

**ASSUMPTE: INFORME EN MATÈRIA D'INFRAESTRUCTURA VERDA I PAISATGE RELATIU AL PLA
D'ACCIÓ TERRITORIAL SECTORIAL DEL COMERÇ DE LA COMUNITAT VALENCIANA
(PATSECOVA)**

026/12-E AE.
EP-2018/195 VCC

En relació amb el pla de referència, s'emet el següent informe en matèria d'infraestructura verda i paisatge:

I. ANTECEDENTS

En data 3 de desembre de 2018, té entrada en la Subdirecció General d'Ordenació del Territori i Paisatge, Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge, escrit de la Subdirecció General d'Avaluació Ambiental i Territorial sol·licitant informe respecte del document de planificació territorial ressenyat, de conformitat amb l'article 51 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant LOTUP). Aquesta sol·licitud va ser atesa per aquest servei mitjançant informe de 15 d'abril de 2019, en el qual es feien una sèrie d'observacions.

Després d'una sèrie de contactes amb l'equip redactor, en data 3 d'octubre de 2019 té entrada en aquesta Subdirecció General, nova documentació, entre la qual es troba nou Estudi de Paisatge que passem a analitzar a continuació. Per a un més àgil ús d'aquest informe les correccions que es proposen, apareixen en subratlla.

II. CARACTERITZACIÓ DEL PAISATGE COMERCIAL

De l'anàlisi de la nova documentació presentada podem concloure:

1. S'adopta com a criteri per a la caracterització dels paisatges comercials de la Comunitat Valenciana la definició dels **Tipus de Paisatge** a partir dels següents patrons d'assentaments comercials detectats:
 - ▷ Paisatges comercials en entorn urbà:
 - Baixos-carrers comercials
 - Mercats
 - Edificis Comercials Urbans
 - Centres Comercials Urbans
 - ▷ Paisatges comercials en la perifèria urbana
 - Parcs Comercials
 - Corredors Comercials
 - ▷ Paisatges Comercials Temporals

2. Donat l'àmbit d'estudi (68.371 llocs de venda implantats sobre els 23.355 km² de superfície de la CV) el document justifica la renúncia a una delimitació de les Unitats de Paisatge en la conveniència d'estudis més detallats (apartat 2.2, pág 21).
La justificació és compartida, si bé cal fer notar que aquests estudis de més detall no s'assignen a cap instrument en concret.
Sembla convenient que el PAT obligue als estudis de paisatge dels plans urbanístics municipals al fet que delimiten les unitats de paisatge resultants de l'aplicació dels tipus fixats i relacionats en el punt anterior, sobre la realitat comercial de cada municipi.
3. Es realitza una caracterització de cada Tipus de Paisatge que analitza els següents factors:
 - ▷ Anàlisi de les característiques del paisatge.
 - ▷ Valor del paisatge.
 - ▷ Potencialitats
 - ▷ Conflictes.
 - ▷ Actuacions proposades (programes).
 - ▷ Informació gràfica dels tipus en la CV.
 - ▷ Paisatges exemplars dels tipus.
4. L'anàlisi per tipus va precedit d'una anàlisi de característiques generals comunes a tots ells i una anàlisi de l'evolució històrica dels paisatges comercials.
5. El capítol 2 es tanca amb una sèrie de fitxes-resum de cadascun dels tipus en les quals s'afigen dos interessants paràmetres: l'impacte i la capacitat d'integració de cadascun d'ells.
6. Cal ressaltar d'aquest plantejament, les potents relacions que s'estableixen entre les parts oferint un resultat coherent, transparent, i fortament justificat, per la qual cosa s'estima correcte i molt interessant com ja es va dir en l'informe anterior.

III. RECURSOS D'INTERÉS PAISATGÍSTIC I CONFLICTES PAISATGÍSTICS

De l'anàlisi de la nova documentació presentada podem concloure respecte dels **Recursos d'Interés Paisatgístic**:

1. El nou Estudi de Paisatge presentat acomoda l'aplicació de la definició continguda en l'annex I de la LOTUP als paisatges comercials conclouent que de les tres causes contemplades en el seu apartat b)-3r, pel seu interès ambiental, pel seu interès cultural i patrimonial o pel seu interès visual, només l'interès cultural i patrimonial li és aplicable als paisatges comercials. Entenem que cap perfectament l'existència de recursos d'interés paisatgístic pel seu interès visual com a fites urbanes o culturals, com a recorreguts paisatgístics rellevants i com a escena urbana interior d'alt valor (punt b)-3r de l'annex I LOTUP) i en aquest mateix sentit es pronuncia l'estudi de paisatge presentat quan en la caracterització de cadascun dels tipus de paisatge identificats inclou un apartat denominat "Paisatges Exemplars"
2. Identifica com a Tipus de Paisatge de major valor:
 - Edificis comercials històrics
 - Paisatges comercials històrics
 - Baixos comercials històrics
 - Carrers comercials tradicionals

La continuació estableix: Donada l'escala dels recursos tipològics citats i la contemplada en el present Estudi de Paisatge, aquests hauran de recollir-se de forma individual en les figures de planejament corresponents a l'escala municipal. Si bé els edificis comercials històrics més rellevants compten amb protecció arquitectònica, el valor cultural de les altres tipologies citades no es reconeix prou, per la qual cosa hauria de donar-los la protecció corresponent al seu valor paisatgístic.

