

**ANEXO  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
PARCIAL “BENICALAP NORTE”: MANZANA 12  
(VALENCIA)**



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

## **ÍNDICE**

### **MEMORIA INFORMATIVA**

1. INTRODUCCIÓN .....	1
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	2
2.1. Antecedentes .....	2
2.2. Descripción del Plan .....	2
2.2.1. Localización de la actuación.....	2
2.2.2. Fases.....	3
2.2.3. Características generales de la actuación .....	3
2.2.4. Documentación gráfica .....	4
3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE .....	4
3.1. Cuenca Visual .....	5
3.1.1. Unidades de Paisaje .....	5
3.1.2. Recursos Paisajísticos .....	7
4. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR .....	8

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO .....	1
6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	1
7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.....	4
8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE RANGO SUPERIOR .....	7
9. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO .....	9
10. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	12

11. CONCLUSIONES..... 18

### **MEMORIA NORMATIVA**

12. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA ..... 1

13. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN ..... 1

### **PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

1. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y OBJETIVOS ..... 1

2. PROGRAMA DE ACTIVIDADES ..... 2

3. IDENTIFICACIÓN DEL PÚBLICO AFECTADO E INTERESADO ..... 3

4. EVALUACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN ..... 3

5. DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL PPP ..... 4

### **PLANOS**

C.1. Ámbito del Estudio (Escala 1 / 20.000)

C.2. Unidades de Paisaje (Escala 1 / 5.000)

C.3. Recursos Paisajísticos del ámbito (Escala 1 / 10.000)

C.4. Puntos de observación y mapa de visibilidad (Escala 1 / 5.000).

### **EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán  
Francisco J. Aibar Teruel  
Arquitectos

Julia Pizcueta Sales  
Abogada

## **MEMORIA INFORMATIVA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

Con carácter preliminar, debe hacerse un análisis de la procedencia de incorporar un **Estudio de Integración Paisajística** relativo a la Modificación del Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 12 de Valencia (en adelante, MPP Benicalap Norte).

Se trata de una Modificación puntual de un Plan Parcial, que incide en un ámbito muy concreto, como es una manzana de suelo urbano. Según lo establecido en el art. 48.4 del Decreto 210/2006, de 11 de agosto, del Conseller, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante, RPCV), se exige la incorporación de un Estudio de Integración Paisajística al planeamiento urbanístico de desarrollo de los contemplados en los apartados b, c, d y f del art. 38 de la *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana* (en adelante, LUV), que se limitan a Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales y Estudios de Detalle. En consecuencia, procede incorporar un Estudio de Integración Paisajística relativo a la Modificación del Plan Parcial.

No se trata de una actuación que tenga por objeto un crecimiento urbano, sino que el suelo ya está urbanizado y lo que se propone es la modificación de la calificación urbanística de la manzana nº 12 (según numeración del propio Plan Parcial) y una remodelación de los volúmenes edificatorios previstos en el plan vigente, todo ello sin incremento de edificabilidad; por el contrario, la modificación no llega a agotar la edificabilidad máxima permitida.

La manzana 12 está dividida en 3 parcelas, designadas como parcelas 12.1, 12.2 y 12.3 en la reparcelación aprobada. La parcela 12.3, que es la que está situada en la esquina de la Avenida de Ecuador y la Calle EP Ecuador, está ya edificada, con un bloque residencial de 6 plantas, que no incluye locales comerciales en la planta baja. Y las parcelas 12.1 y 12.2, que dan frente a la Avenida del Levante U.D., se encuentran actualmente urbanizadas, pero no edificadas, es decir, tienen la condición de solar.

La presente modificación, desde el punto de vista de la ordenación de volúmenes, únicamente tiene incidencia sobre la parcela 12.2, manteniendo inalterados los volúmenes de las otras dos parcelas según el planeamiento vigente.

En consecuencia, la actuación que se propone no afectará a un paisaje materializado y consolidado, si no que supondrá la modificación de las previsiones aprobadas en el plan vigente.

Todas estas razones determinan, sin embargo, que el contenido y las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán modularse en función del alcance tan limitado que tiene la actuación en cuanto a la incidencia general en el paisaje. Por tanto, no se cumplimentarán todas aquellas determinaciones que no tengan virtualidad en el supuesto concreto que se desarrolla, que recordemos es la reordenación de una manzana de suelo urbano en un entorno consolidado. En este sentido, debe remarcar-se la previsión del art. 52 del RPCV: *«El contenido de los Estudios de Integración Paisajística se adaptará al tipo de proyecto y al paisaje donde se ubica»*.

## **2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

### **2.1. Antecedentes**

El Municipio de Valencia cuenta con un *Plan General de Ordenación Urbana* (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988.

La Homologación y el Plan Parcial del Sector NPR-1 "Benicalap Norte" fueron aprobados definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 25 de febrero de 2002.

En la manzana 12 del Sector "Benicalap Norte" se aprobó un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 25 de julio de 2008.

### **2.2. Descripción del Plan**

#### **2.2.1. Localización de la actuación**

El ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial que motiva el presente Estudio de Integración Paisajística, afecta exclusivamente a la manzana nº 12 según numeración de dicho planeamiento. Dicha manzana queda delimitada por la Avenida del Levante, la Avenida del Ecuador, la Calle Carlos Climent González y un vial peatonal que la separa de un Equipamiento Escolar (EC), aún no materializado. La superficie del ámbito de la Modificación es de 5.417,20 m<sup>2</sup>.

### **2.2.2. Fases**

El desarrollo completo de la actuación propuesta se estructura en las siguientes fases:

- a) **Fase de Edificación:** se trata de la construcción de las edificaciones situadas en las parcelas privadas con la calificación de Edificación Abierta (EDA-B). Las edificaciones a construir se definirán, con todas sus características, en los correspondientes Proyectos de Edificación.

Conviene indicar que se han identificado las fases relativas a la ejecución física de la actuación, obviándose aquellas otras fases de planeamiento o gestión urbanística que no tienen una incidencia directa, por sí mismas, en la transformación del paisaje.

### **2.2.3. Características generales de la actuación**

A los efectos del análisis paisajístico de la actuación basta decir que se trata de una operación de reordenación urbanística de una única manzana, que actualmente se encuentra parcialmente edificada y que dispone de dos solares aún por edificar, ubicada en suelo urbano.

Los parámetros urbanísticos de la actuación propuesta ya han sido convenientemente analizados en la Modificación Puntual del Plan Parcial y sólo cabría resaltar las determinaciones que puedan tener una incidencia más directa en el análisis de la integración paisajística de la propuesta. En el presente caso, la determinación con mayor incidencia en el paisaje es la remodelación de los volúmenes edificables de la denominada parcela 12.2 de la manzana 12, que es uno de los solares que quedan aún por edificar. El resto de parcelas que completan dicha manzana, no ven modificada su volumetría como consecuencia de la Modificación del Plan Parcial propuesto.

