

PROPUESTA DE DIRECTRICES

La propuesta de directrices de integración paisajística se organiza en torno a dos conceptos básicos:

- Identidad basada en la integración entre los valores identitarios del medio físico y biótico y los nuevos usos productivos.
- Singularidad de la legibilidad del metabolismo urbano del espacio productivo y su enfoque modélico con capacidad demostrativa.

II.1. Directrices

1º El desarrollo del conjunto del ámbito deberá establecer una ordenación de elementos estructurantes (viario, redes de instalaciones, espacios públicos y elementos emblemáticos) que incorpore criterios de identidad territorial del espacio, propiciando la permanencia de rasgos paisajísticos que hagan reconocible su carácter de marisma trasformada para usos productivos y de soporte de actividades tradicionales.

2º La integración paisajística se resolverá a **tres escalas**:

- A escala de Bahía, cuidando la altura de los edificios y la generación de perfiles que puedan generar distorsiones no deseadas en el conjunto. En este sentido se debe propiciar un desarrollo edificatorio no superior a los 15 metros, reservando las alturas superiores, nunca superiores a 30 metros, para edificios singulares que contribuyan a la materialización de la identidad de este ámbito. La determinación de esta singularidad debe realizarse mediante procedimiento expreso y reglado, con apoyo de análisis de incidencia paisajística que lo justifiquen.
- A escala de entorno de Las Aletas, mediante la integración de este espacio en las unidades territoriales próximas: Parque Natural-Toruños, núcleo urbano de Puerto Real y marisma de Cetina. Para ello deben ser estudiadas las mejores opciones para favorecer las conexiones con las unidades territoriales colindantes y la percepción del ámbito como singular e integrado desde los ejes de consumo visual perimetrales:
 - Las conexiones con los sistemas naturales próximos para lograr el mantenimiento de los procesos vivos de intercambio de aguas y de fauna; las conexiones con los espacios libres de Puerto Real, Parque de las Canteras, conexión con la marisma de Cetina y con el nudo este y con la preservación de una banda de espacios libre en las zonas de borde.
 - La ordenación debe tratar de que la percepción de Las Aletas desde las autovías y ferrocarriles perimetrales sea la de un espacio donde conviven el paisaje de agua característico de la zona y el paisaje edificado con calidad y baja densidad de un espacio productivo moderno.
- En la escala interior al ámbito mediante la convivencia entre elementos del sistema hídrico, caños y estanques, ligados a la dinámica general del ámbito de Bahía, parques lineales que refuerzan las señas de identidad de esta organización, caños de drenaje natural que pervivan en el escenario transformado, etc, nodos de identidad en accesos y confluencias y mantenimiento de elementos constructivos de uso tradicional, molino de mareas y edificaciones salineras de la zona.

3º Los proyectos de integración paisajística de la ordenación de usos de cada **área funcional** adoptarán las siguientes directrices para su formulación específica:

- La imagen final del espacio construido debe posibilitar el que se perciba el medio sustentador.
- Serán componentes básicos de la imagen final, los caños de gestión actual de la marisma trasformada, los elementos constructivos propios de las explotaciones salineras propias de la Bahía y las láminas de agua.
- Tanto en la ordenación, como en las infraestructuras y en las edificaciones se estudiarán fórmulas para favorecer el protagonismo escénico a los elementos relacionados con el metabolismo urbano y los más exigentes niveles de sostenibilidad. De esta forma, se tratarán de encontrar soluciones originales para que visualice como se ha optimizado el uso de recursos hídricos, o las instalaciones ligadas a su reutilización, la obtención de energía mediante fuentes renovables para autoconsumo, y el tratamiento óptimo de aguas residuales y otros residuos.
- Igualmente se recomienda la adopción de medidas para que las redes que facilitan la movilidad en modos no motorizados (peatonales y carriles-bici) y el transporte público, ocupen posiciones resaltadas en los lugares de mayor incidencia visual y paisajística.

