



ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.

**Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y  
del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de  
Moncada" (T.M. Valencia)**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Valencia, septiembre de 2010

Cód. 1424/5/6201



Este documento ha sido impreso a doble cara y en papel reciclado al objeto de realizar un uso sostenible de los recursos naturales, de acuerdo con los principios contenidos en el Código de Actuación Profesional y Sistema de Gestión Ambiental de EVREN, S.A.



## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>MEMORIA INFORMATIVA</b> .....  | <b>1</b>  |
| <b>1 ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN</b> .....  | <b>1</b>  |
| <b>2 FUNDAMENTOS LEGALES</b> .....  | <b>1</b>  |
| 2.1 MARCO NORMATIVO Y OBJETIVO.....   | 1         |
| 2.2 ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO .....   | 2         |
| <b>3 EQUIPO REDACTOR</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>4 DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN</b> .....  | <b>3</b>  |
| 4.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y ÁMBITO DE AFECCIÓN .....                                      | 3         |
| 4.2 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ADOPTADO ..... | 4         |
| 4.2.1 Ordenación urbanística vigente en el Ámbito A <sub>1</sub> .....                        | 4         |
| 4.2.2 Ordenación urbanística vigente en el Ámbito A <sub>2</sub> .....                        | 5         |
| 4.2.3 Justificación de la instrumentación urbanística propuesta .....                         | 5         |
| 4.3 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA .....                                 | 6         |
| 4.3.1 Ámbito A1.....  | 6         |
| 4.3.2 Ámbito A2.....  | 8         |
| 4.3.3 Cuadros resumen .....   | 10        |
| <b>5 DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO</b> .....                           | <b>12</b> |
| 5.1 DELIMITACIÓN DE LA CUENCA VISUAL .....  | 12        |
| 5.1.1 Metodología .....   | 12        |
| 5.1.2 Delimitación .....  | 13        |
| 5.2 CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.....  | 16        |
| 5.2.1 Unidades de Paisaje.....  | 16        |
| 5.2.2 Recursos Paisajísticos.....   | 18        |
| 5.2.3 Análisis visual.....  | 19        |
| <b>6 NORMAS Y ESTUDIOS DE RANGO SUPERIOR</b> .....  | <b>21</b> |
| <b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>7 PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA</b> .....  | <b>22</b> |
| 7.1 INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL.....   | 22        |
| 7.2 CRITERIOS METODOLÓGICOS PARA EL DISEÑO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....             | 24        |
| 7.3 OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA .....   | 25        |
| 7.4 ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN.....  | 25        |
| 7.5 FASES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN Y ACTIVIDADES A DESARROLLAR .....                      | 25        |
| 7.5.1 Fase I: Fase previa.....  | 25        |



|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 7.5.2    | <i>Fase II: Inicio de la consulta pública</i> .....   | 26        |
| 7.5.3    | <i>Fase III: Actividades de participación y consulta</i> .....                                      | 26        |
| 7.5.4    | <i>Fase IV: Incorporación de los resultados del proceso de participación</i> .....                  | 27        |
| 7.6      | CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES .....   | 29        |
| 7.7      | PÚBLICO INTERESADO Y FUNCIONES DE LOS PARTICIPANTES .....   | 30        |
| 7.8      | EVALUACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....  | 31        |
| 7.9      | ALCANCE DEL DOCUMENTO RESUMEN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....                                     | 32        |
| 7.10     | SÍNTESIS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA .....   | 32        |
| <b>8</b> | <b>VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....</b>   | <b>34</b> |
| 8.1      | METODOLOGÍA .....   | 34        |
| 8.1.1    | <i>Etapa 1: Identificación y caracterización de la magnitud de los impactos paisajísticos</i> ..... | 34        |
| 8.1.2    | <i>Etapa 2: Análisis del grado de sensibilidad del paisaje al cambio</i> .....                      | 36        |
| 8.1.3    | <i>Etapa 3: Clasificación de la importancia de los impacto</i> .....                                | 37        |
| 8.2      | IDENTIFICACIÓN Y MAGNITUD DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO .....  | 37        |
| 8.2.1    | <i>Fuentes potenciales de impacto</i> .....   | 37        |
| 8.2.2    | <i>Identificación de los impactos paisajísticos</i> .....   | 38        |
| 8.2.3    | <i>Caracterización y magnitud de los impactos paisajísticos</i> .....                               | 38        |
| 8.3      | SENSIBILIDAD DEL PAISAJE.....   | 39        |
| 8.3.1    | <i>Singularidad o escasez de los elementos del paisaje</i> .....                                    | 39        |
| 8.3.2    | <i>Capacidad de acomodar cambios</i> .....  | 41        |
| 8.3.3    | <i>Objetivo de calidad</i> .....  | 42        |
| 8.3.4    | <i>Grado de sensibilidad del paisaje al cambio</i> .....  | 43        |
| 8.4      | CLASIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS .....   | 43        |
| 8.5      | CONCLUSIONES DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....   | 44        |
| 8.5.1    | <i>Fase de construcción</i> .....   | 44        |
| 8.5.2    | <i>Fase de funcionamiento</i> .....   | 45        |
| 8.5.3    | <i>Fase de abandono</i> .....   | 46        |
| <b>9</b> | <b>VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.....</b>   | <b>47</b> |
| 9.1      | METODOLOGÍA .....   | 47        |
| 9.2      | IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.....   | 48        |
| 9.3      | IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES .....   | 49        |
| 9.4      | VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES .....   | 50        |
| 9.4.1    | <i>Caracterización de impactos</i> .....  | 50        |
| 9.4.2    | <i>Valoración visual global</i> .....   | 51        |
| 9.4.3    | <i>Resultados</i> .....   | 52        |
| 9.5      | CONCLUSIONES SOBRE EL IMPACTO VISUAL .....  | 52        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>10 CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE RANGO SUPERIOR.....</b>                   | <b>55</b> |
| 10.1 ESTUDIO PRELIMINAR DE PAISAJE DEL T.M. DE VALENCIA .....             | 55        |
| <b>DOCUMENTO CON CARÁCTER NORMATIVO .....</b>                             | <b>56</b> |
| <b>11 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS .....</b>                         | <b>56</b> |
| <b>12 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN .....</b>                                | <b>57</b> |
| <b>ANEJO I: Fichas de Unidades de Paisaje.....</b>                        | <b>I</b>  |
| <b>ANEJO II: Fichas de Recursos Paisajísticos .....</b>                   | <b>I</b>  |
| <b>ANEJO III: Fichas de Puntos de Observación .....</b>                   | <b>I</b>  |
| <b>ANEJO IV: Simulación visual del paisaje: Imágenes anticipadas.....</b> | <b>I</b>  |