En concreto, tal y como se pormenorizará más adelante, se propone la remodelación consistente en reducir el número de plantas previsto desde 8 a 3, lo que implica una reducción de la edificabilidad prevista, y la disposición de la volumetría alineada perimetralmente a la manzana. Todo ello se realiza manteniendo la tipología de edificación abierta que es la característica de la zona en la que se actúa y respecto a la que no se plantea ninguna modificación. Por último, cabe señalar que la modificación únicamente afecta a suelos de dominio privado.

#### ***2.2.4. Documentación gráfica***

La Modificación de Plan Parcial a la que se refiere el presente Estudio de Integración Paisajística ya contiene una documentación gráfica que refleja la nueva volumetría propuesta. Por tanto, nos remitimos a los planos que ya constan en el documento de planeamiento y que no procede volver a reiterar en otro documento.

Sin embargo, para el análisis de la integración paisajística de la actuación propuesta, se ha elaborado una documentación gráfica específica, que se adjunta como documentación gráfica del Estudio de Integración Paisajística. Se trata de unas imágenes en las que, por una parte, se realiza la simulación de la ordenación actualmente vigente (pues no olvidemos que la manzana está parcialmente vacante en el momento presente) y, por otra, la figuración volumétrica de la propuesta recogida en la modificación del Plan Parcial. Se agrupan de dos en dos y con el mismo punto de vista, para facilitar la comparación entre el estado inicial y el final, y poder verificar la mejora en cuanto a la imagen urbana que se logra con la modificación propuesta.

Estas simulaciones virtuales se realizan con el alcance, en cuanto a la definición de los elementos arquitectónicos, que permite la escala del planeamiento (no se han definido todavía los Proyectos de Edificación, por lo que no es posible representar ni las composiciones de fachadas, ni los acabados de materiales, ni otros aspectos más concretos de los volúmenes edificados); pero, se entiende que la integración paisajística referida a un documento de planeamiento urbanístico –que no de un proyecto de edificación- debe limitarse a la integración de la volumetría general de la ordenación urbanística propuesta, sin entrar en los detalles de sus acabados finales.

### **3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE**

Tratándose de una zona interior de carácter urbano con un alto grado de consolidación por la edificación, y a efectos de analizar el paisaje, el área del estudio se limita al propio ámbito de actuación y a aquellas visuales desde las que pueda tener una incidencia significativa la nueva ordenación.

En aplicación del artículo 32 del RPCV, el análisis y tratamiento del paisaje exigirá la delimitación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos paisajísticos que hubiera en el mismo. La información relativa tanto a las unidades como a los recursos, ha sido obtenida del Estudio de Paisaje del Término Municipal de Valencia (en adelante, Estudio de Paisaje), que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General, el cual goza de aprobación inicial; así como del Plan de Acción Territorial de la Huerta (que no dispone de aprobación definitiva), a los cuales nos remitimos.

### **3.1. Cuenca Visual**

El ámbito del Estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales y de forma independiente de cualquier tipo de límite administrativo.

La delimitación del ámbito se basa en el concepto de cuenca visual que coincide con la parte del territorio desde donde es visible una actuación, pudiendo abarcar varias unidades de paisaje. La cuenca visual de la actuación analizada se delimita en el plano C.1.

En el presente caso, dada la topografía llana del entorno de la actuación y su ubicación en una zona interior urbana de la ciudad, la cuenca visual únicamente se extiende hasta las edificaciones que disponen de visuales hacia el ámbito analizado.

#### **3.1.1. Unidades de Paisaje**

El Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General incluye el *plano 06 – Unidades de Paisaje*, el cual define para la totalidad del Término Municipal de la ciudad de Valencia las diversas unidades de paisaje en las que puede subdividirse.

La manzana objeto de la modificación de planeamiento está incluida en la Unidad de Paisaje del suelo urbano de la ciudad denominada "Bloque Continuo Valencia". Dicha unidad de Paisaje se corresponde con la totalidad de suelo urbano de la ciudad desarrollado a lo largo de su historia sobre los terrenos tipo "plana" destinados desde sus orígenes a cultivos agrícolas. Dispone de un alto grado de consolidación por la edificación, quedando abundantes huellas en su paisaje de las distintas etapas de su pasado desde su fundación romana. Se considera que la calidad del paisaje de dicha unidad es Baja.

Por lo que respecta al ámbito más próximo en el que se incluye la manzana, cabe señalar que está constituido por el Sector de suelo urbanizable denominado "Benicalap Norte". Dicho Sector ha sido desarrollado urbanísticamente de forma completa y, por tanto, dispone de la totalidad de servicios urbanísticos que confieren la condición de solar apto para su edificación directa. Se trata de una zona de ensanche de la ciudad por su linde norte y, por tanto, de una zona colindante a las huertas situadas al norte de la ciudad. Se halla ubicado en el distrito 17, coincidente con los barrios de Torrefiel, Benicalap y Ciutat Fallera.



Foto – Bloque continuo de Valencia.

El Sector "Benicalap Norte" junto al también nuevo Sector "Benicalap Sur", ubicado en colindancia al sur del primero (previstos ambos en el Plan General de Valencia), han sido completamente desarrollados durante la última década. Mediante el desarrollo de estos dos sectores se ha completado el vacío urbano existente entre el barrio de Torrefiel al este, el barrio denominado "Ciudad del Artista Fallero" al norte, el histórico barrio de Benicalap al sur y la Ronda Norte de Valencia. La manzana objeto de la modificación se ubica justamente en la esquina sur del Sector "Benicalap Norte", en la confluencia entre los dos nuevos sectores y el barrio tradicional, por tanto, se ubica en la centro del continuo urbano que hemos denominado "Zona Norte". Así pues, en el presente caso, dada la ubicación de la manzana, no nos encontramos en la zona de borde o fachada exterior de la ciudad hacia la huerta ubicada al norte. La sutura entre ambos nuevos sectores se produce a través de una gran avenida (Avda. del Levante, U.D.), que actúa a modo de charnela entre ambos, a la vez que sirve como principal vial de entrada y salida al conglomerado urbano de la zona norte.

Analizando con más detalle dicha zona, se observa la existencia de varios tejidos o tramas urbanas con características similares aunque con matices. Se observa en primer lugar, el predominio de edificación abierta, con la disposición de bloques lineales de uso residencial y terciario, con fachadas mayoritariamente alineadas exteriormente a las calles, actuando como configuradoras de las mismas. La trama urbana de la zona sigue una retícula ortogonal, salvo la existencia de edificaciones existentes que no se alinean con la misma, especialmente en el barrio "Ciudad Artista Fallero" y en el barrio histórico de Benicalap.

En relación a los nuevos desarrollos urbanísticos, se observa el mayor esponjamiento de la trama, con la inclusión de numerosas zonas verdes y equipamientos, así como la mayor dimensión de los viales ejecutados, en cumplimiento de los mayores estándares de calidad actuales. En ambos sectores ("Benicalap Norte" y "Benicalap Sur"), se observa, en consonancia con las tipologías mayoritarias del entorno, la disposición de bloques de edificación abierta conformando macro-manzanas que definen grandes patios de manzana.

Así pues, la manzana objeto de modificación se integra en el interior de una zona con características plenamente urbanas, completamente urbanizada y con un alto grado de consolidación por la edificación. Por tanto, se tratará de verificar la integración de la propuesta en este continuo urbano en el que se ubica.

