondiente

En relación a la documentación a presentar es de aplicación el art. 39 de la LOTUP, que exige que los planes de ordenación pormenorizados incluyan dentro de los documentos informativos y justificativos un Estudio de Integración Paisajista o en su caso, Estudio de Paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de la Ley.

El contenido y las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán modularse en función del alcance de la actuación en cuestión y la incidencia general del paisaje. Por tanto, no se cumplimentarán todas aquellas determinaciones que no tengan virtualidad en el supuesto concreto que se desarrolla, que recordemos que se limita a un cambio de uso y creación de un nuevo volumen, en una manzana de suelo urbano en una zona consolidada.

#### **1.1 LOCALIZACIÓN**

El denominado Ámbito B del acuartelamiento Vigil de Quiñones, objeto del presente Estudio de Integración Paisajística, forma parte del complejo denominado Hospital Militar, lindando por el Este con la calle Dolores Ibarruri, Oeste y Norte con el Hospital Militar, Sur con el resto del Acuartelamiento y calle San Antonio.



# ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)

---

## 1.2 PROMOTOR

La promotora URVITRA S.A., es la propietaria del suelo denominado “Ámbito B “y encarga al Arquitecto D. Sergio Villa Arenere, el presente Estudio de Integración Paisajística para su presentación en el Ayuntamiento de Mislata, a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Mislata.

## 1.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

Analizada la Modificación Puntual del P.G.O.U y Plan de Usos, respecto al acuartelamiento Vigil de Quiñones, para que dicha actuación, se integre adecuadamente en el paisaje urbano de su entorno, evitando efectos negativos y mejorar en la medida de lo posible el citado paisaje

La modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento Vigil de Quiñones, responde a desafección por parte del Ministerio de Defensa de unos edificios y espacios, para completar servicios dotacionales públicos y privados del municipio.

### Los cambios generados por la modificación del Planeamiento, se reducen a :

- o Modificar el uso de las edificaciones recayentes al C / Dolores Ibarruri y c/ San Antonio, para crear un Centro para Mayores.
- o Facilitar la construcción de un edificio de uso terciario, que complemente los existentes en el municipio.
- o Crear una zona verde en la calle Dolores Ibarruri
- o Crear un nuevo vial en el interior del Acuartelamiento, que conecte en su interior las calles de San Antonio y Dolores Ibarruri

### El resultado de las anteriores premisas, se materializa en:

- o Recuperar tres edificios obsoletos e incorporarlos en un proyecto para la construcción de un Centro Público para Mayores.
- o Utilización de un espacio vacío, que en su día fue utilizado como aparcamiento de los Servicios de Defensa, para construir un edificio terciario.
- o La eliminación del muro perimetral del ámbito de actuación, facilita la incorporación de la zona verde y arbolado existente en la trama urbana.
- o Permeabilizar la superficie del acuartelamiento, a la trama urbana del entorno

A tenor de la exigencia que establece el Modificado del P.G.O.U., se deduce la obligatoriedad de redactar el presente Estudio de Integración Paisajística para incorporar en la Ordenación detallada del entorno delimitado, y siendo el instrumento que reajusta la ordenación pormenorizada de la unidad urbana que contiene al Ámbito B de uso terciario, tal como se establece en la Ficha Urbanística del Ámbito , incluida en la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del P.G.O.U. ( Vigil de Quiñones)

## 1.4 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Para el análisis de la integración paisajística se ha elaborado una documentación gráfica específica para el presente Estudio de Integración Paisajística. Se aportan una serie de perspectivas que reflejan la volumetría de la actuación aprobada y la de los volúmenes de su entorno próximo, desde diversos puntos de vista dando la posición de un peatón que estuviera situado en las calles del entorno.

## **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---

Estas simulaciones virtuales se realizan con alcance, en cuanto a la definición de los elementos, que permite la escala del planeamiento( no se ha definido el Proyecto de Ejecución, por lo que no es posible representar ni la composición de fachadas, ni los acabados materiales), pero, se entiende que la integración paisajística referida a un documento de planeamiento- que no de un proyecto de edificación- debe limitarse a la integración de la volumetría, sin entrar en detalles de sus acabos finales.

### **2- AMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE**

Al ser una zona urbana consolidada, y a efectos de analizar el paisaje urbano, el área de estudio se limita al ámbito de actuación y a aquellas visuales desde las que puede tener una incidencia significativa en la percepción del nuevo volumen, en nuestro caso la calle Dolores Ibarruri y calle San Antonio

En esta materia debe reconocerse que la aplicación de los conceptos más generales que se utilizan en el anexo I y II de la LOTUP, como unidad de paisaje, Cuenca Visual o Recurso Paisajístico, se hará de acuerdo a la escala de la actuación, ya que nos encontramos en un ambiente urbano y referido a una manzana incluida en la trama urbana consolidada.

La cuenca visual, como se representa en el plano 3 relativo a las Unidades de Paisaje, afecta a una única Unidad de Paisaje, la cual, se analiza en el apartado siguiente.

#### **2.1-UNIDADES DE PAISAJE**

La caracterización de la Unidad de paisaje recogidos en el apartado b del anexo I de la LOTUP tiene por objeto la comprensión y visualización de la estructura y el funcionamiento general del territorio y la diversidad paisajística de cada uno de los ámbitos del planeamiento territorial.

La manzana objeto del estudio, está incluida en la Unidad de Paisaje de suelo urbano consolidado. En la zona se observa la existencia de trama urbana con características similares aunque con matices. Se observa:

- El predominio de edificación abierta con la disposición de bloques lineales de uso residencial, con fachadas mayoritariamente alineadas, actuando como configuraciones de las mismas.
- Tangente a la manzana del estudio, existe un conjunto residencial con espacios verdes entre bloques de edificación abierta, que continua con edificios terciarios y espacios abiertos.



#### **4.- NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR**

El Anexo II de la LOTUP, en su apartado d/ insta a que se indiquen que normas, planes, estudios y proyectos de ejecución, así como las normas, directrices y criterios que sean de aplicación y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de actuación.