3. Considera recursos paisatgístics d'àmbit regional els edificis comercials declarats Béns d'Interès Cultural (B.I.C.) i Béns de Rellevància Local (B.R.L.). Aquesta incorporació està plenament justificada si bé es considera necessari tindre en compte que l'activitat que es genera entorn dels edificis principals contribueix de forma molt notable en la generació del caràcter del paisatge comercial, tant en l'espai públic com edificat: plantes baixes i altres edificis complementaris, publicitat, ocupació de l'espai públic, trànsit motoritzat, moviments per als vianants, etc., que pot arribar a ser tan important com la de l'edifici principal que la genera, sent element estructural del caràcter d'un entorn que ha de ser considerat des de la perspectiva de l'activitat comercial, que no té per què coincidir amb l'entorn del B.I.C.
4. Per als edificis que no tenen aquest reconeixement patrimonial el document presentat justifica: *Respecte a la resta de paisatges comercials fruit de tipologies comercials importades, independentment del seu grau d'integració en l'entorn, no es considera que generen paisatges de valor paisatgístic o cultural, sinó que són fruit d'una activitat i, per tant, subjectes a canvis constants, sense que això supose cap pèrdua per al patrimoni de la població. Bé al contrari, la seua presència és en massa casos una degradació del paisatge i, per tant, un paisatge de baixa qualitat del qual cal protegir-se, font d'abundants conflictes paisatgístics. Sembla convenient considerar que entre la resta de paisatges pot algun que tinga interès visual o cultural com es recull en el punt 1 d'aquest capítol III.*
5. Per últim, no hem d'oblidar que els paisatges comercials són, en general, molt benvolguts per la població i que, conforme a l'annex I de la LOTUP, en la valoració dels paisatges la manifestació de les preferències de la població, expressada a través dels processos de participació pública, té el mateix pes que la qualificació dels experts.
6. En vista de tot això, cal concloure que es valora positivament el procediment proposat que regula els tipus de paisatge de major valor i remitent la seua identificació concreta a estudis detallats justificat en una millor aplicació del principi d'escalabilitat. No obstant això s'estima necessari ampliar la llista de tipus de paisatge de major valor (veure punt 1 del present capítol) amb aquells que puguen tindre un interès visual pel seu valor urbanístic, arquitectònic, cultural o identitari encara que manque d'un interès patrimonial i incloure en les normes d'integració paisatgística un article que regule la necessitat d'identificar els recursos d'interès paisatgístic comercial en els plans urbanístics municipals amb subjecció al regulat en els criteris fixats en el PAT. Les delimitacions inclouran no solament les edificacions afectades sinó l'espai públic del seu entorn caracteritzat per una intensa activitat comercial i elements no arquitectònics que contribueixen de forma molt notable a la construcció del seu caràcter.

De l'anàlisi de la nova documentació presentada podem concloure respecte dels **Conflictes Paisatgístics** (2.3.2):

7. El document presentat fa primer una anàlisi de tendències i les seues possibles conseqüències i aporta una anàlisi per als paisatges urbans, els paisatges de la perifèria i els paisatges dels mercats temporals. Els conflictes generats per la publicitat són analitzats en el segon grup. Cal recordar que en l'anàlisi dels Tipus de Paisatge s'incloua una anàlisi dels possibles conflictes de cadascun d'ells.
8. L'Estudi de Paisatge no identifica conflictes concrets pel criteri d'escala ja argumentat. Com en casos anteriors s'estima correcte el plantejament però ha de ser atribuït als estudis de paisatge dels plans municipals la identificació i delimitació de tals conflictes en aplicació dels criteris d'aquest PAT, que ho reflectirà en la seua normativa d'obligat compliment.

IV. VALORACIÓ DEL PAISATGE COMERCIAL

1. El document aportat manté el capítol 2.4 dedicat a la Valoració del Paisatge Comercial si bé, com ja s'ha dit, en la caracterització de cada Tipus de Paisatge ja es fa una referència al valor general de

cadascun d'ells, que després torna a aparèixer en l'apartat 2.4.3 en la sèrie de fitxes per tipus de paisatge.