El objetivo de calidad paisajística señalado por el Estudio de Paisaje para la Unidad de Paisaje "Bloque Continuo de Valencia", será el de mejorar el carácter existente mediante una serie de indicaciones generales a considerar durante la fase de desarrollo y ordenación pormenorizada que afectan, básicamente, a la ubicación de las zonas verdes y los espacios públicos y a la asignación de las alturas máxima de la edificación.

La delimitación gráfica de las Unidades y Tipos de Paisaje citados se refleja en el plano C.2 Unidades de Paisaje que forma parte del presente documento.

### **3.1.2. Recursos Paisajísticos**

El Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General incorpora los siguientes planos: *Plano 03 – Recursos Paisajísticos*, *Plano 04 - Recursos Paisajísticos. Patrimonio rural* y el *Plano 05 - Recursos Paisajísticos. Patrimonio cultural urbano*, los cuales definen para la totalidad del Término Municipal de la ciudad de Valencia los diversos Recursos Paisajísticos identificados. El Anejo I Catálogo de paisaje del T.M. de Valencia, que acompaña el Estudio de Paisaje incorpora fichas de los elementos del paisaje de alto valor paisajístico con consideración de recurso paisajístico.

Formando parte del presente documento se adjunta el plano denominado C.3 – Recursos Paisajísticos, en el que se incorporan los fragmentos de los planos del Estudio de Paisaje correspondientes al ámbito de estudio.

Tras el análisis de la documentación del Estudio de Paisaje, se concluye, que no existe ningún Recurso Paisajístico en el entorno de la cuenca visual correspondiente al ámbito de la modificación; en consecuencia, la modificación de planeamiento que se plantea, no tiene ningún tipo de incidencia o impacto al respecto.

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

El art. 57.3 del RPCV insta a que se indiquen las normas, planes, estudios y proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental o cualquier otra de carácter sectorial que le sean de aplicación.

En esta materia, y a los efectos del contenido del presente estudio, cabe mencionar que serán de aplicación las determinaciones paisajísticas recogidas en el Estudio de Paisaje del Término Municipal de Valencia aprobado inicialmente. El cumplimiento de dichas determinaciones se justifica en el apartado correspondiente de la memoria justificativa.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

El alcance y contenido del presente Estudio de Integración Paisajística (en adelante, EIP) se adapta al tipo de proyecto y al paisaje donde se ubica, tal como señala el art. 52 del RPCV.

El proyecto de referencia para el EIP es la Modificación puntual del Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 12 de Valencia. Como tal modificación de planeamiento urbanístico, establece, en esencia, la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de actuación; este instrumento tiene en cuenta, por tanto, criterios de diseño urbano para integrar la nueva ordenación propuesta en la trama urbana preexistente. De este modo, la integración de la propuesta en la ordenación urbanística del entorno se analiza en el documento propiamente urbanístico, que es la Modificación del Plan Parcial, junto a la que se presenta el presente EIP. Por tanto, no procede volver a reiterar este análisis en el EIP, sino que éste debe abordarse desde criterios de análisis directamente relacionados con la percepción del paisaje, y no tanto desde la óptica del diseño urbano.

Por último, conviene destacar cuál es la finalidad de los Estudios de Integración Paisajística, según el art. 49.1 del RPCV: *«Los Estudios de Integración Paisajística tienen por objeto predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones o la remodelación de actuaciones preexistentes pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos».*

### 6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De conformidad con el art. 49.2.a del RPCV, *«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».*

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.

**- Identificación de los potenciales impactos paisajísticos de la actuación propuesta.**

En primer lugar, procede identificar y valorar los potenciales impactos paisajísticos de la actuación propuesta, entendiendo a los mismos como aquellas modificaciones que, objetivamente, puedan afectar a los elementos de un paisaje o a las relaciones entre los mismos. En el presente caso, el único impacto paisajístico identificado consiste en la sustitución de los volúmenes edificatorios aprobados en el planeamiento vigente, y aún no materializados, por otros distintos. En concreto, la modificación de plan propone una remodelación volumétrica que afecta únicamente a la parcela 12.2 de la manzana 12, manteniendo inalterados el resto de volúmenes de dicha manzana.

A continuación se establecerá la comparativa entre las ordenaciones volumétricas de la ordenación vigente con la nueva propuesta en la parcela 12.2. En relación a la planta baja, la ordenación vigente dispone de un local comercial de 34,70 m x 42,86 m alineado a dos de las fachadas exteriores, mientras que la nueva ordenación amplía dicho local hasta una dimensión de 34,50 m x 68,78 m, alineado a las tres fachadas exteriores, dejando una calle interior de 8,75 m de separación respecto del linde con las parcelas 12.1 y 12.3 colindantes.

Por encima de dicha planta baja la ordenación vigente propone un cuerpo edificatorio tipo torre de 6 plantas más ático retranqueado, por tanto, en total un volumen edificado de 8 plantas. La nueva ordenación plantea ubicar dos plantas más por encima de la planta baja, de uso residencial, en un volumen en forma de "U" con un ancho constante de 15,00 m, alineado también a las tres fachadas exteriores.

En definitiva, se propone una ordenación volumétrica en la parcela 12.2 con un número máximo de plantas igual a planta baja más 2 (lo que supone una reducción de 5 plantas respecto a la ordenación actual), y las alineaciones fijadas en los planos que se incorporan en la modificación de plan de la cual el presente documento constituye un Anexo.

Por lo que respecta a las dos parcelas que completan la manzana 12, cabe señalar que la parcela 12.3 en el momento presente se encuentra completamente edificada y destinada al uso residencial. Respecto a la parcela 12.1, la presente modificación mantiene la misma volumetría definida en el Estudio de Detalle aprobado y vigente.

La remodelación volumétrica se produce manteniendo las tipologías edificatorias existentes en el entorno, es decir, bloques de edificación terciaria y residencial tipo Edificación Abierta (EDA) y, por tanto, sin introducir nuevas tipologías ajenas al ámbito.

No se plantea la demolición de formas preexistentes que pudieran haber configurado un paisaje consolidado, si no que sobre un solar vacante se propone

una nueva volumetría que, tal y como se justificará posteriormente, introducirá una serie de valores añadidos y mejoras paisajísticas respecto a la ordenación prefigurada. Así pues, la modificación no afecta a la realidad construida sino prefigurada, careciendo de sentido evaluar su impacto en relación al paisaje actualmente existente.

**- Valoración de la magnitud de los potenciales 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 volumetría será de tipo puntual, puesto que únicamente se percibirá desde dentro de la propia unidad de paisaje y con unas visuales que en ningún caso superarán el umbral de nitidez de 500 metros.

De igual modo, se considera que es un impacto simple, en el sentido de que únicamente afectará a un componente del paisaje que en el presente caso, será la imagen de los volúmenes edificatorios de una porción de una única manzana en relación a los viales perimetrales.