En esta materia, y a los efectos del contenido del presente estudio, cabe mencionar que le sean de aplicación el PGOU de Mislata

Asi mismo, son de aplicación las determinaciones del estudio de Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Mislata

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **5.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO**

El alcance y contenido del presente Estudio de Integración Paisajística se adapta al tipo de proyecto y al paisaje donde se ubica, tal como señala el Anexo II de la LOTUP.

El proyecto de referencia para este Estudio es, la Modificación Puntual del PGOU de Mislata y el Estudio de Evaluación Ambiental y Estratégica correspondiente. La Modificación y el Estudio de Evaluación Ambiental, establecen la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de actuación. El Estudio Paisajístico tiene en cuenta los criterios de diseño urbano aprobados que integran la ordenación de la trama urbana preexistente.

Por otra parte, el paisaje en el que se enmarca la actuación es un paisaje urbano, por tanto, se trata de verificar la integración en ese ambiente urbano.

### **6.-VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De conformidad con el apartado e/ del Anexo II de la LOTUP “la valoración de la Integración Paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos”.

El paisaje urbano actual en el ámbito de actuación, puede describirse como un entorno urbanizado con varias zonas perfectamente diferenciadas:

- Zona residencial totalmente consolidada y otra zona con edificaciones dotacionales intercalada de espacios libres.
- Zona con edificaciones dotacionales, destinadas a usos sanitarios
- Zona en la que conviven edificios terciarios y dotacionales

A efectos visuales hay que diferenciar un entorno urbano residencial de alta densidad y un segundo compuesto por edificios dotacionales, terciarios y espacios libres, todo ello dentro de una trama viaria reticular conformada por calles de distintas anchuras y diferentes niveles de tráfico rodado.

La capacidad de un paisaje de admitir cambios depende de las características de la propia Unidad de Paisaje en la que se encuadra y de la actuación concreta que se propone. Vamos a realizar a continuación un análisis pormenorizado de los posibles impactos paisajísticos existentes en la actualidad y de la sensibilidad del paisaje a los mismos.

#### **Identificación de los impactos paisajísticos en la situación actual.**

En el presente caso, el único impacto paisajístico identificado consiste la creación de una nueva ordenación volumétrica que afecta únicamente a una parte de la manzana, manteniendo inalterada el resto de la manzana.

A continuación, se establece la comparativa entre la volumetría vigente y la nueva propuesta. La ordenación vigente está compuesta por varios edificios de dos plantas y una de cuatro plantas, la nueva ordenación crea un nuevo volumen de dos plantas creando una calle

interior de 16 m de anchura.

En definitiva, la nueva ordenación volumétrica con un número máximo de dos plantas igual a los edificios existentes y a las alineaciones fijadas por la Modificación Puntual, no plantean la demolición de formas preexistentes que pudieran haber configurado un paisaje consolidado, sino sobre un solar vacante se propone una nueva volumetría y la creación de una calle, que tal como se justificará posteriormente, introducirá una serie de valores añadidos y mejoras paisajísticas respecto a la ordenación actual. Así pues, la modificación no afecta a la realidad actual, careciendo de sentido evaluar su impacto en relación al paisaje actualmente existente.

#### **Valoración de la magnitud de los impactos paisajísticos.**

A continuación, se procede a la valoración de la magnitud del citado impacto. En primer lugar, se considera que el impacto de la nueva definición geométrica sería de tipo puntual, puesto que únicamente se percibe desde dentro de la propia unidad de paisaje.

De igual modo, se considera que es un impacto simple, en el sentido de que únicamente afecta a un componente del paisaje, en el presente caso, la imagen de un nuevo volumen edificatorio, dentro de una única manzana.

Por último, se considera que el impacto es positivo en cuanto se producirá un efecto beneficioso sobre la Unidad de Paisaje “Manzana Cerrada”, primero por la aparición de un vial que rompe el bloque de manzana cerrada y la creación de una zona verde, que se incorpora a la trama urbana, así como la eliminación del muro perimetral que permite la incorporación de los espacios libres a la trama urbana

#### **Valoración de la sensibilidad del paisaje**

En el presente apartado, se procede a analizar la sensibilidad del paisaje a los cambios. Esta valoración se realiza a escala local, es decir, se considera el ámbito de la modificación y su entorno más inmediato.

La manzana objeto de modificación, se encuadra en una Unidad de Paisaje caracterizada por cerramiento opaco que limita toda la manzana, con imágenes en segundo plano de edificios, no incorporados a la trama urbana circundante.

La modificación puntual del planeamiento, se limita a establecer una nueva definición geométrica dentro de la manzana y hacerla más permeable, haciendo posible la implantación de un local terciario de tamaño medio.

En definitiva, podemos concluir tras este análisis, que en materia de integración paisajística, la Modificación no tiene impacto negativo sobre el paisaje consolidado, integrándose en el entorno en el que se enmarca. Nos encontramos en una Unidad de Paisaje que integra una nueva definición geométrica de volumen en una parcela de la manzana compacta.

## 7.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

La valoración de la integración visual de la actuación, analiza y valorará los cambios en la composición de vistas generados por la Modificación Puntual del PGOU, pretendiendo dar respuestas ante los cambios y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

El ámbito de actuación está dentro de una manzana cerrada al margen de la trama urbana del municipio.

Paisajísticamente en el interior de la manzana existe masa vegetal que no pueden ser visualizada en su integridad, por la existencia del muro perimetral manzana, y siendo incapaz de integrarse visualmente en el entorno viario.

El frente Este de Dolores Ibarruri, traslada una imagen de alta densidad, salpicada por plantación reciente de árboles en la acera.

El frente Sur de San Antonio, representa un entorno de paisaje de valor bajo

La modificación puntual del planeamiento que afecta al Acuartelamiento genera visualmente los siguientes efectos:

○ El entorno está dentro de una unidad de paisaje de valor bajo, frente a la existencia de una manzana que en su interior alberga espacios de cierto valor. La eliminación del muro perimetral opaco, generará un espacio más abierto a la trama urbana y dejará visibles las masas vegetales de su interior, facilitando la generación de espacios más abiertos y amables.