## **PLANOS**

|               |   |
|---------------|---|
| PLANO Nº 1.   | SITUACIÓN                               |
| PLANO Nº 2.   | ÁMBITO DE ESTUDIO                       |
| PLANO Nº 3.1. | ORDENACIÓN VIGENTE ÁMBITO A1            |
| PLANO Nº 3.2. | ORDENACIÓN MODIFICADA ÁMBITO A1         |
| PLANO Nº 3.3. | ORDENACIÓN VIGENTE ÁMBITO A2            |
| PLANO Nº 3.4. | ORDENACIÓN MODIFICADA ÁMBITO A2         |
| PLANO Nº 4.   | UNIDADES DE PAISAJE – UNIDADES VISUALES |
| PLANO Nº 5.   | RECURSOS PAISAJÍSTICOS                  |
| PLANO Nº 6.   | PUNTOS DE OBSERVACIÓN DE LA ACTUACIÓN   |





## MEMORIA INFORMATIVA

### 1 ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

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

El presente Estudio de Integración Paisajística viene motivado por la propuesta de modificación puntual de dos desarrollos urbanísticos ubicados en distintas zonas de la ciudad de Valencia, que (promovida por la mercantil Actuaciones Valencia Sur, S.L.) tiene por objeto **posibilitar la construcción de una gran dotación privada junto al Bulevar Sur** de la ciudad; todo ello mediante la agrupación de una manzana terciaria en el Sector "Malilla Norte".

Para evaluar la incidencia que, sobre el paisaje, se deriva de la modificación propuesta, es necesario realizar un encuadre paisajístico previo: identificando las unidades y los recursos paisajísticos existentes así como los objetivos de calidad definidos para el ámbito de afección.

A este respecto es importante señalar que (superados los 20 años de vigencia y a resultas de la modificación del marco legislativo que le es de aplicación) la Revisión del Plan General de Valencia se encuentra en tramitación, habiéndose superado la fase de consulta y participación de su Versión Preliminar y del Estudio Preliminar de Paisaje correspondiente. Por tanto, la caracterización del paisaje del presente documento incorpora las determinaciones paisajísticas avanzadas en el mencionado Estudio Preliminar de Paisaje municipal (y recogidas en el Estudio de Paisaje definitivo, que se encuentra actualmente en elaboración); no siendo aplicable la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA del DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, DEL CONSELL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA. [2006/9858],

### 2 FUNDAMENTOS LEGALES

#### 2.1 MARCO NORMATIVO Y OBJETIVO

Para la instrumentación urbanística de la actuación pretendida se propone un único documento de modificación puntual de los planeamientos de desarrollo de las zonas afectadas, en concreto, la modificación puntual de un Plan de Reforma Interior en suelo urbano (Sector "Camino de Moncada, Hnos Machado, Juan XXIII y Río Segre") y de un Plan Parcial en suelo urbanizable (Sector "Malilla Norte").

De acuerdo con el ARTÍCULO 48 del DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, DEL CONCELL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA. [2006/9858], toda actuación que tenga por objetivo nuevos crecimientos urbanísticos deberá ir acompañada del correspondiente Estudio de Integración Paisajística.

Dicho estudio deberá analizar, predecir y valorar los efectos que la modificación del PGOU pueda generar sobre el paisaje y proponer medidas correctoras y compensatorias para su integración paisajística y visual.



Así, el objetivo del presente Estudio de Integración Paisajística es dar cumplimiento a lo establecido en el REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA, prediciendo y valorando la magnitud e importancia de los efectos que, la Agrupación de Manzana Terciaria prevista en el Sector Malilla Norte, pueda producir en el carácter del paisaje y en su percepción; determinando las estrategias necesarias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

## **2.2 ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO**

El presente estudio de integración paisajística integra aquellos apartados establecidos en el REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA (ART. 52 y 58):

- Descripción y definición del alcance de la actuación
- Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos afectados (de acuerdo con el Estudio Preliminar de Paisaje del T.M. de Valencia).
- Plan de Participación Pública
- Cumplimiento de normas e instrumentos de paisaje de rango superior
- Identificación de impactos paisajísticos y valoración de la integración paisajística, con justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los Instrumentos de Paisaje que le son de aplicación.
- Identificación de impactos visuales y valoración de la integración visual, a partir del Análisis Visual del ámbito de estudio.
- Medidas de integración y mitigación de impactos y programa de implementación.