Por último, se considera que el impacto es positivo en cuanto que producirá un efecto beneficioso sobre la Unidad de Paisaje "Bloque Continuo de Valencia", primero, por integrarse perfectamente en el tejido actual, tanto por tipología como por disposición de la edificación alineada a vial. En segundo lugar porque la reducción del número de alturas y de la edificabilidad totales, implicará una menor densidad edificatoria, lo que redundará en la calidad de vida de los ciudadanos respecto al uso y disfrute de las dotaciones públicas.

**- Valoración de la sensibilidad del paisaje.**

En segundo lugar, se procede a valorar la sensibilidad del paisaje a los cambios. Esta valoración se realiza a escala local, es decir, se considera el ámbito de la actuación y su entorno más inmediato. Tal y como se ha indicado en la memoria informativa, la manzana objeto de modificación de planeamiento, se encuadra en la Unidad de Paisaje Bloque Continuo Valencia caracterizada, básicamente, por una trama urbana densa con un desarrollo compacto y continuo, con calles de tamaño medio-alto, edificaciones en bloque de altura media-alta y con multiplicidad de usos y formas volumétricas edificatorias.

La modificación de Plan Parcial afecta de forma puntual a parte de dicha unidad, en concreto, a una manzana incluida en el Sector "Benicalap Norte", que es un área urbana de nueva construcción residencial y terciaria que constituye una zona de expansión de la ciudad hacia el norte. Tal y como se ha señalado, el ámbito de actuación y su entorno inmediato se encuentra en el momento presente en un alto grado de consolidación por la edificación, estando completamente urbanizado. Por tanto, los elementos del paisaje que constituyen la Unidad de

Paisaje en la que se integra el ámbito son abundantes en la zona, no encontrándose elementos singulares o escasos.

La remodelación propuesta incorporará tipologías edificatorias establecidas por el planeamiento vigente para el ámbito, así como volumetrías similares a las existentes en la unidad paisajística. En conclusión la Unidad Paisajística en la que se integra la actuación, presenta una alta capacidad de absorción para la actuación que se propone.

La presente modificación puntual de planeamiento no plantea un nuevo crecimiento urbano ni, por tanto, delimita un nuevo sector urbanístico. Simplemente se limita a reordenar los usos y volúmenes edificatorios dentro de un solar vacante. Como se ha señalado anteriormente, la modificación de planeamiento se limita a los suelos privados integrados en la manzana 1, por tanto, no se crean nuevos espacios ni zonas verdes públicas.

En definitiva, podemos concluir que en materia de integración paisajística la actuación propuesta, lejos de tener un impacto negativo sobre el paisaje existente, supone una mejora del paisaje urbano de la zona, en coincidencia con el objetivo de calidad paisajística fijado para la Unidad de Paisaje Bloque Continuo Valencia.

## 7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

De conformidad con el art. 49.2.b del RPCV, *«la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente»*.

El impacto visual de la actuación sobre el paisaje dependerá de la visibilidad de la misma que, tal y como se ha señalado, es baja ya que únicamente se percibirá desde dentro de la propia unidad de paisaje y con unas visuales que en ningún caso superarán el umbral de nitidez de 500 metros.

La Valoración de la Integración Visual se realiza a partir de un Análisis Visual del ámbito conforme al art. 36 del RPCV. En este caso, se han seleccionado 5 Puntos de Observación para desarrollar el análisis, y para cada uno de ellos se determina, de acuerdo con el art. 57.9.b del RPCV, las siguientes características: la clasificación, según su grado de importancia; la descripción de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que singularizan la vista; el tipo y la duración de la observación; un reportaje fotográfico que muestra el campo de visión; y, la descripción de la cuenca visual que abarca cada uno de los puntos.

El primer punto de observación se sitúa en la Avenida del Levante, U.D., por considerarse que es la principal vía de comunicación y aproximación al ámbito de la modificación. Las razones para tal consideración radican fundamentalmente en que es el vial de mayor dimensión y porque conecta en su extremo norte con la Ronda Norte de circunvalación de Valencia; en consecuencia, es uno de los principales viales de entrada y salida de toda la zona norte de la ciudad. Se considera que es un punto de observación dinámico y no estático, puesto que define una secuencia de vistas en su aproximación progresiva hacia el ámbito. La duración de la observación desde este punto estará condicionada por la velocidad media de circulación siendo, en cualquier caso, una duración transitoria. El tipo de observador se considera que no será únicamente del tipo residente en el ámbito de la modificación, si no un observador en itinerario o de paso hacia la totalidad de la zona norte, y dispondrá de visibilidad media-alta dado que el umbral de nitidez se establece en 500 m. Se considera que es el punto de observación más importante dada la elevada intensidad de tráfico, en comparación con el resto de viales perimetrales del ámbito, lo que implica una alta frecuencia de vistas. Por tanto, se considera que es el punto de observación principal y de mayor sensibilidad paisajística.

La visual desde el punto de observación 1 permite apreciar el efecto positivo que supone tanto la alineación perimetral de las fachadas, como la reducción del número de plantas propuestas en la parcela 12.2 (de 8 plantas actualmente a 3 plantas). Por una parte, la reducción de plantas permite lograr una transición volumétrica más progresiva en relación al equipamiento escolar colindante (al mismo tiempo que provocará menores sombras arrojadas sobre el mismo); por otra, supone adaptar a una escala más humana la altura de la edificación, fundamentalmente en relación a los viales peatonales adyacentes ubicados al norte de la parcela. Por último, la reducción de alturas resulta más acorde a las alturas de los bloques residenciales recayentes al vial peatonal ubicados en las manzanas 8 y 9 del Sector "Benicalap Norte".

La adopción del sistema de fachada alineada perimetralmente a los viales, resulta ser más acorde con el mayoritario tanto en la propia avenida (en ambas fachadas), como en general en todo el entorno próximo.



Foto – Alineación de fachada a calle en la Avda. del Levante, U.D.

En segundo lugar, se consideran puntos de observación en las calles ubicadas en la trama urbana perimetral a la actuación, en concreto, en la Avda. del Ecuador (puntos de observación 2 y 3), en la Calle Poeta José Albi (punto de observación 4) y en la Calle Carlos Climent Gonzáles (punto de observación 5). Desde estos puntos de vista, motivado por las reducidas dimensiones del espacio delimitado por las edificaciones existentes en el entorno, no es posible en todos los casos apreciar en su conjunto el efecto de la introducción de la nueva pieza urbana.

Tal y como se ha señalado, la propuesta plantea la alineación exterior de los bloques de edificación con las calles perimetrales ubicadas en la parcela 12.2 con el objetivo de configurar las calles mediante las fachadas, a imagen y semejanza del entorno próximo. Con esta disposición se consigue la definición de los espacios urbanos con total regularidad, evitando las visuales que puedan distorsionar la percepción del espacio urbano.

La duración de la observación desde estos puntos no estará condicionada por la velocidad de circulación siendo, en cualquier caso, una duración alta. El tipo de observador se considera que será del tipo residente en la zona y dispondrá de visibilidad media-alta dado que el umbral de nitidez se establece en 500 m. Se considera que son puntos de observación secundarios dada la baja frecuencia de vistas. Por tanto, se considera que son puntos de baja sensibilidad paisajística.