2. En tot cas se segueix un mètode qualitatiu basant la seua fermesa i transparència en la rigorositat de la seua caracterització i adoptant com a criteris d'avaluació l'interés de la seua conservació, la seua representativitat, la seua singularitat, la seua integritat, la seua funció en un paisatge Integral, la qualitat de l'escena i el seu valor social. El valor és referit a cinc categories: molt alt, alt, mitjà, baix i molt baix conforme a què s'estableix en l'annex I LOTUP.
3. L'estudi de paisatge en el seu apartat 2.4.2. *Valor del paisatge comercial* extrau una sèrie de conclusions generals de les quals podem marcar la línia fonamental del pensament en què malgrat ser paisatges urbans molt presents en la vida de la major part de la població no són apreciats "per constituir el resultat d'una funció bàsica de la societat que concentra l'atenció de l'usuari i dels agents implicats" i en la seua vinculació a arquitectura de baixa qualitat. Només quan els paisatges comercials coincideixen amb patrimoni arquitectònic són benvolguts. El valor dels paisatges comercials està molt influenciat pel valor de la seua arquitectura. No obstant això, se li reconeix "el potencial per a generar millores d'impacte en l'ambient urbà a través d'intervencions d'augment de la seua qualitat".
4. Pel principi d'escalabilitat ja argumentat al llarg d'aquest informe es trasllada la valoració de les unitats de paisatge i recursos paisatgístics als estudis de paisatge del planejament municipal. Les Normes d'Integració Paisatgística de l'Estudi de Paisatge i la normativa del PAT hauran d'incloure aquesta obligació.

V. VISIBILITAT DEL PAISATGE COMERCIAL

S'ha incorporat la cartografia

VI. OBJECTIUS DE QUALITAT PAISATGÍSTICA

S'ha modificat dotant-ho d'una estructura més clara i ajustat a l'objecte del PAT

VII. MESURES I ACCIONS NECESSÀRIES PER AI COMPLIMENT DELS OBJECTIUS DE QUALITAT PAISATGÍSTICA

1. Catalogació dels paisatges de major valor

- a) L'estudi de paisatge presentat sembla oferir una doble via per a la Catalogació dels paisatges de major valor com és exigible en aplicació de l'apartat h) de l'annex I LOTUP. D'una banda, en coherència amb el proposat per a la identificació dels recursos paisatgístics remet als estudis de paisatge dels plans urbanístics municipals la identificació dels mateixos d'acord amb els principis que estableix el PAT. Per un altre, assumeix el compromís de redactar, aprovar i executar un Catàleg de Paisatges Comercials en un termini màxim de dos anys.

Ja que l'escala de treball requerida en l'elaboració d'un catàleg de paisatges comercials de major valor i la infraestructura verda associada excedeix l'escala derivada de l'amplitud de l'àmbit d'estudi del present document, s'estableix la necessitat de redactar el Catàleg de Paisatges Comercials del PATSECOVA com a document independent posterior a l'aprovació d'aquest PAT i amb un procés de participació propi. Aquest Catàleg s'executarà i aprovarà en un termini màxim de dos anys des de l'aprovació definitiva del PATSECOVA.

- b) El Document d'Abast del PATSECOVA, informat per aquest servei en data 15 d'abril de 2019 en la seua part normativa preveia en l'article 59 que els ajuntaments redacten catàlegs d'establiments comercials històrics i emblemàtics en el termini màxim de 8 anys.
- c) No es disposa de la redacció definitiva del PAT que ha de regular la convivència d'aquestes alternatives ni apareix en l'última versió de l'estudi de paisatge presentada.

2. Integració dels paisatges comercials en la Infraestructura Verda

- a) El punt 5.2 últim paràgraf de l'estudi de paisatge presentat diu:
La identificació d'aquests espais es durà a terme en el Catàleg de paisatges de major valor, incloent-hi-se a escala regional els Béns d'Interés Cultural i el seu entorn, a escala municipal els Béns de Rellevància Local i el seu entorn, a més d'aquells elements etnogràfics i populars d'escala local, i a escala urbana, aquells espais exteriors vinculats a l'activitat comercial que són susceptibles de formar part de la Infraestructura Verda: espais públics, fites urbanes, arbratge, façanes i murs verds, cobertes enjardinades, etc.
- b) Haurà de quedar clar a qui correspon en les Normes d'Integració Paisatgística i en les normes del PAT i si el Catàleg és el de l'apartat immediatament anterior a aquest.