### 3 EQUIPO REDACTOR

El presente Estudio de Integración Paisajística ha sido elaborado por los siguientes técnicos pertenecientes a la empresa EVREN, EVALUACIÓN DE RECURSOS NATURALES, S.A. (EVREN):

#### DIRECCIÓN TÉCNICA

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| D. Juan Gumbau Bellmunt | Director Técnico de EVREN |
|                         | Geólogo-Abogado           |

#### COORDINACIÓN DEL EQUIPO

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| D. África Pons Ruiz | Ing. Montes |
|---------------------|-------------|

#### EQUIPO DE TRABAJO

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| D. Enric Cardona Borrás                    | Ing. Caminos Canales y Puertos |
| D. Juan José García Molina                 | Ldo. en Ciencias Ambientales   |
|  | Ing. Técnico Agrícola          |
| D. Santos Ortíz Pérez                      | Hidrogeólogo                   |
| Dña. M <sup>a</sup> Angeles Albuixech Briz | Ing. Téc. Agrícola             |
| M <sup>a</sup> Cruz Blanco Redón           | Lda. en Ciencias Ambientales   |
| Vicent Cerezo Marí                         | Delineación                    |

### 4 DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

#### 4.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y ÁMBITO DE AFECCIÓN

La modificación propuesta pretende posibilitar la construcción de una gran dotación privada junto al Bulevar Sur, que ofrezca un servicio de interés general para la población; como es, un hospital privado. Dicho emplazamiento constituye un punto estratégico y significativo de la ciudad, puesto que se encuentra en uno de los accesos principales desde el sur y, dando frente al Bulevar Sur, se ubica en una de las vías principales de la ciudad.

Para ello se propone:

- Una redistribución de dos manzanas terciarias (y sus dotaciones públicas adyacentes) en el Sector "Malilla Norte"; que constituyen el primer ámbito de efección de la propuesta, denominado **Ámbito A<sub>1</sub>**.
- Una transferencia de parte de la edificabilidad terciaria de dos manzanas ubicadas en el Sector definido en el Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada, Hnos Machado, Juan XXIII y Río Segre"; constituyendo éste el segundo ámbito de efección de la propuesta, denominado **Ámbito A<sub>2</sub>**.



Figura 01.- Ubicación del ámbito de afección de la modificación puntual propuesta

## 4.2 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ADOPTADO

### 4.2.1 Ordenación urbanística vigente en el Ámbito A<sub>1</sub>

De acuerdo con lo ya mencionado, el PGOU de Valencia incluye al Ámbito A<sub>1</sub> (donde se tiene prevista la redistribución de las manzanas terciarias) dentro de el Sector "Malilla Norte".

Se trata de un suelo urbanizable con aprobación definitiva del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, faltando únicamente la fase de ejecución de las obras de urbanización.

Tal y como queda representado en el *Plano nº3.1*, dentro del Ámbito A<sub>1</sub> encontramos:

- Dos manzanas de suelo de titularidad privada (M-9 y M-10), con uso dominante terciario (TER)
- Suelo de titularidad pública, correspondiente a la calificación de EL – Espacio Libre y/o zona verde y la que constituye la red viaria, tanto de carácter peatonal como de tráfico rodado.



#### **4.2.2 Ordenación urbanística vigente en el Ámbito A<sub>2</sub>**

En el caso del Ámbito A<sub>2</sub>, se trata de suelo urbano, clasificado en el P.G.O.U. vigente, que engloba a las manzanas 1 y 2 del PRIM Camino de Moncada y los suelos dotacionales adyacentes. Por lo que respecta a la calificación urbanística de los terrenos, cabe distinguir:

- Calificaciones de suelos de dominio privado:
  - o EDA – Edificación Abierta.
  - o EL\* - Jardines privados. Espacios Libres privados
  - o SU – Servicios urbanos (Centros de Transformación)
  
- Suelos dotacionales públicos (colindantes a las parcelas privadas):
  - o jardines públicos de la red secundaria (SJL)
  - o red viaria y aparcamiento (RV+AV).

En el *Plano nº3.3* queda representada la distribución de dichas calificaciones de suelo en las correspondientes manzanas. Las obras de urbanización se encuentran totalmente concluidas, sin que hayan comenzado sin embargo las obras de edificación.

#### **4.2.3 Justificación de la instrumentación urbanística propuesta**

Al tratarse de cambios aislados en dos zonas distintas y, sobre todo, por la incidencia en terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, se propone la instrumentación de la actuación mediante un único documento de modificación puntual de los planeamientos de desarrollo de ambas zonas afectadas.

El instrumento adecuado para operar esas modificaciones de calificación de suelo y de edificabilidades en el planeamiento vigente es, por tanto, una *Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada"* de Valencia.

De conformidad con este precepto legal, una Modificación de Plan Parcial y de Plan de Reforma Interior de Mejora, se debería tramitar por el mismo procedimiento de aprobación de un Plan Parcial y/o de un Plan de Reforma Interior pues, en ambos casos, la regulación del mismo es única.

Respecto a la iniciativa en la formulación del Plan, debe recordarse lo que establece, en esta materia, el art. 87 de la LUV:

*«Los planes de desarrollo del Plan General y sus modificaciones pueden ser promovidos por los Municipios, los particulares y las Administraciones no municipales en el ejercicio de sus competencias sectoriales.»*

En cumplimiento del marco legislativo vigente, la mercantil Actuaciones Valencia Sur, S.L., como entidad legítimamente interesada en la presente actuación, en tanto que es la titular de las fincas afectadas por la agrupación de parcelas terciarias, presenta ante el Ayuntamiento de Valencia una propuesta de *Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada"*, para que sea tramitada por dicho Ayuntamiento.



## 4.3 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

### 4.3.1 *Ámbito A1*

#### 4.3.1.1 *Parcelas privadas terciarias*

La manzana M-10, que da frente al Bulevar Sur, tiene en la ordenación vigente una dimensión insuficiente para la implantación de una dotación privada de cierta envergadura. Por ello, para su implantación, se amplía la superficie de la manzana M-10, reduciendo correlativamente la superficie de la manzana M-9. En esencia, se plantea una redistribución de superficies (entre la manzana M-9 y la manzana M-10), de modo que la superficie total de parcelas privadas no varía.