Una vez establecidos los puntos de observación, se analizarán los posibles impactos visuales que pudieran traer causa con la actuación propuesta y que pudieran afectar a la percepción subjetiva del paisaje y, por tanto, a su valoración.

Analizando la actuación propuesta, únicamente cabría señalar como posible impacto visual la modificación de los volúmenes y formas en el ámbito próximo a la misma, aunque, en cualquier caso, tal y como se ha justificado, es un impacto positivo.

Respecto a las posibles modificaciones de la textura y/o colorido del paisaje, con causa en la edificación futura propuesta, cabe señalar que aún no han sido objeto de definición en el momento presente. Tampoco la actuación propuesta produce el ocultamiento de ningún recurso paisajístico que pudiera existir en la unidad de paisaje en la que se inserta (Bloque continuo de Valencia), desde los puntos de observación analizados.

Se adjunta al documento el plano C.4 "*Puntos de Observación y Mapa de Visibilidad*", que muestra las cuencas visuales del ámbito de actuación a partir de los puntos de observación. En él aparecen reflejadas las zonas de máxima visibilidad, las de visibilidad media, las de visibilidad baja y las no visibles. Para ello, se ha empleado una metodología que consiste en el rayado de la zona que es visible desde cada uno de los puntos de observación definidos anteriormente. Aquellos tramos de las fachadas de las ordenación de volúmenes propuesta donde se acumule mayor cantidad de rayos visuales implicará que su visibilidad es mayor, y allí donde se observe una menor incidencia de dichos rayos, la visibilidad será más baja; por último en aquellas porciones a las que no lleguen las líneas visuales implicará, consecuentemente, que no son visibles desde los puntos de vista escogidos.

En definitiva, a partir del análisis realizado, se concluye que la actuación propuesta representa una serie de mejoras en la calidad visual del paisaje urbano afectado.

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

El Estudio de Paisaje del T.M. de Valencia incluye diversos apartados cuyas determinaciones paisajísticas procede justificar su cumplimiento:

- Objetivos de Calidad de la Unidad Paisajística afectada por la Actuación.

Tal y como se ha señalado en la memoria informativa, la Unidad de Paisaje en la que se inserta la manzana objeto de la modificación de planeamiento corresponde a la denominada "Bloque Continuo Valencia", cuya calidad de paisaje se ha calificado como baja, siendo el objetivo de calidad señalado para la misma el de mejorar el carácter existente.

Dicho objetivo es totalmente coincidente con el de la actuación propuesta pues, tal y como se ha desarrollado en la memoria justificativa, con dicha

actuación se consigue mejorar el impacto visual de las nuevas edificaciones al disminuir las alturas de las mismas.

- Normas de Integración Paisajística y Programas de Paisaje.

La actuación propuesta es coherente con lo estipulado en el Estudio de Paisaje del T.M. de Valencia.

- Catálogo de Paisaje e Infraestructura Verde.

La actuación propuesta no afecta al Sistema de Espacios Abiertos, la denominada Infraestructura Verde, proyectado para el municipio. Tampoco supone ningún tipo de perjuicio para las unidades de paisaje, ni afecta a ninguno de los elementos o recursos paisajísticos recogidos en el Catálogo de Paisajes.

Como resultado de los análisis desarrollados en los apartados anteriores, se concluye que la actuación propuesta cumple con las determinaciones paisajísticas de rango superior.

## 9. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO

Punto de Observación - 1



Punto de Observación - 2



Punto de Observación - 3



Punto de Observación - 4



Punto de Observación - 5



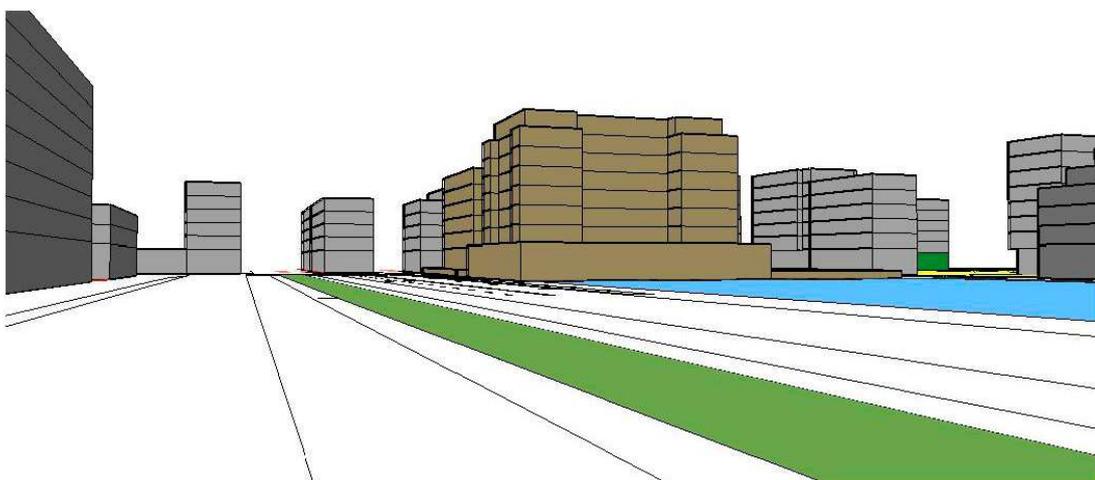
## 10. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

En el presente apartado se incorporan las imágenes virtuales correspondientes a una serie de perspectivas desde diversos puntos de vista que reflejan la volumetría de la ordenación actualmente vigente (y no materializada) junto a la de los bloques del entorno próximo, así como las de la ordenación propuesta –no vinculante en cuanto al tratamiento de los bloques de edificación–.

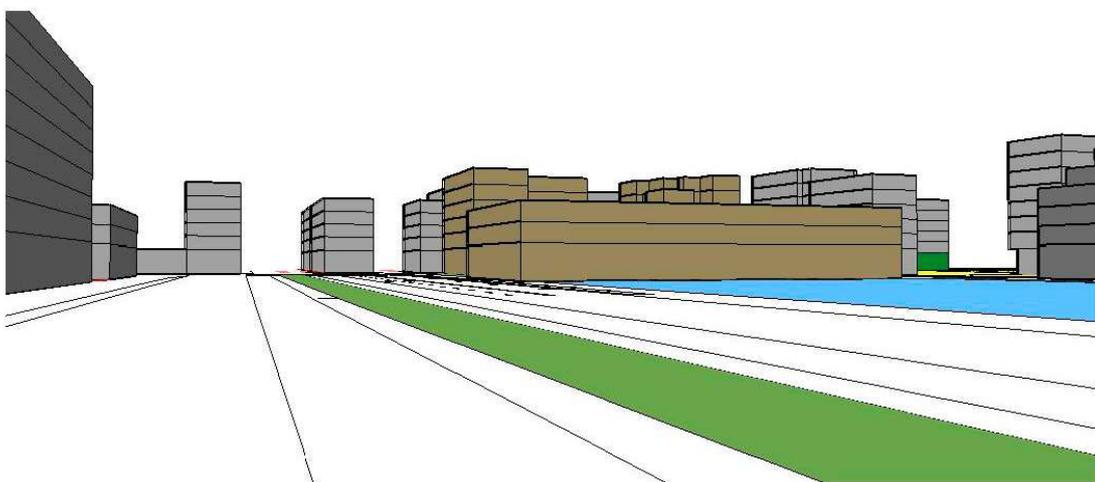
Se presentan de dos en dos y desde el mismo punto de observación, el cual se sitúa a la escala del peatón a nivel de calle, para poder establecer con facilidad la comparativa entre ambas ordenaciones y poder verificar la mejora de la nueva ordenación.