3. Normes d'Integració Paisatgística (NIP)

El document presentat incorpora en el seu capítol 5.3 unes NIP que es desenvolupen en tres apartats: Normes i Directrius generals, Normes i directrius paisatgístiques del PATSECOVA i Àrees d'Actuació Específica de les quals cal dir:

- a) Respecte de les Normes i Directrius Generals i les Normes i Directrius Paisatgístiques del PATSECOVA no s'acaba d'entendre la seua diferenciació posat que totes les NIP que s'inclouen en aquest Estudi de Paisatge es pressuposa que són del PATSECOVA. Es tracta d'una correcció d'estil.
- b) Respecte de les Normes i Directrius Paisatgístiques del PATSECOVA:
 - Primer paràgraf de la pàgina 100: Hauria de diferenciar-se el que siguin mesures de caràcter vinculant i les que no ho siguin.
 - Sembla encertada la incorporació de l'art 32 de la Llei de Comerç. Seria convenient des del punt de vista de la seguretat jurídica manifestar de forma expressa si el PATSECOVA les fa pròpies o no.
 - Criteris d'Integració Paisatgística del Pla d'Acció Territorial d'Infraestructura Verda i Paisatge. Aquest PAT es troba en tramitació pel que per a una major seguretat jurídica, semblaria convenient una manifestació que el PATSECOVA les incorpora al seu ordenament en el seu àmbit d'aplicació, si és això el que es pretén.
- c) Respecte de les Àrees d'Actuació Específica:
 - Es remet a estudis específics per als quals es proposa «criteris i determinacions» concretes que hauran de contemplar la seua repercussió en el paisatge.
- d) Respecte a la seua aplicabilitat
 - Les NIP definitives s'incorporaran a les Normes Urbanístiques del PATSECOVA

4. Programes de Paisatge

L'estudi de Paisatge contempla la redacció d'un ampli conjunt de Programes per a la consecució dels objectius paisatgístics del PAT, conforme a l'exigut per l'apartat h)-4t de l'Annex I de la LOTUP. Semblaria convenient tindre en compte el paper que té el xicotet comerç en les poblacions d'escassa població i amb el risc de despoblament. En aquest sentit se suggereix la inclusió d'un Programa econòmic per al foment local en municipis en risc de despoblament.

VIII. REPERCUSSIONS DEL DOCUMENT NORMATIU DEL PAT SOBRE EL PAISATGE

L'anterior informe emés per aquest servei en data 15 d'abril de 2019 a l'Estudi de Paisatge anterior, incloïa un últim punt que es referia a les repercussions que el document normatiu del PATSECOVA podia tindre en matèria de paisatge i que no havien sigut considerats en l'Estudi de Paisatge. En resum es referia a:

- Fer extensiu l'article 23.5 als plans d'acció comercial, als projectes d'urbanisme comercial i als plans de dinamització comercial, afegint una frase d'aquest sentit:

Els continguts dels plans i programes de millora, qualitat o integració paisatgística s'ajustaran al que s'estableix en la normativa de paisatge de la Comunitat Valenciana. Els plans d'acció comercial, els projectes d'urbanisme comercial i els plans de dinamització comercial s'acompanyaran dels instruments de paisatge previstos en la legislació en matèria de paisatge segons corresponga per la seua naturalesa.

S'ha incorporat en l'article 24.4 de l'esborrany de decret rebut en aquesta subdirecció general el 14 de juny de 2019 que desenvolupa les Àrees Comercials Estratègiques, però en els articles 19, 20 i 21 que desenvolupen els plans d'acció comercial, els projectes d'urbanisme comercial i els plans de dinamització comercial respectivament, als quals es pretén recordar l'obligació d'anar acompanyats dels instruments de paisatge que els corresponga segons el que s'estableix en la legislació en matèria de paisatge, no figura cap indicació.

Faltaria incorporar en els articles 19, 20, i 21 una frase que indique que aqueix document s'acompanyarà dels instruments de paisatge previstos en la legislació en matèria de paisatge segons corresponga per la seua naturalesa.

- Incloure en els articles 33.1 i 47.1 una referència al fet que *el desenvolupament de nou sòl d'usos comercials s'ajustarà a les directrius establides en el DECRET 1/2011, de 13 de gener, del Consell, pel qual s'aprova l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i als criteris establits en la llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge.*

S'ha incorporat a l'article 46.2 del citat esborrany de decret.

- Els articles 42 i 43 hauran de ser objecte de refundició amb les Normes d'Integració Paisatgística de l'Estudi de Paisatge, preferentment en un títol únic d'Integració Paisatgística.

S'han refós en el Títol VII Integració Paisatgística (actuals articles 42, 43 i 44) de l'esborrany de decret.

Atés que s'han proposat correccions a les Normes d'Integració Paisatgística, l'esborrany de decret haurà de ser modificat en el mateix sentit.

IX. CONCLUSIÓ

Vista la documentació presentada i conforme al justificat i exposat en el cos d'aquest informe, en resum, procediria:

- a) Remetre als Estudis de Paisatge dels plans urbanístics municipals:
 - la delimitació de les unitats de paisatge resultants de la definició de tipus de paisatge realitzada pel PATSECOVA;
 - la identificació i delimitació dels paisatges de major valor incloent l'espai públic del seu entorn i dels recursos d'interés paisatgístic pel seu interès visual com a fites urbanes o culturals, recorreguts paisatgístics rellevants i escenes urbanes interiors d'alt valor;
 - la identificació dels conflictes paisatgístics concrets;
 - la valoració de les unitats de paisatge i recursos paisatgístics ampliant els criteris per a la fixació dels paisatges de major valor amb els quals puguen tindre un valor visual pel seu valor urbanístic, arquitectònic, cultural o identitari.