Efectos derivados: Con la nueva ordenación propuesta, se consigue conformar una parcela de 7.235,31 m<sup>2</sup>s con frente al Bulevar Sur, que ofrece las características necesarias para la implantación del hospital privado al que antes se ha hecho referencia; hospital que constituye un equipamiento privado de especial relevancia para la ciudad y no puede implantarse en ninguna de las restantes parcelas terciarias disponibles en el Plan Parcial "Malilla Norte", por no reunir las características de superficie, posición y edificabilidad requeridas.

#### 4.3.1.2 *Centro de transformación*

La propuesta realiza también una adaptación de la distribución de los centros de transformación a la nueva ordenación propuesta, que no estaban calificadas expresamente en el Plan Parcial "Malilla Norte", sino que se difería su localización al Proyecto de Urbanización y al Proyecto de Reparcelación.

Así, en la ordenación urbanística propuesta se inserta, sobre el linde noreste de la manzana M-10, dos centros de transformación (CT-8 y CT-8bis) de dominio y uso público, con una reserva de suelo de 50 m<sup>2</sup> cada uno.

#### 4.3.1.3 *Zonas verdes*

La nueva configuración de las manzanas M-9 y M-10 conlleva, además, la modificación de las parcelas dotacionales adyacentes. Así, el Espacio Libre EL-4 se modifica para adaptarse a las alineaciones de la manzana M 9 (reduciendo su superficie y, en aplicación del art. 126 del ROGTU, pasando a denominarse SJL-4) y, por otro lado, se amplía la zona verde frente al Bulevar Sur, de manera que la superficie total de zonas verdes no se modifica.

Efectos derivados: La propuesta conlleva una mejora cualitativa en las zonas verdes previstas, ya que:

- El aumento en superficie de la nueva zona verde ubicada frente al Bulevar Sur (que pasa de 10 m de ancho a unos 13,7 m y de 871,01 m<sup>2</sup>s a 1.206,90 m<sup>2</sup>s) permite su cómputo como área de juego; para lo que se exige el poder inscribir un círculo de 12 m de diámetro (art. 127 del ROGTU), requisito que no se cumplía en la ordenación vigente.
- La nueva configuración de la zona verde SJL-4 tiene también forma rectangular, pero más proporcionada que la definida en el planeamiento vigente, cumpliendo los requisitos dimensionales exigidos actualmente por la normativa urbanística para computar como jardín (superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>s e inscripción de un círculo de 25 m de diámetro), que anteriormente no se cumplían. Además, al reducir la franja colindante con el suelo terciario de la manzana M-9 y desaparecer la



necesidad de acceder a los centros de transformación, con la propuesta se obtiene una mayor superficie efectiva de zona verde.

En suma, la modificación propuesta para el Ámbito A<sub>1</sub> se representa en la siguiente figura (y en los planos correspondientes):