En el plano C.4 "*Puntos de Observación y Mapa de Visibilidad*", se indica la ubicación en planta de cada uno de los puntos de observación tomados en consideración para la realización de las perspectivas, así como la cuenca visual de cada uno de ellos.

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 1**

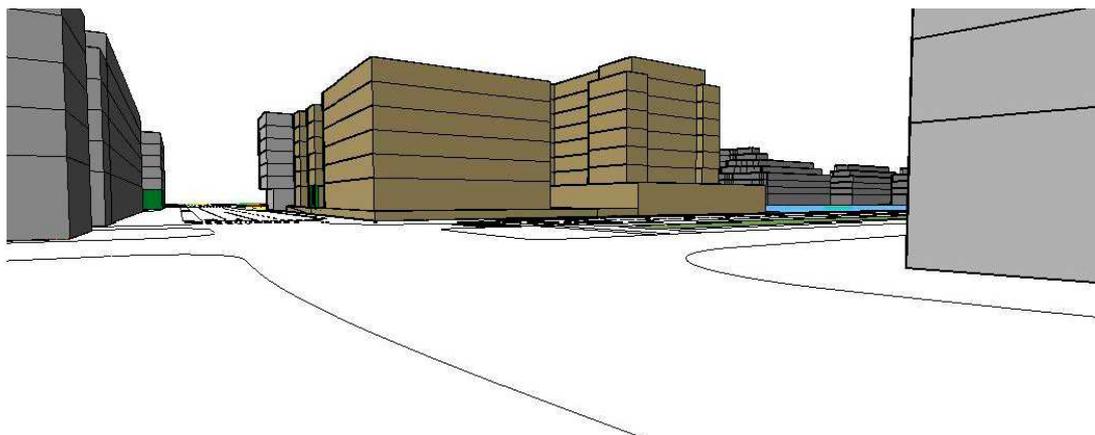


Ordenación vigente según Plan Parcial

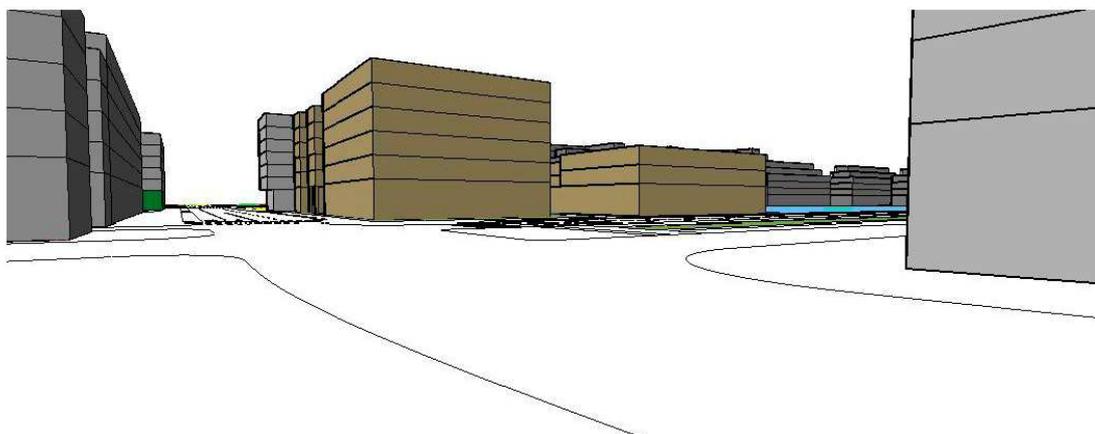


Ordenación propuesta en la Modificación del Plan Parcial

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 2**

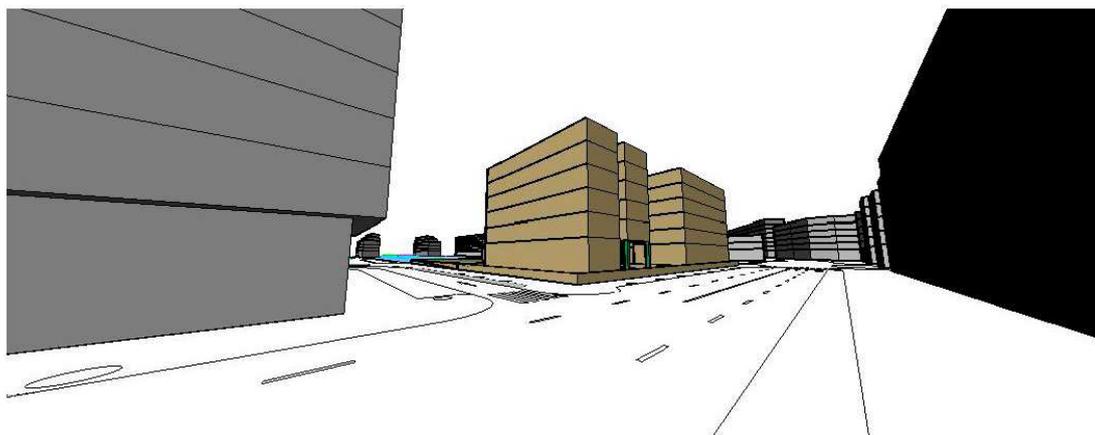


Ordenación vigente según Plan Parcial

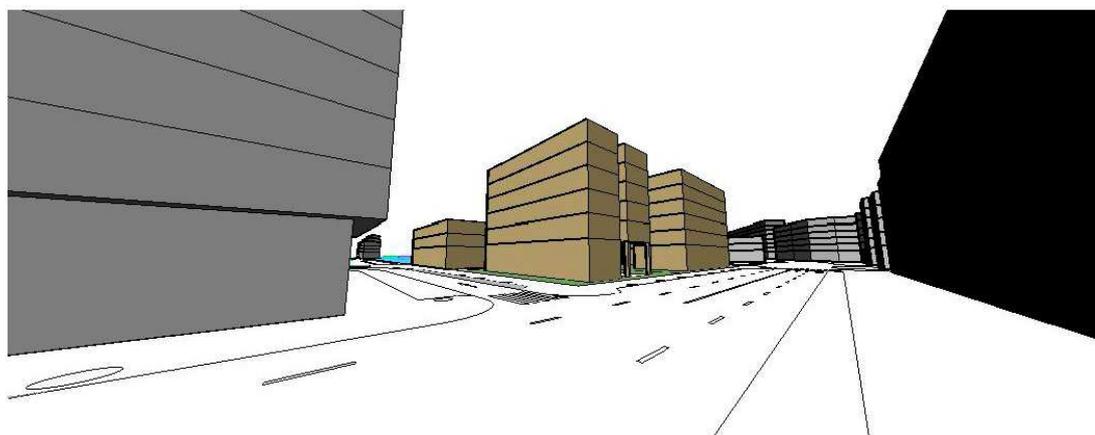


Ordenación propuesta en la Modificación del Plan Parcial

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 3**

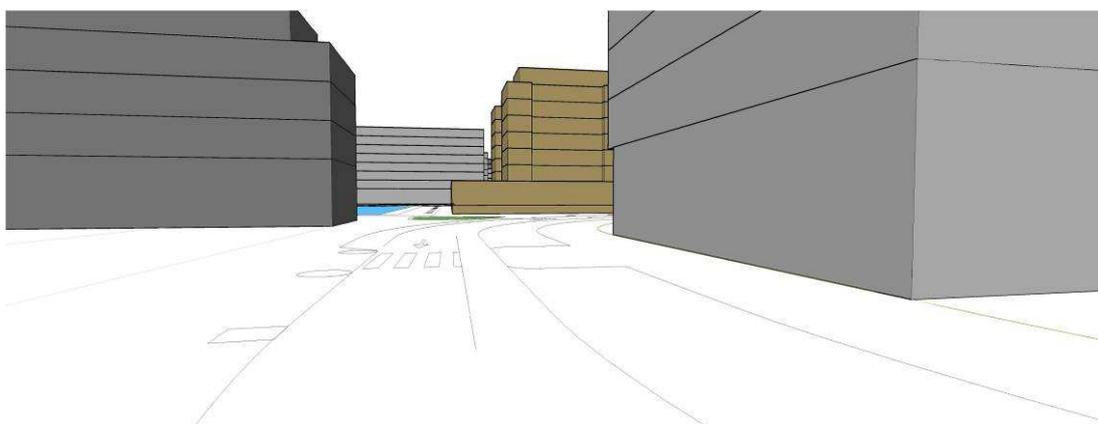