○ La creación de la calle interior que une San Antonio con Dolores Ibarruri, facilita la permeabilidad de la trama urbana, haciendo más accesibles visualmente las zonas verdes interiores

○ La propuesta conecta visualmente la zona del ámbito con las calles limítrofes.

○ La apertura de los espacios interiores de la zona del ámbito, supone una descongestión de la trama urbana y genera un espacio más abierto.

○ El mantenimiento de la fila de árboles existentes en la medianera Oeste, con el resto del complejo, aumenta el valor paisajístico del lugar y anula parcialmente la visualización del muro medianero.

○ La aparición de volumen destinado a terciario (de dos plantas máximo) y el incremento de volumetría en los edificios del Centro de Mayores, es muy inferior a la volumetría del entorno

○ La modificación, no supone ninguna ocultación de los recursos paisajísticos del entorno y no afecta a los patrones caracterizadores de una unidad de paisaje, ni altera su calidad respecto al planeamiento vigente

**Dadas las características del entorno en el que se pretende actuar, la modificación supone una alteración en el paisaje urbano vigente, pues cualitativamente supone una mejora, al generar una trama urbana menos congestionada y con mayores espacios abiertos.**

El impacto visual de la actuación sobre el paisaje dependerá de la visibilidad que, tal

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)

---

como se ha señalado, se percibirá desde dentro de la propia unidad de paisaje.

Tratándose de una zona urbana consolidada, y a efectos de analizar el paisaje urbano, el área de estudio se limita a aquellas visuales desde la que puede tener una incidencia significativa el nuevo volumen. Entendiendo como cuenca visual aquella parte desde, la que es visible la actuación y que espacialmente se percibe como una unidad

Partimos que el umbral de percepción nítida donde las formas mantienen su individualidad geométrica y es perceptible el volumen, forma y detalle, se encuentra a una distancia máxima de trescientos metros, a distancias mayores a trescientos metros, el edificio no se ve desde ningún punto.

La presente actuación afecta a una zona de visibilidad limitada en los siguientes espacios:

- o Calle Dolores Ibarruri – calle Hospital
- o Calle Dolores Ibarruri - Calle San Antonio-Calle Enric Valor
- o Calle San Antonio

El mapa de visibilidad de la actuación se ha generado, desde espacios de carácter urbano, dentro del umbral de nitidez, con los ajustes correspondientes debidos a los cierres visuales de final de perspectiva de las calles y zonas verdes incluidas en el ámbito del estudio.

Las visuales más significativas de esta escena urbana, son las que se perciben desde la calle Dolores Ibarruri, que se considera vial de comunicación y aproximación al ámbito de la modificación. El tipo de observador se considera que no será únicamente el residente en el ámbito modificado, sino también un observador en itinerancia o de paso.

La visión desde la calle San Antonio antes de llegar a c/ Dolores Ibarruri, es muy limitada y no es posible apreciar en su conjunto el efecto de la introducción del nuevo volumen, por la barrera visual que suponen los edificios del ámbito A y los árboles de la zona verde a completar. La observación desde esta vía, esta condicionada por la velocidad de circulación de los vehículos.

Las características visuales del entorno consolidado en calles Dolores Ibarruri, San Antonio y son:

- En Dolores Ibarruri el perfil superior de los edificios en la zona consolidada, es uniforme ya que todos los edificios corresponden a un único proyecto, seis plantas.
- En calle San Antonio los perfiles de cornisa son variados y los edificios responden a criterios de diseño según el año de construcción y materiales diferentes.
- La manzana que incluye el ámbito de actuación, contiene edificación abierta de cuatro plantas en forma de L, zona ajardinada y espacio vacío.
- El tramo de calle San Antonio y Enric Valor, responde a un lenguaje urbano variado y nada homogéneo, los edificios responden a distintos criterios de diseño, materiales y tipologías en función de sus usos.
- La parcela destinada a terciario, se encuentra delimitada visualmente en la zona Norte por el Centro Hospitalario con sus jardines anexos, y por el sur, con todo el Centro de Mayores a desarrollar.

Los frentes del ámbito de actuación son:



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---

○ **Frente N**

- Completando la manzana, zona ajardinada y edificio hospitalario en forma de L, de cuatro plantas

○ **Frente S**

- Calle de San Antonio y su frente compuesto por edificios de usos terciarios ( deportivo, comercial y gasolinera)

○ **Frente E**

- Calle Dolores Ibarruri, representa la frontera del casco consolidado, compuesto por edificios de viviendas con seis plantas que se organizan en forma de bloques lineales de edificación.
- Tramo final de c/ Dolores Ibarruri en su encuentro con c/ Hospital, se localiza el Centro Escolar. La distancia mayor de este campo visual es de 300 m.
- Calle Enric Valor-San Antonio, complejo residencial, compuesto por siete edificios de diez plantas que conforman un conjunto residencial con zona ajardinada en su interior´.

○ **Frente O**

- Conjunto de edificios de dos y tres alturas de la década de los cincuenta destinados a uso administrativos del Ministerio de Defensa, centro sanitario y viviendas unifamiliares de uso restringido para personal del M. Defensa.

## **8.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE RANGO SUPERIOR**

Tal como se indica en la memoria informativa, la Unidad de Paisaje en la que se inserta el volumen objeto de modificación del planeamiento se ha calificado como baja, siendo el objetivo para la misma, el mejorar el carácter existente.

Dicho objetivo es totalmente coincidente con el de la modificación, tal como se ha desarrollado en la memoria justificativa, con dicha actuación se consigue mejorar el impacto visual del nuevo volumen, al crear una zona verde e introducir la trama urbana en la manzana.

La modificación no afecta al Sistema de Espacios Abiertos, tampoco supone ningún tipo de perjuicio para las unidades de paisaje, y se ajusta a Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica aprobado.