4º Los proyectos de integración paisajística **elementos estructurantes** tratarán de establecer criterios concordantes con los puntos anteriores para resolver de forma explícita y particular la relación con los ejes de consumo visual de las infraestructuras de transporte que discurren por los bordes: autopista AP-4, autovía A-4 y ferrocarril, y el tratamiento con criterios particularizados, más ligados al uso urbano multifuncional de la zona colindante con el núcleo urbano de Puerto Real.

5º En la configuración del sistema de **espacios libres** se procurará que se logre una integración del conjunto, descansando sobre este sistema estructurante la función principal de percepción del medio, otorgando identidad y singularidad, como espacio con cierta presencia de zonas húmedas y con vida, a los espacios y edificaciones productivas que se localizan en sus inmediaciones. En la resolución de los espacios libres ligados a las puertas de Las Aletas se estudiarán fórmulas para otorgarle realce al espacio de recepción con presencia de agua y el resto de los elementos componentes de identidad señalados.

6º En el proyecto de integración paisajística del **area funcional Logística Intermodal** se contemplan los siguientes criterios de integración:

- a) En la zona de contacto con el Parque natural deberá ser contemplada una franja de anchura mínima de 100 metros para zona de espacio libre y de percepción del medio sin urbanizar.
- b) En los ejes del sistema de espacios libres de articulación interior vinculante ligados a los caños, se estudiará la adopción de medidas para que los flujos de marea generen láminas de agua lineales, paralelas al viario, ligados a los ciclos de marea.

7º En el proyecto de integración paisajística del **area funcional Empresarial, Servicios, Dotaciones y Equipamientos** se contemplan los siguientes criterios de integración:

- a) En la zona de contacto con el Parque natural deberá ser contemplada una franja de anchura mínima de 100 metros para zona de espacio libre y de percepción del medio sin urbanizar.
- b) En la zona de contacto con Puerto Real deberá ser contemplada una franja de apertura entre la autovía y las edificaciones compuesta por una banda de espacio libre adosada a la autovía, el viario y un retranqueo de las edificaciones o de su separación para permitir la visión permeable del conjunto.
- c) En la ordenación se contemplará la conveniencia de implantar tres elementos de conexión con Puerto Real apoyados con espacios públicos: parque lineal conectado peatonalmente con el Parque de las Canteras, parque lineal conectado con el nodo este y conexión con el nodo oeste.

8º En el proyecto de integración paisajística del **área funcional Parque Científico-Tecnológico** se contemplan los siguientes criterios de integración:

- a) En la zona de contacto con la marisma de Cetina se contempla una franja de anchura de 100 metros con tratamiento y funcionamiento de espacio libre sin urbanizar.
- b) Parque lineal de conexión de la zona central de las Aletas con la zona marisma externa al ámbito, apoyado en el caño natural de drenaje.

Recomendaciones para el desarrollo del proceso

El proceso de maduración y formalización progresiva debe ir acompasado con una mayor definición de los criterios paisajísticos. A los distintos niveles de decisión del proyecto le corresponden distintas herramientas de análisis y distintos tipos de criterios paisajísticos para la formalización de proyectos.

Se identifican como **estudios posteriores** para apoyar el proceso de definición de la integración paisajística los siguientes:

- Texturas y materiales de las edificaciones.
- Análisis de valores sociales Puerto Real, Puerto de Santa María, Bahía de Cádiz
- Modelo digital del terreno de escala adecuada para la simulación en escala 1:500. Modelado de edificaciones próximas para construir simulaciones de relaciones volumétricas y formales en la frontera relacional entre Puerto Real y Las Aletas.

Asimismo se contempla la necesidad de abordar desarrollos posteriores de la integración paisajística, acompañando el desarrollo madurativo del conjunto de la operación y adaptando la formalización de criterios a las sucesivas escalas de definición y de ordenación de componentes:

- Criterios para el Area funcional
- Criterios para los elementos estructurantes
- Valoración de las propuestas de edificaciones emblemáticas