- b) Definir a qui correspon l'obligació del Catàleg de Paisatges Comercials de la CV.
- c) Considerar algunes correccions d'estil que garantisquen una major seguretat jurídica en les NIP i certes correccions de la normativa del decret que afecten el paisatge.

El que es dóna trasllat perquè en prengueu coneixement i efectes oportuns.

ASUNTO: INFORME EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE RELATIVO AL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SECTORIAL DEL COMERCIO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATSECOVA)

026/12-EAE
EP-2018/195 VCC

En relación con el plan de referencia, se emite el siguiente informe en materia de infraestructura verde y paisaje:

I. ANTECEDENTES

En fecha 3 de diciembre de 2018, tiene entrada en la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, escrito de la Subdirección General de Evaluación Ambiental y Territorial solicitando informe respecto del documento de planificación territorial reseñado, 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). Dicha solicitud fue atendida por este servicio mediante informe de 15 de abril de 2019, en el que se hacían una serie de observaciones.

Tras una serie de contactos con el equipo redactor, en fecha 3 de octubre de 2019 tiene entrada en esta Subdirección General, nueva documentación, entre la que se encuentra nuevo Estudio de Paisaje que pasamos a analizar a continuación. Para un más ágil uso de este informe las correcciones que se proponen aparecen en subrayado.

II. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE COMERCIAL

Del análisis de la nueva documentación presentada podemos concluir:

1. Se adopta como criterio para la caracterización de los paisajes comerciales de la Comunidad Valenciana la definición de los **Tipos de Paisaje** a partir de los siguientes patrones de asentamientos comerciales detectados:
 - ▷ Paisajes comerciales en entorno urbano:
 - Bajos-calles comerciales
 - Mercados
 - Edificios Comerciales Urbanos
 - Centros Comerciales Urbanos
 - ▷ Paisajes comerciales en la periferia urbana
 - Parques Comerciales
 - Corredores Comerciales
 - ▷ Paisajes Comerciales Temporales
2. Dado el ámbito de estudio (68.371 puestos de venta implantados sobre los 23.355 km² de superficie de la CV) el documento justifica la renuncia a una delimitación de las Unidades de Paisaje en la conveniencia de estudios más pormenorizados (apartado 2.2, pág 21).

La justificación es compartida, si bien hay que hacer notar que no se asigna esa pormenorización a ningún instrumento en concreto.

Parece conveniente que el PAT obligue a los estudios de paisaje de los planes urbanísticos municipales a que delimiten las unidades de paisaje resultantes de la aplicación de los tipos fijados y relacionados en el punto anterior, sobre la realidad comercial de cada municipio.

3. Se realiza una caracterización de cada Tipo de Paisaje que analiza los siguientes factores:
 - ▷ Análisis de las características del paisaje.
 - ▷ Valor del paisaje.
 - ▷ Potencialidades
 - ▷ Conflictos.
 - ▷ Actuaciones propuestas (programas).
 - ▷ Información gráfica de los tipos en la CV.
 - ▷ Paisajes ejemplares de los tipos.
4. El análisis por tipos va precedido de un análisis de características generales comunes a todos ellos y un análisis de la evolución histórica de los paisajes comerciales.
5. El capítulo 2 se cierra con una serie de fichas-resumen de cada uno de los tipos en las que se añaden dos interesantes parámetros: el impacto y la capacidad de integración de cada uno de ellos.
6. Cabe resaltar de este planteamiento, las potentes relaciones que se establecen entre las partes ofreciendo un resultado coherente, transparente, y fuertemente justificado, por lo que **se estima correcto y muy interesante** como ya se dijo en el informe anterior.

III. RECURSOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO Y CONFLICTOS PAISAJÍSTICOS

Del análisis de la nueva documentación presentada podemos concluir respecto de los **Recursos de Interés Paisajístico**:

1. El nuevo Estudio de Paisaje presentado acomoda la aplicación de la definición contenida en el anexo I de la LOTUP a los paisajes comerciales concluyendo que de las tres causas contempladas en su apartado b)-3º, por su interés ambiental, por su interés cultural y patrimonial o por su interés visual, solo el interés cultural y patrimonial le es de aplicación a los paisajes comerciales. Entendemos que cabe perfectamente la existencia de recursos de interés paisajístico por su interés visual como hitos urbanos o culturales, como recorridos paisajísticos relevantes y como escena urbana interior de alto valor (punto b)-3º del anexo I LOTUP) y en este mismo sentido se pronuncia el estudio de paisaje presentado cuando en la caracterización de cada uno de los tipos de paisaje identificados incluye un apartado denominado "Paisajes Ejemplares"
2. Identifica como Tipos de Paisaje de mayor valor:
 - Edificios comerciales históricos
 - Paisajes comerciales históricos
 - Bajos comerciales históricos
 - Calles comerciales tradicionales