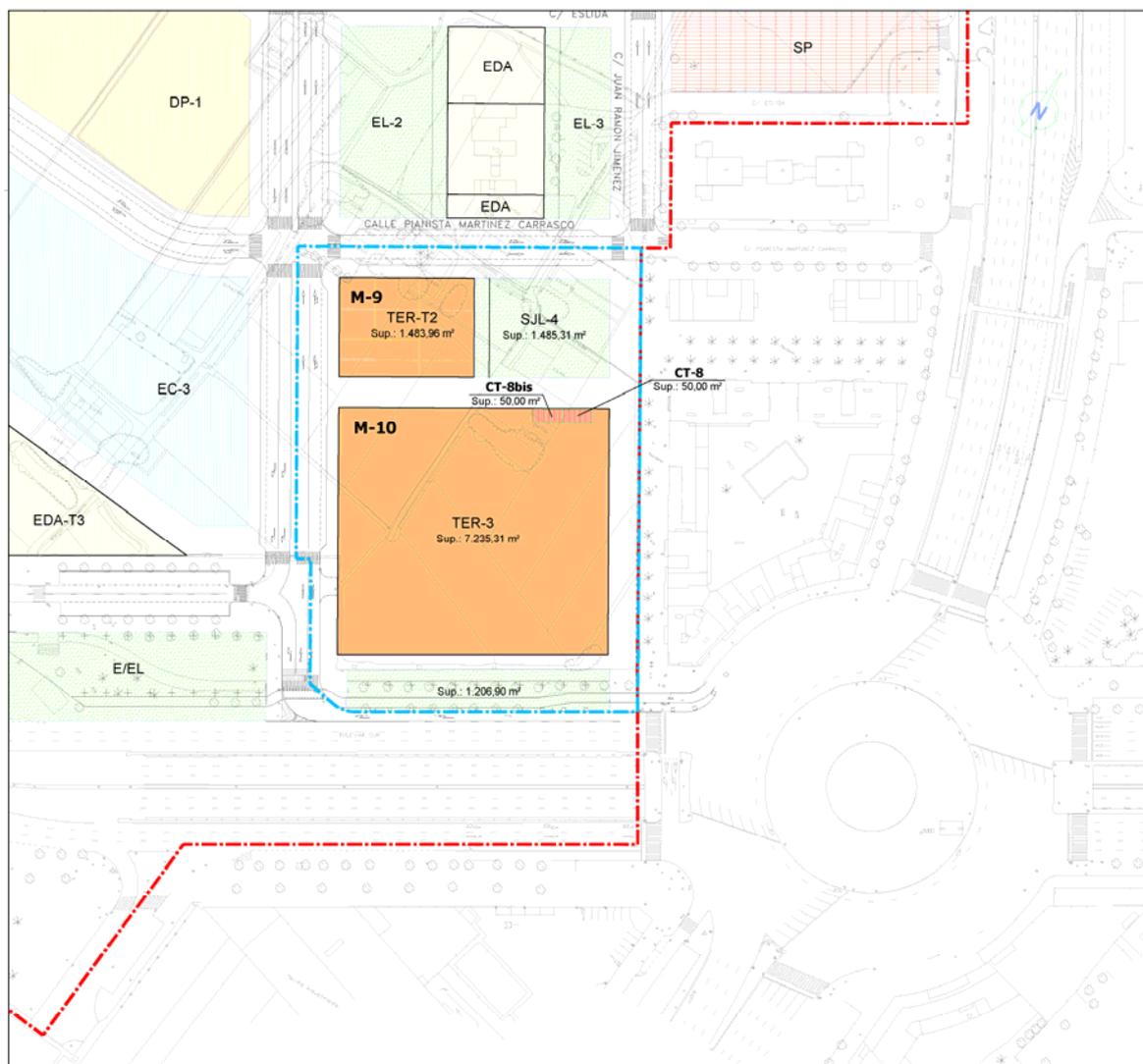


Figura 02.- Modificación del planeamiento propuesta para el Ámbito A<sub>1</sub>

Las modificaciones de ordenación descritas conforman una manzana terciaria con una superficie de 7.235,31 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad, en principio, de 8.034,64 m<sup>2</sup>t. Sin embargo, dicha edificabilidad resulta insuficiente para la implantación de una gran dotación privada de las características de un gran hospital, que es el objetivo final de la presente actuación urbanística. Por este motivo, se propone un trasvase de edificabilidad terciaria desde otro punto de la ciudad, de manera que la edificabilidad total del planeamiento hoy vigente no se modifique.



### **4.3.2 *Ámbito A2***

La mercantil Actuaciones Valencia Sur, S.L. (promotora de la presente propuesta urbanística) ha adquirido edificabilidad de correspondiente a una planta de la manzana 2 y una parte de la edificabilidad en planta baja de la manzana 1 del PRIM "Camino de Moncada".

Con la presente Modificación se propone reducir una planta en la manzana 2 (que pasa de 2 plantas a 1 planta) y eliminar la parte de la planta baja de la manzana 1 que queda fuera de la huella del edificio en altura, es decir, reducir la profundidad de la planta baja para igualarla a la profundidad que tienen las plantas altas de la edificación de esa manzana. Estos terrenos pasarán a integrarse en el espacio libre privado de la manzana, aumentando la superficie de éste.

La reducción de una planta en la manzana 2 supone una disminución de edificabilidad de 3.420,01 m<sup>2</sup>t. Y la reducción de la profundidad edificable de la planta baja de la manzana 1 supone una disminución de edificabilidad de 1.289,94 m<sup>2</sup>t. En conjunto, se produce una disminución de edificabilidad de 4.709,95 m<sup>2</sup>t, que es la que se trasvasa del Ámbito A<sub>2</sub> a la manzana M-10 del Ámbito A<sub>1</sub>.

El trasvase de edificabilidad se produce entre dos puntos de la ciudad con características urbanísticas muy similares: parcelas ubicadas en el frente de la ronda de la ciudad (Ronda Norte y Bulevar Sur); zonas de nuevo desarrollo (PAI "Camino de Moncada" y PAI "Malilla Norte"); manzanas terciarias integradas en zonas residenciales.

La modificación propuesta para el Ámbito A<sub>2</sub> se representa en la siguiente figura (y en los planos correspondientes):



Figura 03.- Modificación del planeamiento propuesta para el Ámbito A<sub>2</sub>



### 4.3.3 Cuadros resumen

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA"**  
Cuadros comparativos de superficies

| ÁMBITO A <sub>1</sub> INCLUIDO EN EL SECTOR "MALILLA NORTE" |                                 |                                 |                            |
|---|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| PARCELA   | PLAN VIGENTE                    | MODIFICACIÓN                    | DIFERENCIA                 |
| TER-T2 (Manzana M-9)  | 5.539,27 m <sup>2</sup> s       | 1.483,96 m <sup>2</sup> s       | -4.055,31 m <sup>2</sup> s |
| TER-T3 / TER-3 (Manzana M-10)                               | 3.180,00 m <sup>2</sup> s       | 7.235,31 m <sup>2</sup> s       | 4.005,31 m <sup>2</sup> s  |
| <b>PARCELAS PRIVADAS</b>                                    | <b>8.719,27 m<sup>2</sup>s</b>  | <b>8.719,27 m<sup>2</sup>s</b>  | <b>0,00 m<sup>2</sup>s</b> |
| EL-4 / SJL-4  | 1.821,20 m <sup>2</sup> s       | 1.485,31 m <sup>2</sup> s       | -335,89 m <sup>2</sup> s   |
| Zona verde del Bulevar Sur                                  | 871,01 m <sup>2</sup> s         | 1.206,90 m <sup>2</sup> s       | 335,89 m <sup>2</sup> s    |
| SRV (Red viaria)  | 5.701,84 m <sup>2</sup> s       | 5.701,84 m <sup>2</sup> s       | 0,00 m <sup>2</sup> s      |
| CT (Centros de Transformación)                              | 100,00 m <sup>2</sup> s         | 100,00 m <sup>2</sup> s         | 0,00 m <sup>2</sup> s      |
| <b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>                                  | <b>8.494,05 m<sup>2</sup>s</b>  | <b>8.494,05 m<sup>2</sup>s</b>  | <b>0,00 m<sup>2</sup>s</b> |
| <b>ÁMBITO A<sub>1</sub> DE LA MODIFICACIÓN</b>              | <b>17.213,32 m<sup>2</sup>s</b> | <b>17.213,32 m<sup>2</sup>s</b> | <b>0,00 m<sup>2</sup>s</b> |