Ordenación vigente según Plan Parcial

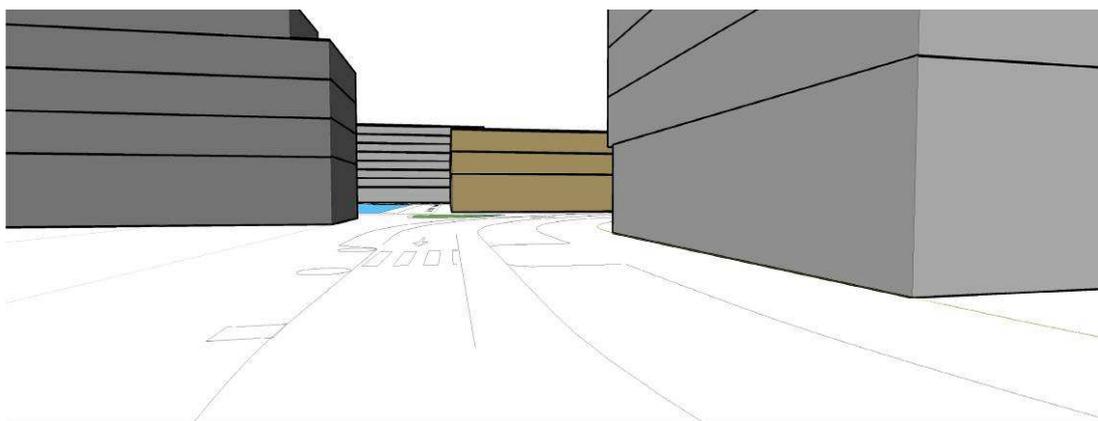


Ordenación propuesta en la Modificación del Plan Parcial

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 4**

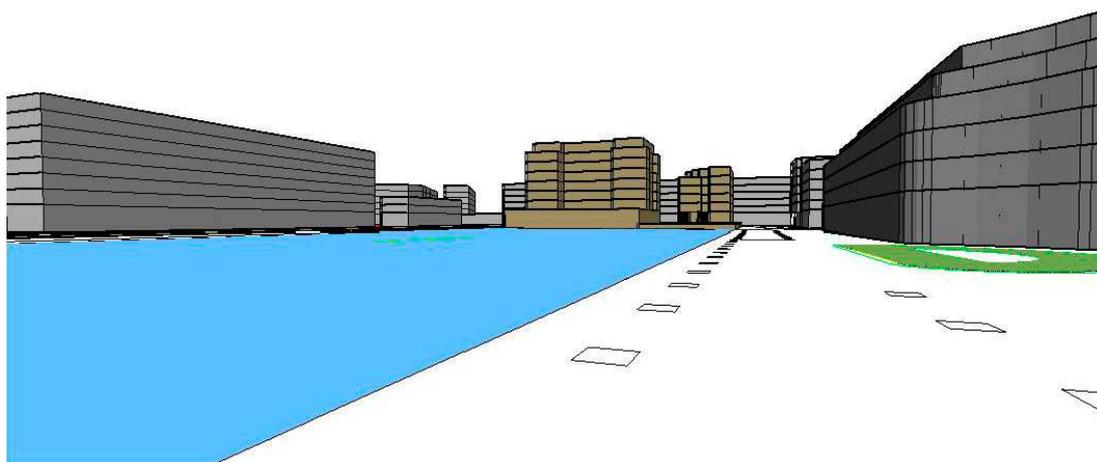


Ordenación vigente según Plan Parcial

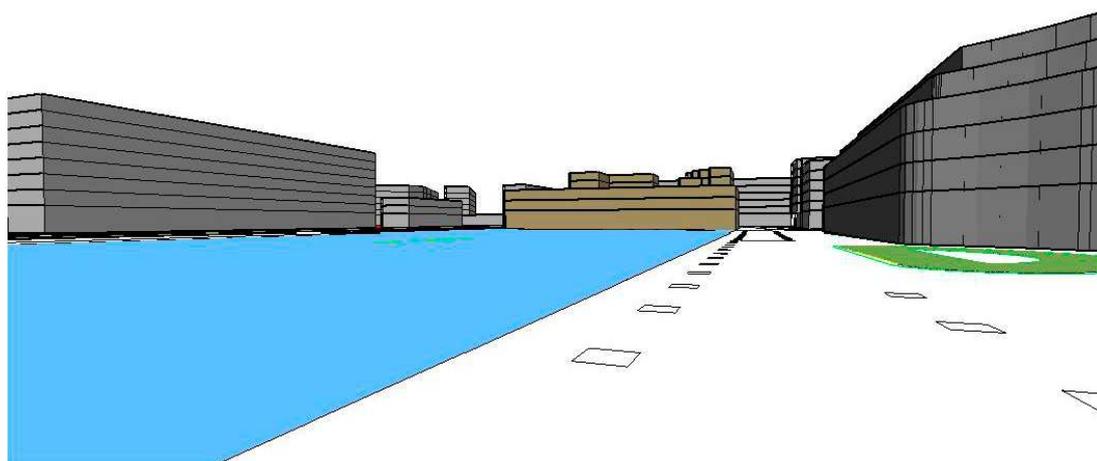


Ordenación propuesta en la Modificación del Plan Parcial

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 5**



Ordenación vigente según Plan Parcial



Ordenación propuesta en la Modificación del Plan Parcial

## **11. CONCLUSIONES**

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

En cuanto a los impactos visuales, el punto de observación más significativo de esta escena urbana se sitúa en la Avenida del Levante, U.D., considerándose que la actuación se integra correctamente.