Y a continuación establece: *Dada la escala de los recursos tipológicos citados y la contemplada en el presente Estudio de Paisaje, estos deberán recogerse de forma individual en las figuras de planeamiento correspondientes a nivel municipal. Si bien los edificios comerciales históricos más relevantes cuentan con protección arquitectónica, el valor cultural de las otras tipologías citadas no se reconoce lo suficientemente, por lo que habría de darles la protección correspondiente a su valor paisajístico.*
3. Considera recursos paisajísticos de ámbito regional los edificios comerciales declarados Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) y Bienes de Relevancia Local (B.R.L.). Esta incorporación está plenamente justificada si bien se considera necesario tener en cuenta que la actividad que se genera en torno a los edificios principales contribuye de forma muy notable en la generación del carácter del paisaje

comercial, tanto en el espacio público como edificado: plantas bajas y otros edificios complementarios, publicidad, ocupación del espacio público, tráfico motorizado, movimientos peatonales, etc., que puede llegar a ser tan importante como la del edificio principal que la genera, siendo elemento estructural del carácter de un entorno que debe ser considerado desde la perspectiva de la actividad comercial, que no tiene por qué coincidir con el entorno del B.I.C.

4. Para los edificios que no tienen ese reconocimiento patrimonial el documento presentado justifica: *Respecto al resto de paisajes comerciales fruto de tipologías comerciales importadas, independientemente de su grado de integración en el entorno, no se considera que generen paisajes de valor paisajístico o cultural, sino que son fruto de una actividad y, por lo tanto, sujetos a cambios constantes, sin que ello suponga pérdida alguna para el patrimonio de la población. Bien al contrario, su presencia es en demasiados casos una degradación del paisaje y, por lo tanto, un paisaje de baja calidad del que hay que protegerse, fuente de abundantes conflictos paisajísticos.*

Parece conveniente considerar que entre el resto de paisajes puede alguno que tenga interés visual o cultural como se recoge en el punto 1 de este capítulo III

5. Por último, no debemos olvidar que los paisajes comerciales son, en general, muy apreciados por la población y que, conforme al anexo I de la LOTUP, en la valoración de los paisajes la manifestación de las preferencias de la población, expresada a través de los procesos de participación pública, tiene el mismo peso que la calificación de los expertos.
6. En vista de todo ello, cabe concluir que se valora positivamente el procedimiento propuesto que regula los tipos de paisaje de mayor valor y remite su identificación concreta a estudios pormenorizados justificado en una mejor aplicación del principio de escalabilidad. Sin embargo se estima necesario ampliar la lista de tipos de paisaje de mayor valor (ver punto 1 del presente capítulo) con aquellos que puedan tener un interés visual por su valores urbanístico, arquitectónico, cultural o identitario aunque carezca de un interés patrimonial e incluir en las normas de integración paisajística un artículo que regule la necesidad de identificar los recursos de interés paisajístico comercial en los planes urbanísticos municipales con sujeción a lo regulado en los criterios fijados en el PAT. Las delimitaciones incluirán no solo las edificaciones afectadas sino el espacio público de su entorno caracterizado por una intensa actividad comercial y elementos no arquitectónicos que contribuyen de forma muy notable a la construcción de su carácter.

Del análisis de la nueva documentación presentada podemos concluir respecto de los **Conflictos Paisajísticos** (2.3.2):

7. El documento presentado hace primero un análisis de tendencias y sus posibles consecuencias y aporta un análisis para los paisajes urbanos, los paisajes de la periferia y los paisajes de los mercados temporales. Los conflictos generados por la publicidad son analizados en el segundo grupo. Cabe recordar que en el análisis de los Tipos de Paisaje se incluía un análisis de los posibles conflictos de cada uno de ellos.
8. El Estudio de Paisaje no identifica conflictos concretos por el criterio de escala ya argumentado. Como en casos anteriores se estima correcto el planteamiento pero debe ser atribuido a los estudios de paisaje de los planes municipales la identificación y delimitación de tales conflictos en aplicación de los criterios de este PAT, que lo reflejará en su normativa de obligado cumplimiento.

IV. VALORACIÓN DEL PAISAJE COMERCIAL

1. El documento aportado mantiene el capítulo 2.4 dedicado a la Valoración del Paisaje Comercial si bien, como ya se ha dicho, en la caracterización de cada Tipo de Paisaje ya se hace una referencia al valor general de cada uno de ellos, que luego vuelve a aparecer en el apartado 2.4.3 en la serie de fichas por tipo de paisaje.