| ÁMBITO A <sub>2</sub> INCLUIDO EN EL SECTOR "CAMINO DE MONCADA" |                                 |                                 |                            |
|---|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| PARCELA   | PLAN VIGENTE                    | MODIFICACIÓN                    | DIFERENCIA                 |
| 1-1 Resto finca matriz (Planta baja terciaria)                  | 3.108,67 m <sup>2</sup> s       | 2.107,56 m <sup>2</sup> s       | -1.001,11 m <sup>2</sup> s |
| 1-1 Resto finca matriz (Jardín privado)                         | 1.111,16 m <sup>2</sup> s       | 2.112,27 m <sup>2</sup> s       | 1.001,11 m <sup>2</sup> s  |
| 1-1 Finca segregada (Planta baja terciaria)                     | 865,62 m <sup>2</sup> s         | 576,79 m <sup>2</sup> s         | -288,83 m <sup>2</sup> s   |
| 1-1 Finca segregada (Jardín privado)                            | 288,98 m <sup>2</sup> s         | 577,81 m <sup>2</sup> s         | 288,83 m <sup>2</sup> s    |
| 1-2 (Centro de Transformación)                                  | 38,02 m <sup>2</sup> s          | 38,02 m <sup>2</sup> s          | 0,00 m <sup>2</sup> s      |
| 2-1 (TER-3)   | 2.301,44 m <sup>2</sup> s       | 2.301,44 m <sup>2</sup> s       | 0,00 m <sup>2</sup> s      |
| 2-1 (TER-3)   | 1.118,57 m <sup>2</sup> s       | 1.118,57 m <sup>2</sup> s       | 0,00 m <sup>2</sup> s      |
| <b>PARCELAS PRIVADAS</b>  | <b>8.832,46 m<sup>2</sup>s</b>  | <b>8.832,46 m<sup>2</sup>s</b>  | <b>0,00 m<sup>2</sup>s</b> |
| SJL (Jardín público)  | 2.253,75 m <sup>2</sup> s       | 2.253,75 m <sup>2</sup> s       | 0,00 m <sup>2</sup> s      |
| SRV (Red viaria)  | 4.268,15 m <sup>2</sup> s       | 4.268,15 m <sup>2</sup> s       | 0,00 m <sup>2</sup> s      |
| <b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>                                      | <b>6.521,90 m<sup>2</sup>s</b>  | <b>6.521,90 m<sup>2</sup>s</b>  | <b>0,00 m<sup>2</sup>s</b> |
| <b>ÁMBITO A<sub>2</sub> DE LA MODIFICACIÓN</b>                  | <b>15.354,36 m<sup>2</sup>s</b> | <b>15.354,36 m<sup>2</sup>s</b> | <b>0,00 m<sup>2</sup>s</b> |

Tabla 01. Cuadro resumen de las superficies del planeamiento vigente y la modificación propuesta



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA"**  
Cuadros comparativos de edificabilidades

| <b>REPARCELACIÓN DEL SECTOR "MALILLA NORTE"</b> |                                |                                |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>PARCELA</i>                                  | <i>SUPERFICIE</i>              | <i>EDIFICABILIDAD</i>          |
| 9.1   | 730,70 m <sup>2</sup> s        | 879,64 m <sup>2</sup> t        |
| 9.2   | 245,69 m <sup>2</sup> s        | 285,99 m <sup>2</sup> t        |
| 9.3   | 601,82 m <sup>2</sup> s        | 700,53 m <sup>2</sup> t        |
| 9.4   | 1.578,89 m <sup>2</sup> s      | 1.866,97 m <sup>2</sup> t      |
| 9.5   | 1.7245,72 m <sup>2</sup> s     | 2.032,04 m <sup>2</sup> t      |
| 9.6   | 302,70 m <sup>2</sup> s        | 352,34 m <sup>2</sup> t        |
| 9.7   | 333,75 m <sup>2</sup> s        | 388,49 m <sup>2</sup> t        |
| CT.8  | 50,00 m <sup>2</sup> s         | 0,00 m <sup>2</sup> t          |
| <b>MANZANA M-9</b>                              | <b>5.589,27 m<sup>2</sup>s</b> | <b>6.506,00 m<sup>2</sup>t</b> |
| 10  | 3.180,00 m <sup>2</sup> s      | 3.256,00 m <sup>2</sup> t      |
| CT.8 bis  | 50,00 m <sup>2</sup> s         | 0,00 m <sup>2</sup> t          |
| <b>MANZANA M-10</b>                             | <b>3.230,00 m<sup>2</sup>s</b> | <b>3.256,00 m<sup>2</sup>t</b> |
| <b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>                     |                                | <b>9.761,99 m<sup>2</sup>t</b> |