Como resultado de los análisis desarrollados en los apartados anteriores, se concluye que no resulta necesario instrumentar unas Normas de Integración Paisajística específicas para mitigar impactos provocados por la modificación aprobada.

## 9.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO





**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---





**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---





**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---





**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---





**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---





**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---





**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

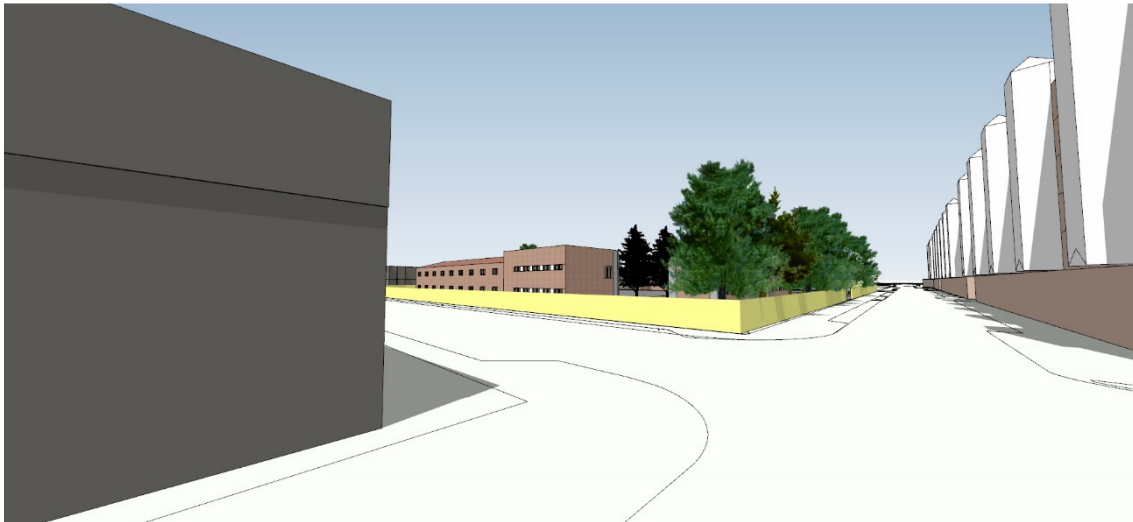
---



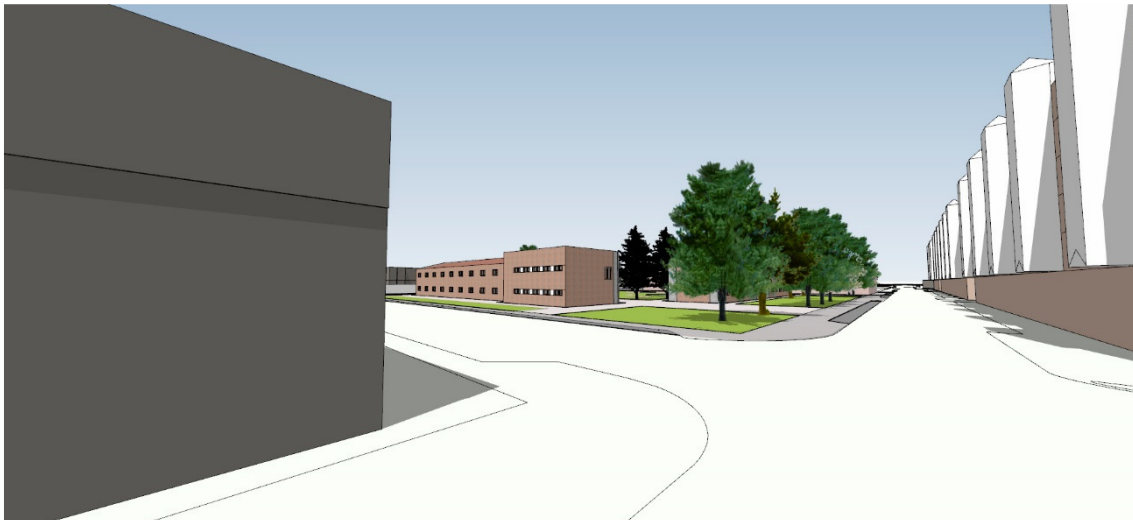
## **10 – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

Se incorporan las imágenes virtuales correspondientes a perspectivas elaboradas desde diversos puntos de vista. Por una parte, la simulación correspondiente a la ordenación actualmente vigente y por otra la nueva definición volumétrica propuesta en el ámbito de actuación. Se ha elaborado fotomontajes con imágenes del estado actual, sobre las que se han incorporado la nueva volumetría.

### **PUNTO DE OBSERVACIÓN 1 ESTADO ACTUAL:**



### **PUNTO DE OBSERVACIÓN 1 EJECUCIÓN PLANEAMIENTO:**



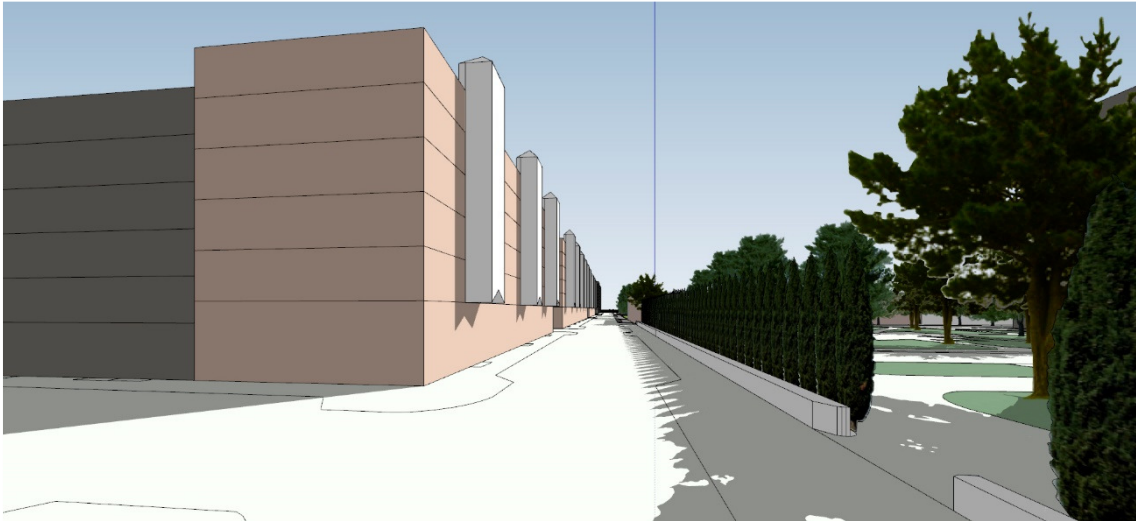
**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---