2. En todo caso se sigue un método cualitativo basando su firmeza y transparencia en la rigurosidad de su caracterización y adoptando como criterios de evaluación el interés de su conservación, su representatividad, su singularidad, su integridad, su función en un paisaje Integral, la calidad de la escena y su valor social. El valor es referido a cinco categorías: muy alto, alto, medio, bajo y muy bajo conforme a lo establecido en el anexo I LOTUP.
3. El estudio de paisaje en su apartado 2.4.2. *Valor del paisaje comercial* extrae una serie de conclusiones generales de las que podemos marcar la línea fundamental del pensamiento en que a pesar de ser paisajes urbanos muy presentes en la vida de la mayor parte de la población no son apreciados "por constituir el resultado de una función básica de la sociedad que concentra la atención del usuario y de los agentes implicados" y en su vinculación a arquitectura de baja calidad. Solo cuando los paisajes comerciales coinciden con patrimonio arquitectónico son apreciados. El valor de los paisajes comerciales está muy influenciado por el valor de su arquitectura. Sin embargo, se le reconoce "el potencial para generar mejoras de impacto en el ambiente urbano a través de intervenciones de aumento de su calidad".
4. Por el principio de escalabilidad ya argumentado a lo largo de este informe se traslada la valoración de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos a los estudios de paisaje del planeamiento municipal. Las Normas de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje y la normativa del PAT deberán incluir esta obligación.

V. VISIBILIDAD DEL PAISAJE COMERCIAL

Se ha incorporado la cartografía

VI. OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Se ha modificado dotándolo de una estructura más clara y ajustado a la objeto del PAT

VII. MEDIDAS Y ACCIONES NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

1. Catalogación de los paisajes de mayor valor

- a) El estudio de paisaje presentado parece ofrecer una doble vía para la Catalogación de los paisajes de mayor valor como es exigible en aplicación del apartado h) del anexo I LOTUP. Por un lado, en coherencia con lo propuesto para la identificación de los recursos paisajísticos remite a los estudios de paisaje de los planes urbanísticos municipales la identificación de los mismos de acuerdo con los principios que establece el PAT. Por otro, asume el compromiso de redactar, aprobar y ejecutar un Catálogo de Paisajes Comerciales en un plazo máximo de dos años.

Puesto que la escala de trabajo requerida en la elaboración de un catálogo de paisajes comerciales de mayor valor y la infraestructura verde asociada excede la escala derivada de la amplitud del ámbito de estudio del presente documento, se establece la necesidad de redactar el Catálogo de Paisajes Comerciales del PATSECOVA como documento independiente posterior a la aprobación de este PAT y con un proceso de participación propio. Este-Catálogo se ejecutará y aprobará en un plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del PATSECOVA.

- b) El Documento de Alcance del PATSECOVA, informado por este servicio en fecha 15 de abril de 2019 en su parte normativa preveía en el artículo 59 que los ayuntamientos redacten catálogos de establecimientos comerciales históricos y emblemáticos en el plazo máximo de 8 años.
- c) No se dispone de la redacción definitiva del PAT que debe regular la convivencia de estas alternativas ni aparece en la última versión del estudio de paisaje presentada.

2. Integración de los paisajes comerciales en la Infraestructura Verde

- a) El punto 5.2 último párrafo del estudio de paisaje presentado dice:
La identificación de estos espacios se llevará a cabo en el Catálogo de paisajes de mayor valor, incluyéndose a escala regional los Bienes de Interés Cultural y su entorno, a escala municipal los Bienes de Relevancia Local y su entorno, además de aquellos elementos etnográficos y populares de escala local, y a escala urbana aquellos espacios exteriores vinculados a la actividad comercial que son susceptibles de formar parte de la Infraestructura Verde: espacios públicos, hitos urbanos, arbolado, fachadas y muros verdes, cubiertas ajardinadas, etc.
- b) Deberá quedar claro a quien corresponde en las Normas de Integración Paisajística y en las normas del PAT y si el Catálogo es el del apartado inmediatamente anterior a este.

3. Normas de Integración Paisajística (NIP)

El documento presentado incorpora en su capítulo 5.3 unas NIP que se desarrollan en tres apartados: Normas y Directrices generales, Normas y directrices paisajísticas del PATSECOVA y Áreas de Actuación Específica de las que cabe decir:

- a) Respecto de las Normas y Directrices Generales y las Normas y Directrices Paisajísticas del PATSECOVA no se acaba de entender su diferenciación puesto que todas las NIP que se incluyan en este Estudio de Paisaje se presupone que son del PATSECOVA. Se trata de una corrección de estilo.
- b) Respecto de las las Normas y Directrices Paisajísticas del PATSECOVA:
 - Primer párrafo de la página 100: Debería diferenciarse lo que sean medidas de carácter vinculante y las que no lo sean.
 - Parece acertada la incorporación del art 32 de la Ley de Comercio. Sería conveniente desde el punto de vista de la seguridad jurídica manifestar de forma expresa si el PATSECOVA las hace propias o no.
 - Criterios de Integración Paisajística del Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje. Este PAT se encuentra en tramitación por lo que para una mayor seguridad jurídica, parecería conveniente una manifestación de que el PATSECOVA las incorpora a su ordenamiento en su ámbito de aplicación, si es eso lo que se pretende.
- c) Respecto de las Áreas de Actuación Específica
 - Se remite a estudios específicos para los que se propone "criterios y determinaciones" concretas que deberán contemplar su repercusión en el paisaje.
- d) Respecto a su aplicabilidad
 - Las NIP definitivas se incorporarán a las Normas Urbanísticas del PATSECOVA

4. Programas de Paisaje

El estudio de Paisaje contempla la redacción de un amplio conjunto de Programas para la consecución de los objetivos paisajísticos del PAT, conforme a lo exigido por el apartado h)-4º del Anexo I de la LOTUP.