| <b>TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DESDE EL SECTOR "CAMINO DE MONCADA"</b> |                                |                                 |
|---|--------------------------------|---------------------------------|
| <i>PARCELA</i>  | <i>SUPERFICIE</i>              | <i>EDIFICABILIDAD</i>           |
| 2-1 (TER-3)   | 2.301,44 m <sup>2</sup> s      | 4.602,88 m <sup>2</sup> s       |
| 2-2 (TER-3)   | 1.118,57 m <sup>2</sup> s      | 2.237,14 m <sup>2</sup> t       |
| 1-1 resto finca matriz (Planta baja terciaria)                        | 3.108,67 m <sup>2</sup> s      | 3.108,67 m <sup>2</sup> t       |
| 1-1 resto finca matriz (Jardín privado)                               | 1.111,16 m <sup>2</sup> s      | -----                           |
| 1-1 finca segregada (Planta baja terciaria)                           | 865,62 m <sup>2</sup> s        | 865,62 m <sup>2</sup> t         |
| 1-1 finca segregada (Jardín privado)                                  | 288,98 m <sup>2</sup> s        | -----                           |
| <b>ORDENACIÓN VIGENTE</b>   | <b>8.794,44 m<sup>2</sup>s</b> | <b>10.814,31 m<sup>2</sup>t</b> |
| 2-1 (TER-3)   | 2.301,44 m <sup>2</sup> s      | 2.301,44 m <sup>2</sup> t       |
| 2-2 (TER-3)   | 1.118,57 m <sup>2</sup> s      | 1.118,57 m <sup>2</sup> t       |
| 1-1 resto finca matriz (Planta baja terciaria)                        | 2.107,56 m <sup>2</sup> s      | 2.107,56 m <sup>2</sup> t       |
| 1-1 resto finca matriz (Jardín privado)                               | 2.112,27 m <sup>2</sup> s      | -----                           |
| 1-1 finca segregada (Planta baja terciaria)                           | 576,79 m <sup>2</sup> s        | 576,79 m <sup>2</sup> t         |
| 1-1 finca segregada (Jardín privado)                                  | 577,81 m <sup>2</sup> s        | -----                           |
| <b>ORDENACIÓN MODIFICADA</b>  | <b>8.794,44 m<sup>2</sup>s</b> | <b>6.104,36 m<sup>2</sup>t</b>  |
| <b>TRASVASE DE EDIFICABILIDAD</b>                                     |                                | <b>4.709,95 m<sup>2</sup>t</b>  |



| <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA"</b> |                                |                                 |
|---|--------------------------------|---------------------------------|
| <i>PARCELA</i>  | <i>SUPERFICIE</i>              | <i>EDIFICABILIDAD</i>           |
| 9.2   | 245,69 m <sup>2</sup> s        | 285,99 m <sup>2</sup> t         |
| 9.3   | 601,82 m <sup>2</sup> s        | 700,53 m <sup>2</sup> t         |
| 9.6   | 302,70 m <sup>2</sup> s        | 352,34 m <sup>2</sup> t         |
| 9.7   | 333,75 m <sup>2</sup> s        | 388,49 m <sup>2</sup> t         |
| <b>MANZANA M-9</b>  | <b>1.483,96 m<sup>2</sup>s</b> | <b>1.727,35 m<sup>2</sup>t</b>  |
| CT.8  | 50,00 m <sup>2</sup> s         | 0,00 m <sup>2</sup> t           |
| CT.8 bis  | 50,00 m <sup>2</sup> s         | 0,00 m <sup>2</sup> t           |
| 10 (1)  | 7.235,31 m <sup>2</sup> s      | 8.034,65 m <sup>2</sup> t       |
| Trasvase de edificabilidad  | -----                          | 4.709,95 m <sup>2</sup> t       |
| <b>MANZANA M-10</b>   | <b>7.335,31 m<sup>2</sup>s</b> | <b>12.744,60 m<sup>2</sup>t</b> |
| <b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>   |                                | <b>14.471,95 m<sup>2</sup>t</b> |

(1) La nueva finca 10 se forma agrupando y reubicando las fincas 9.1, 9.4, 9.5 y 10

Tabla 02. Cuadro resumen de la edificabilidad del planeamiento vigente y la modificación propuesta

En conclusión, la manzana M-10 queda con una edificabilidad total de 12.744,609 m<sup>2</sup>t, que es la suma de la edificabilidad de las parcelas que se agrupan en esa manzana (8.034,64 m<sup>2</sup>t, correspondientes a las fincas 9.1, 9.4, 9.5 y 10.1) y de la edificabilidad que se trasvasa desde el Ámbito A<sub>2</sub> (4.709,95 m<sup>2</sup>t). Como dicha manzana tiene una superficie de 7.285,31 m<sup>2</sup>s, resulta un índice de edificabilidad neta de 1,749 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Este índice es adecuado para la construcción de una dotación privada hospitalaria como la proyectada y, con los parámetros reguladores de la edificación que se establecen en las Normas Urbanísticas que se incluyen en la Modificación, se controla que el volumen que se configure en esta manzana se integre correctamente en el Sector "Malilla Norte" y su entorno.

## 5 DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

### 5.1 DELIMITACIÓN DE LA CUENCA VISUAL

#### 5.1.1 Metodología

El ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, incluyendo unidades de paisaje con independencia de cualquier límite administrativo.

La delimitación del ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística se basa en el concepto de cuenca visual. Se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topográfica (o por "obstáculos visuales artificiales": edificaciones, grandes infraestructuras, etc.) y la distancia. La cuenca visual puede contener una o varias unidades de paisaje.

Para el caso que nos ocupa, se ha definido una cuenca visual para cada ámbito afectado por la modificación del planeamiento municipal en estudio: ámbito A<sub>1</sub> y A<sub>2</sub>.



La delimitación "a priori" de la cuenca visual de la actuación se realiza mediante un modelo digital del terreno (MDT) en los alrededores de la misma y la aplicación de técnicas de sistema de información geográfica (SIG) a dicho modelo, para delimitar las áreas desde las cuales la actuación será visible y las áreas desde las cuales el área no será visible.

Dada la topografía llana del entorno de la actuación y su ubicación dentro de la trama urbana, su visibilidad estará principalmente condicionada por los volúmenes de las edificaciones circundantes (no contemplados en el MDT). Por ello, el primer mapa de visibilidad obtenido en gabinete se comprueba sobre el terreno al objeto de identificar las cuencas visuales de la actuación, que constituirá el ámbito de estudio del presente EIP.