**PUNTO DE OBSERVACIÓN 2 ESTADO ACTUAL:**



**PUNTO DE OBSERVACIÓN 2 EJECUCIÓN PLANEAMIENTO:**



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---

**PUNTO DE OBSERVACIÓN 3 ESTADO ACTUAL:**



**PUNTO DE OBSERVACIÓN 3 EJECUCIÓN PLANEAMIENTO:**

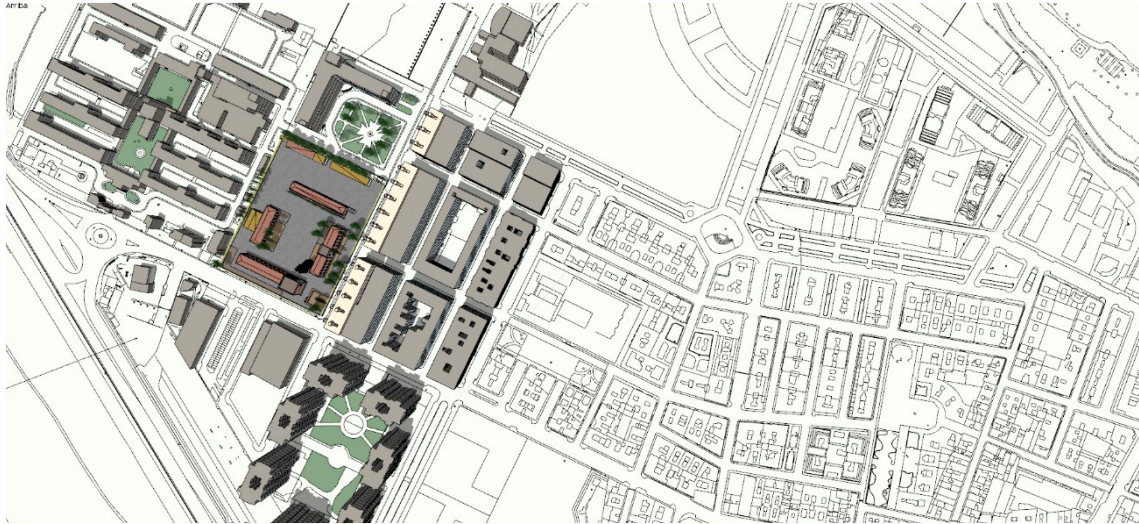




**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

---

**VISTA CENTRAL ESTADO ACTUAL:**



**VISTA CENTRAL EJECUCIÓN PLANEAMIENTO:**



**VISTA PANORÁMICA ESTADO ACTUAL:**



**VISTA PANORÁMICA EJECUCIÓN PLANEAMIENTO:**



## **11.- CONCLUSIONES**

Una vez analizadas y valorados los efectos de la Modificación Puntual del PGOU de Mislata, sobre el paisaje urbano existente, tanto a nivel de impacto paisajístico, como visual, se concluye que no se producen impactos o efectos negativos que hubieran de corregirse desde la óptica del análisis paisajístico.

Con todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la Modificación aprobada, se integra paisajísticamente en su entorno.



## ANEXO

### FICHAS GRÁFICAS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Se eligen tres puntos de observación y desde cada punto se aportan imágenes de sus visuales y a su vez se aporta un perspectiva de su estado actual y con la incorporación del nuevo volumen.