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

## **MEMORIA NORMATIVA**

### **12. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Tal y como se ha justificado anteriormente, la actuación propuesta no genera grandes impactos en el paisaje en el que se inserta, no obstante, se procede a continuación a establecer una serie de medidas de integración paisajística para la correcta ejecución de la misma.

1) Distribución de usos y volumetrías en la parcela 12.2 de la manzana 12:

La edificación que se implante sobre la parcela 12.2 deberá alinearse exteriormente con las calles perimetrales.

Con el objetivo de facilitar la implantación de un local comercial de la categoría Tco.1c en la parcela 12.2, se autoriza la construcción de un edificio de una única planta, el cual, tendrá un tratamiento arquitectónico unitario.

2) Morfología de las edificaciones:

Los diversos proyectos constructivos que definan las edificaciones a implantar en la manzana 12 deberán tomar en consideración el entorno construido próximo con la finalidad de su mejor adecuación al mismo.

### **13. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN**

La implementación de esta serie de medidas se llevará a cabo en el momento en el que se proceda a la construcción de las edificaciones por parte de la empresa promotora, en el cual se deberá dar cumplimiento a la normativa urbanística y paisajística aplicable.

## PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

### 1. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y OBJETIVOS

Uno de los contenidos de los Estudios de Integración Paisajística, según el artículo 15.1 del RPCV, es el Plan de Participación Pública (en adelante, PPP). Los objetivos de dichos PPP se recogen en el punto 3 del citado artículo, el cual, se reproduce textualmente a continuación:

***Art. 15 Plan de Participación Pública de los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje.***

*1. Los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje, regulados en el título III del presente reglamento, deben contar con un Plan de Participación Pública que formará parte de éstos y garantizará eficazmente, en especial, la participación ciudadana en la valoración de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos para la definición de los objetivos de calidad paisajística.*

*2. El Plan de Participación Pública se definirá al inicio del proceso contemplando tanto las fases de consultas previas como en las de desarrollo del instrumento, así como previsión de las de su revisión.*

*3. El Plan de Participación Pública tiene por objeto:*

*a) Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de paisaje a que se refiera el Plan de Participación.*

*b) Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.*

*c) Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.*

*d) Obtener información útil del público interesado.*

*e) Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones mediante las metodologías reguladas en el Título III.*

*f) Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.*

Ahora bien, como el resto de los documentos de estos estudios, este instrumento debe adaptarse al tipo del proyecto y al paisaje donde se ubica, tal como establece el art. 52 del citado reglamento. Al respecto cabe reiterar que la incidencia de la actuación sobre una única manzana semiconsolidada en un paisaje de carácter urbano, determina que el estudio de integración paisajística de la actuación tenga, en el presente caso, un alcance de ámbito territorial y de índole material muy limitado.

## **2. PROGRAMA DE ACTIVIDADES**

Con la finalidad de alcanzar los objetivos previstos en el RPCV y en el presente PPP, se llevará a cabo el siguiente Programa de Actividades:

- 1.- Puesta en conocimiento del público interesado del PPP y de la Modificación de Planeamiento que origina el presente Estudio.

Se procederá a la publicación en el DOCV. Además la documentación se encontrará publicada y a disposición del público, tanto en las dependencias del Ayuntamiento de Valencia como en su página web: [www.ayto-valencia.es](http://www.ayto-valencia.es).

- 2.- Apertura del plazo para alegaciones y sugerencias al Estudio de Integración Paisajística.

Desde el inicio de esta fase y por período de 1 mes desde la publicación en el DOCV, el público interesado podrá ejercer su derecho a formular alegaciones y observaciones sobre el proceso de análisis del paisaje que se lleva a cabo.

- 3.- Consulta directa a la población (tanto a grupos de interés como a los del lugar).

Las sugerencias y observaciones podrán ser realizadas a través de los formularios que estarán disponibles en el Ayuntamiento de Valencia y en su página web [www.ayto-valencia.es](http://www.ayto-valencia.es).

- 4.- Evaluación de los resultados, alegaciones y sugerencias.
- 5.- Publicación de los resultados y del Informe de síntesis final.

### **3. IDENTIFICACIÓN DEL PÚBLICO AFECTADO E INTERESADO**

En el proceso de Participación Pública intervienen los siguientes agentes u organismos:

- Promotor: Consum, Sociedad Cooperativa Valenciana.
- Órgano Sustantivo: Ayuntamiento de Valencia.
- Protagonista y Destinatarios: Ciudadanía en general y vecinos del barrio (a través de sus asociaciones de vecinos), en particular.

En aplicación del RPCV, se considera como público interesado, como aquel afectado o que pueda llegar a serlo por procedimientos de toma de decisiones de políticas en materia de paisaje. En particular se distinguen dos grandes grupos:

- a) Grupos de interés: Son grupos organizados que pueden contribuir con sus opiniones críticas a mejorar un proyecto, sea cual sea su escala, desde un proyecto local a uno regional.
- b) Grupos del lugar: Se corresponden con los individuos que viven y trabajan en un área concreta afectada por una actuación, o que la visitan y tienen interés en la misma, se trata por tanto de los residentes locales, de las asociaciones de vecinos, grupos locales, etc y de la población en general.

Estos ciudadanos señalados tendrán el derecho a participar efectivamente en la valoración del paisaje, pudiendo acceder a la información relevante del Estudio de Integración Paisajística y expresar sus opiniones mediante alegaciones y sugerencias. Finalmente tendrán acceso al resultado definitivo del procedimiento, obteniendo las oportunas respuestas a sus escritos de alegaciones y sugerencias.

### **4. EVALUACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN**

Durante el procedimiento de participación pública se realizarán una serie de evaluaciones correspondientes a las siguientes fases:

- Fase de Alegaciones y Sugerencias: Evaluación de las consultas.
- Fase Final: se procederá a la evaluación final tras la finalización del período de alegaciones y sugerencias.

## **5. DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL PPP**

Una vez finalice el procedimiento de participación pública, se redactará un documento final de síntesis que recogerá los resultados y conclusiones alcanzados durante el mismo. En concreto, dicho documento describirá el proceso de participación pública llevado a cabo (medios y herramientas utilizadas, etc.) y el resumen de las sugerencias, opiniones y observaciones manifestadas por los participantes, así como las decisiones técnicas adoptadas en base a las mismas.

Valencia, noviembre de 2013

Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

## PLANOS

- C.1. **Ámbito del Estudio**  
(Escala 1 / 20.000)
- C.2. **Unidades de Paisaje**  
(Escala 1 / 5.000)
- C.3. **Recursos Paisajísticos del ámbito**  
(Escala 1 / 10.000)
- C.4. **Puntos de observación y mapa de visibilidad**  
(Escala 1 / 5.000).