Parecería conveniente tener en cuenta el papel que tiene el pequeño comercio en las poblaciones de escasa población y con riesgo de despoblamiento. En ese sentido se sugiere la inclusión de un Programa económico para el fomento local en municipios en riesgo de despoblamiento.

VIII. REPERCUSIONES DEL DOCUMENTO NORMATIVO DEL PAT SOBRE EL PAISAJE

El anterior informe emitido por este servicio en fecha 15 de abril de 2019 al Estudio de Paisaje anterior, incluía un último punto que se refería a las repercusiones que el documento normativo del PATSECOVA podía tener en materia de paisaje y que no habían sido considerados en el Estudio de Paisaje. En resumen se refería a:

- Hacer extensivo el artículo 23.5 a los planes de acción comercial, a los proyectos de urbanismo comercial y a los planes de dinamización comercial, añadiendo una frase de este sentido:

Los contenidos de los planes y programas de mejora, calidad o integración paisajística se ajustarán a lo establecido en la normativa de paisaje de la Comunitat Valenciana. Los planes de acción comercial, los proyectos de urbanismo comercial y los planes de dinamización comercial se acompañarán de los instrumentos de paisaje previstos en la legislación en materia de paisaje según corresponda por su naturaleza.

Se ha incorporado en el artículo 24.4 del borrador de decreto recibido en esta subdirección general el 14 de junio de 2019 que desarrolla las Áreas Comerciales Estratégicas, pero en los artículos 19, 20 y 21 que desarrollan los planes de acción comercial, los proyectos de urbanismo comercial y los planes de dinamización comercial respectivamente, a los cuales se pretende recordar la obligación de ir acompañados de los instrumentos de paisaje que les corresponda según lo establecido en la legislación en materia de paisaje, no figura ninguna indicación.

Faltaría incorporar en los artículos 19, 20, y 21 una frase que indique que ese documento se acompañará de los instrumentos de paisaje previstos en la legislación en materia de paisaje según corresponda por su naturaleza.

- Incluir en los artículos 33.1 y 47.1 una referencia a que *el desarrollo de nuevo suelo de usos comerciales se ajustará a las directrices establecidas en el DECRETO 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y a los criterios establecidos en la ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.*

Se ha incorporado al artículo 46.2 del citado borrador de decreto.

- Los artículos 42 y 43 deberán ser objeto de refundición con las Normas de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje, preferentemente en un título único de Integración Paisajística.

Se han refundido en el Título VII Integración Paisajística (actuales artículos 42, 43 y 44) del borrador de decreto. Dado que se han propuesto correcciones a las Normas de Integración Paisajística, el borrador de decreto deberá ser modificado en el mismo sentido.

IX. CONCLUSIÓN

Vista la documentación presentada y conforme a lo justificado y expuesto en el cuerpo de este informe, en resumen, procedería:

- a) Remitir a los Estudios de Paisaje de los planes urbanísticos municipales:
 - la delimitación de las unidades de paisaje resultantes de la definición de tipos de paisaje realizada por el PATSECOVA;
 - la identificación y delimitación de los paisajes de mayor valor incluyendo el espacio público de su entorno y de los recursos de interés paisajístico por su interés visual como hitos urbanos o culturales, recorridos paisajísticos relevantes y escenas urbanas interiores de alto valor.
 - la identificación de los conflictos paisajísticos concretos;
 - la valoración de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos ampliando los criterios para la fijación de los paisajes de mayor valor con los que puedan tener un valor visual por su valor urbanístico, arquitectónico, cultural o identitario

- b) Definir a quien corresponde la obligación del Catálogo de Paisajes Comerciales de la CV
- c) Considerar algunas correcciones de estilo que garanticen una mayor seguridad jurídica en las NIP y ciertas correcciones de la normativa del decreto que afectan a paisaje

Lo que se da traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

VºBº
LA CAP DEL SERVEI DE
INFRAESTRUCTURA VERDA I PAISATGE

EL CAP DE SECCIÓ DE
PLANIFICACIÓ TERRITORIAL

Firmado por Ana Dolores Prades Manzano el
05/11/2019 12:38:00

Firmado por Vicente Collado Capilla el
05/11/2019 08:39:37