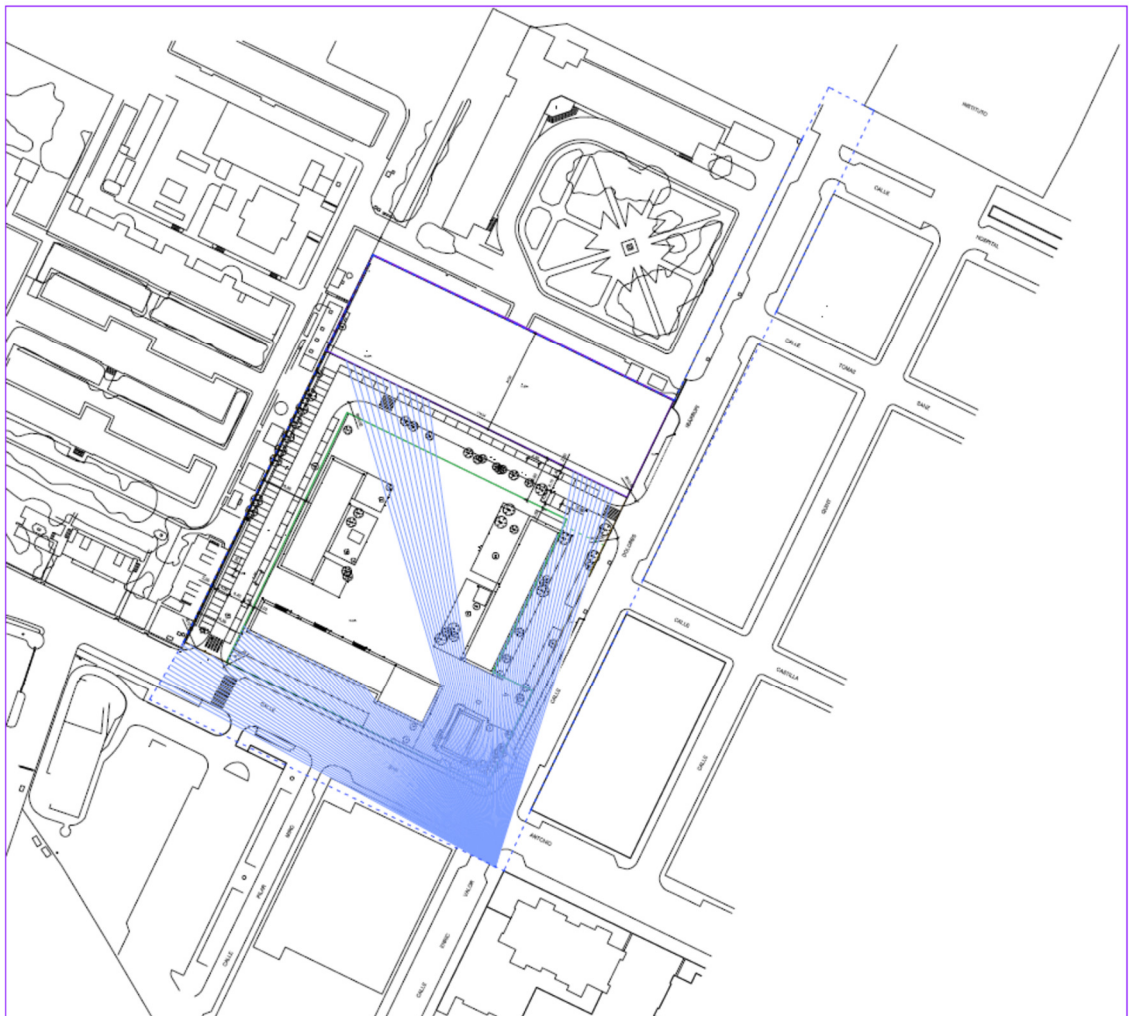
• FICHAS GRÁFICAS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.

<b>PUNTO DE OBSERVACIÓN 1</b>	
<b>Clasificación:</b> principal	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
La vista se produce en la confluencia de las calles San Antonio y Dolores Ibarruri.	
ZONA ESTE- La unidad de paisaje responde al modelo de edificación abierta, con bloques de cinco plantas más bajos comerciales, con una composición unitaria, al responder todos los edificios a un único proyecto.	
ZONA OESTE- La unidad de paisaje, está definida por un muro opaco de 2 metros de altura que delimita todo el acuartelamiento, dando la sensación de espacio cerrado y desconectado a la trama urbana. En un segundo plano detrás del citado muro, existe una barrera visual compuesta por arbustos y árboles con alturas que varían de los tres a los diez metros. Se percibe un tercer plano detrás de la barrera de arbustos y árboles, compuesto por edificaciones de dos plantas, excepto en el final de Dolores Ibarruri que al tener los arbustos poca altura se percibe el edificio hospitalario de cuatro alturas.	
ZONA SUR -La existencia del muro perimetral y la poca altura de los arbustos del segundo plano, deja vistas de edificaciones con dos alturas en el tramo de San Antonio	
<b>Tipo de observador:</b> residente	<b>Duración de la observación:</b> media
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**



**Cuenca visual**





**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

**PUNTO DE OBSERVACIÓN 2**

**Clasificación:** principal

**Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:**

La vista se produce en Dolores Ibarruri a la altura del Centro de Enseñanza y helipuerto

ZONA ESTE- Es coincidente a la del punto de observación 1

ZONA OESTE- La unidad de paisaje es variada: en el inicio del punto de observación el muro perimetral es vegetal y deja a la vista el edificio sanitario, al transformarse el muro vegetal en cerramiento de obra y surgir los árboles altos, únicamente se vislumbran los perfiles de las edificaciones existentes.

**Tipo de observador:** residente

**Duración de la observación:** media

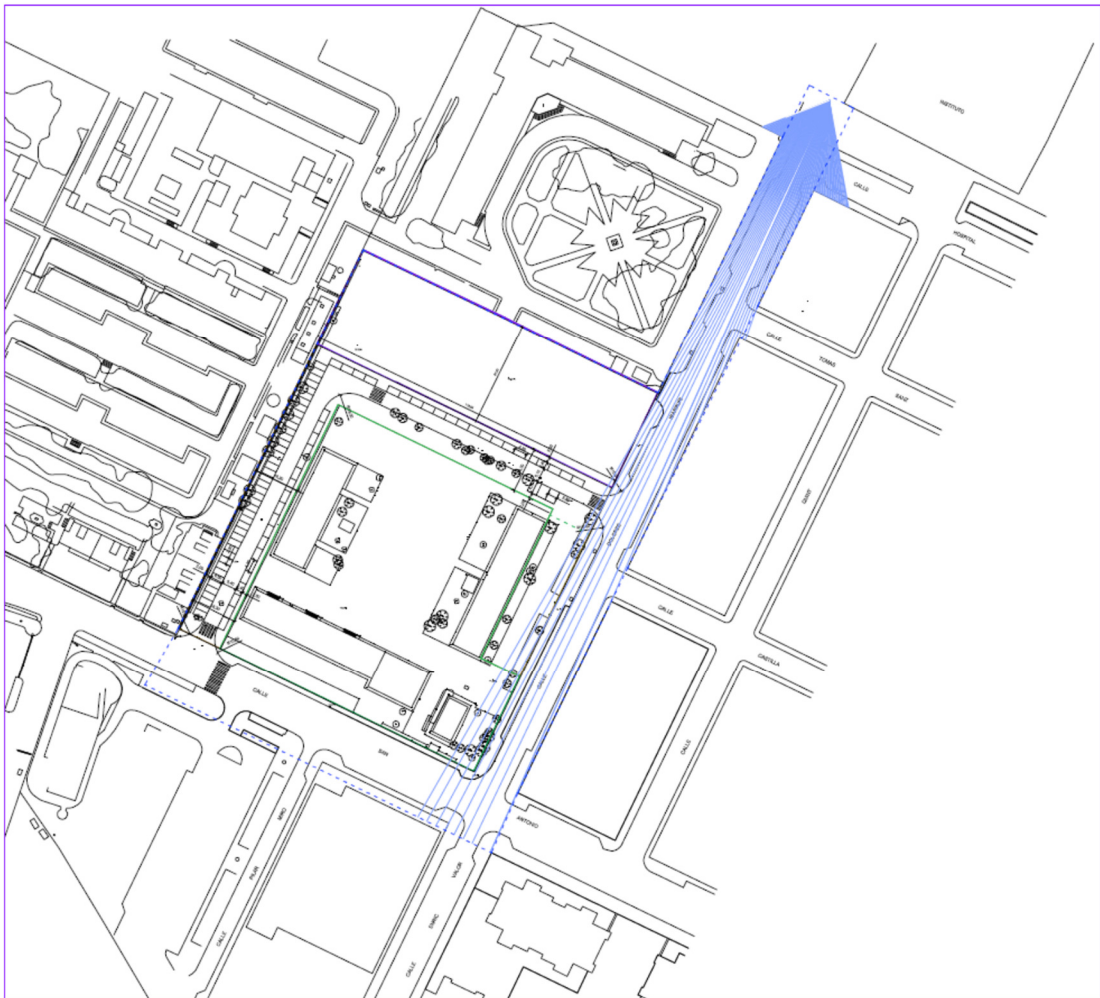
**Reportaje fotográfico**



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**



**Cuenca visual**





**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**

**PUNTO DE OBSERVACIÓN 3**

**Clasificación:** secundaria

**Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:**

La vista se produce en calle San Antonio, a la altura de la delimitación del ámbito de actuación y el resto del complejo de acuartelamiento.

ZONA NORTE- La unidad de paisaje, se reduce a un muro delimitador opaco y en un segundo plano, edificación de dos plantas paralela a la calzada, todo ello con un fondo compuesto por arbolado.

ZONA SUR- La unidad de paisaje está compuesta, por varios edificios de uso terciario y dotacional, con huecos de separación y zonas de aparcamiento. El leguaje responde más a una volumetría generada por los usos que contienen, que a una tipología concreta.

**Tipo de observador:** residente

**Duración de la observación:** media

**Reportaje fotográfico**



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA, RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES , MISLATA (VALENCIA)**



**Cuenca visual**



**PLANOS**

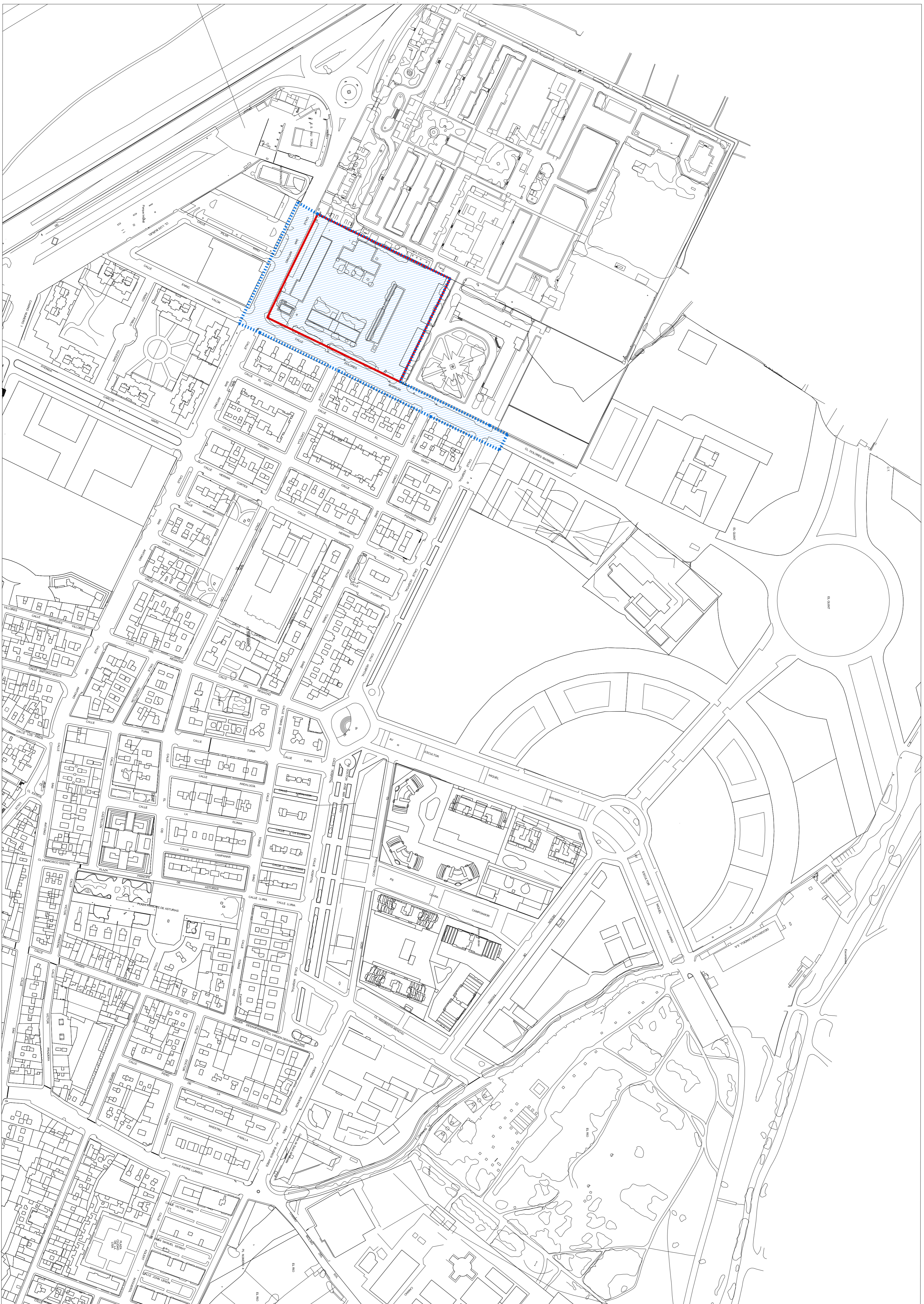
**1. AMBITO DEL ESTUDIO**



**2 UNIDADES DE PAISAJE**

- . Ámbito de la Modificació
- . Ámbito del Estudio de Integración Paisajística
- . Unidades Paisaje
  - Huerta
  - Cauce Rio
  - Bloques continuos consolidados

**3 PUNTOS DE OBSERVACIÓN Y MAPA DE VISIBILIDAD**

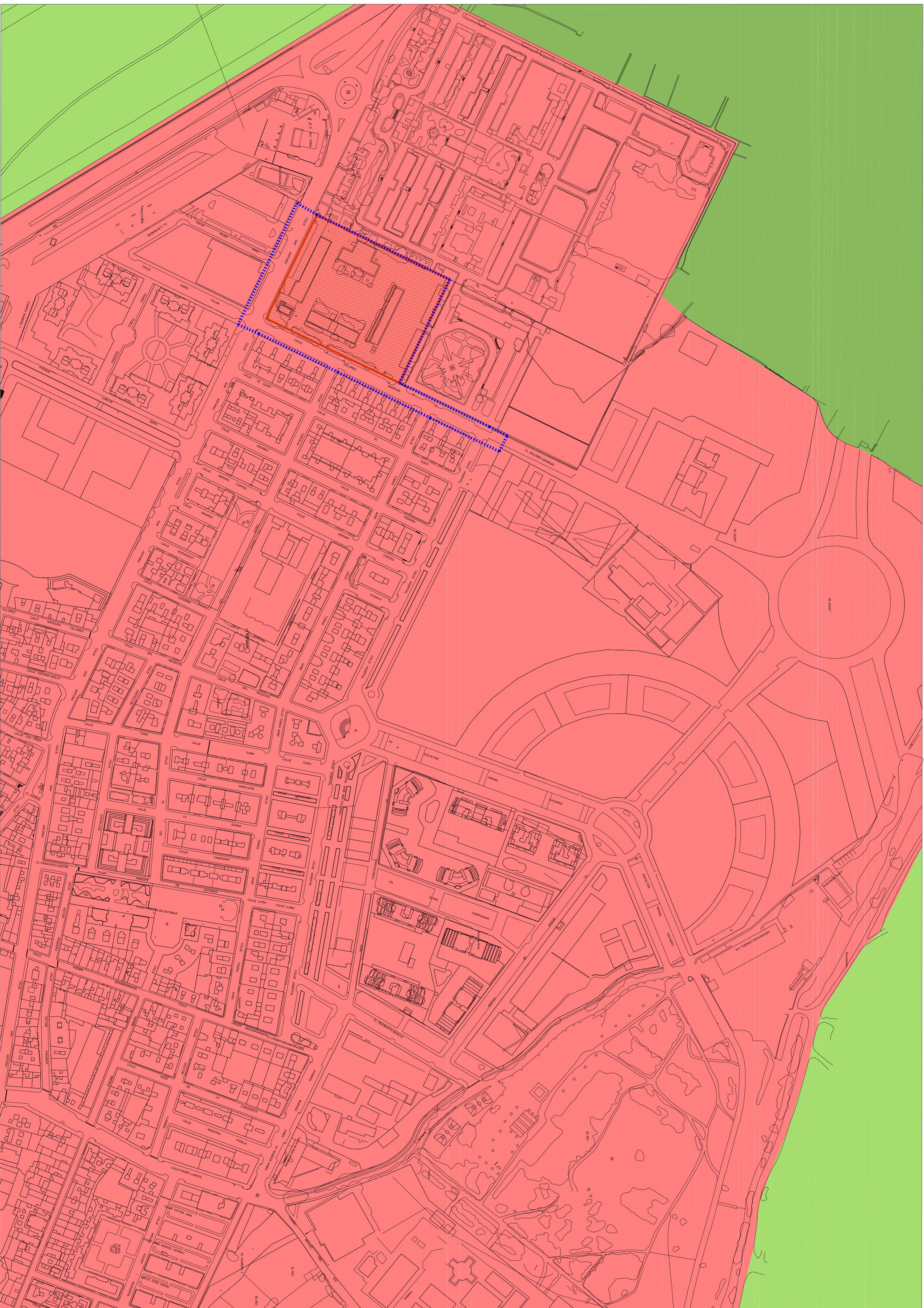


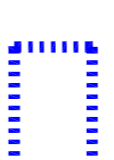


 Ambito de Estudio de Integración Paisajística  
 Ambito de la Modificación Puntual del PGOU

<b>Sergio Villa Arenere</b>		ARQUITECTO.
PROYECTO ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA. RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUINONES		
PROMOTOR	URVITRA S.A.	Nº PLANO
PLANO	AMBITO DEL ESTUDIO	01
FECHA	EL ARQUITECTO	REFERENCIA
ESCALA	1 / 2.000	






 Ambito de Estudio de Integración Paisajística

 Ambito de la Modificación Puntual del PGOU

**UNIDADES DE PAISAJE**

 Núcleo Urbano Consolidado. Bloque continuo Mislata

 V30 - Cauce Río Nuevo - Cauce Río Antiguo

 Huerta

**Sergio Villa Arenere** ARQUITECTO.

PROYECTO  
ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.  
DE MISLATA. RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUINONES

PROMOTOR  
URVITRA S.A. Nº PLANO  
UNIDADES DE PAISAJE 02

FECHA  
DICIEMBRE 2020 EL ARQUITECTO REFERENCIA

ESCALA  
1 / 2.500

PROYECTO DE INTEGRACION PAISAJISTICA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MISLATA. RELATIVA AL ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUINONES. SERGIO VILLA ARENERE, ARQUITECTO. DICIEMBRE 2020. EL ARQUITECTO. REFERENCIA.