Para ello se analiza la percepción resultante de la modificación de planeamiento propuesta respecto a la situación inicial (con una distribución de manzanas y altura de edificaciones prevista en la ordenación vigente), tomando como referencia la edificación existente junto a las parcelas afectadas por la modificación.

### 5.1.2 Delimitación

La cuenca visual de la actuación en estudio queda delimitada en las siguientes figuras y (con mayor detalle) en el Plano nº2.

En el ámbito A<sub>1</sub> la visibilidad está condicionada por los edificios de la trama urbana circundante, quedando limitada a las calles adyacentes; con alturas de las edificaciones similares a la prevista en la manzana sujeta a modificaciones.

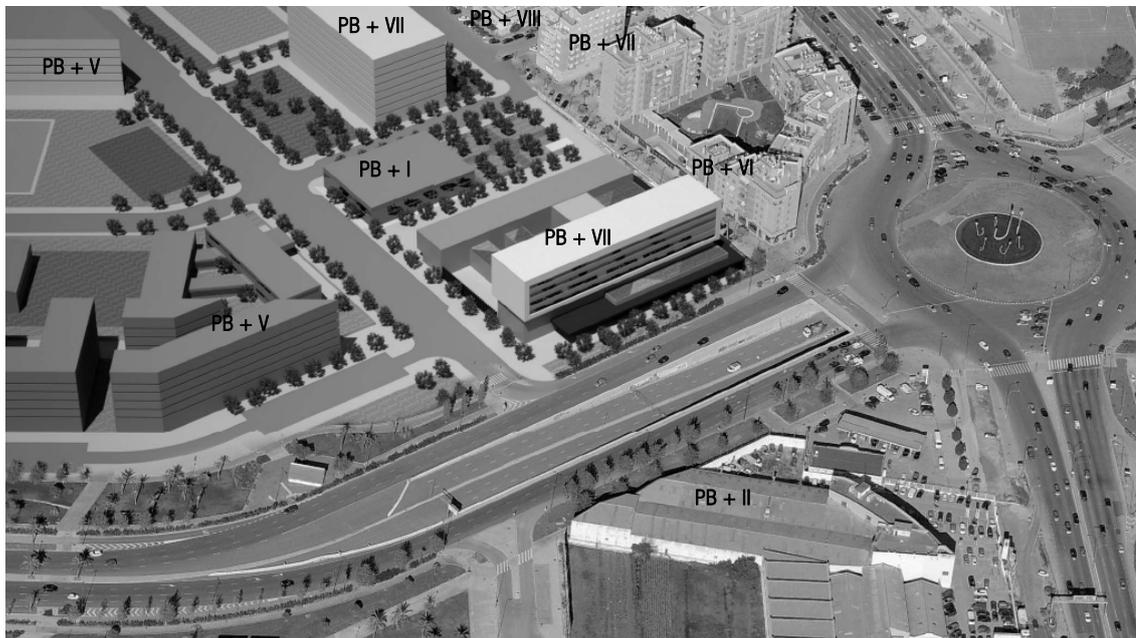


Figura 04.- Altura de las edificaciones en el entorno del ámbito A<sub>1</sub>

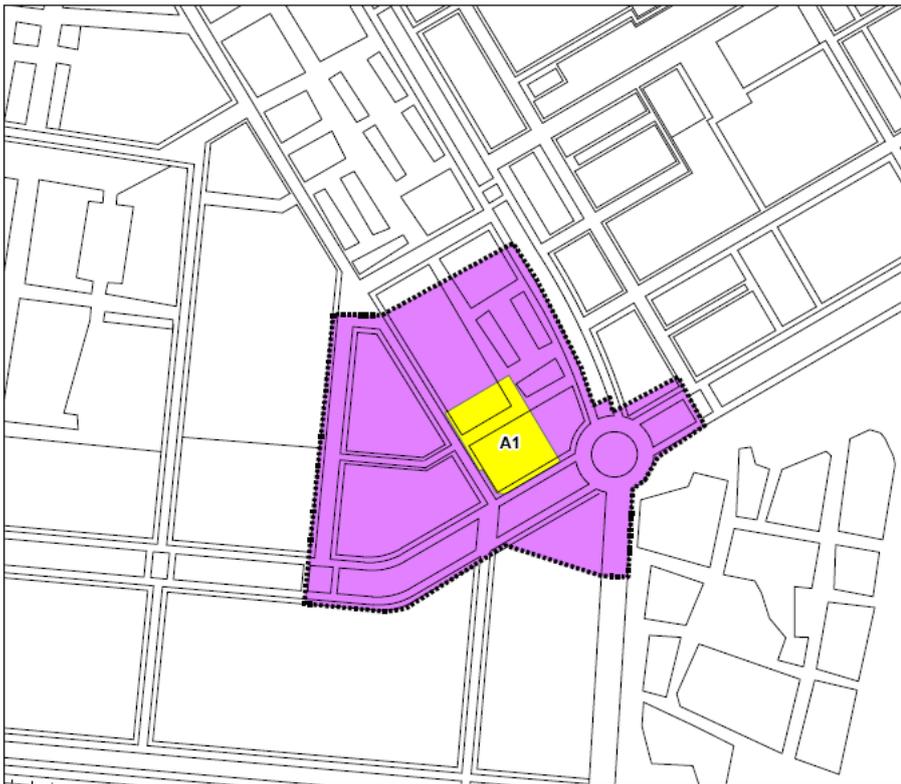


Figura 05.- Cuenca visual del ámbito A<sub>1</sub>

Mientras que, en el ámbito A<sub>2</sub>, la cuenca visual se extiende también sobre la zona de huerta situada al norte de la Ronda Nord, considerando que a partir del umbral de nitidez de los 500 metros la diferencia de altura de la edificación no va a ser perceptible por el observador.

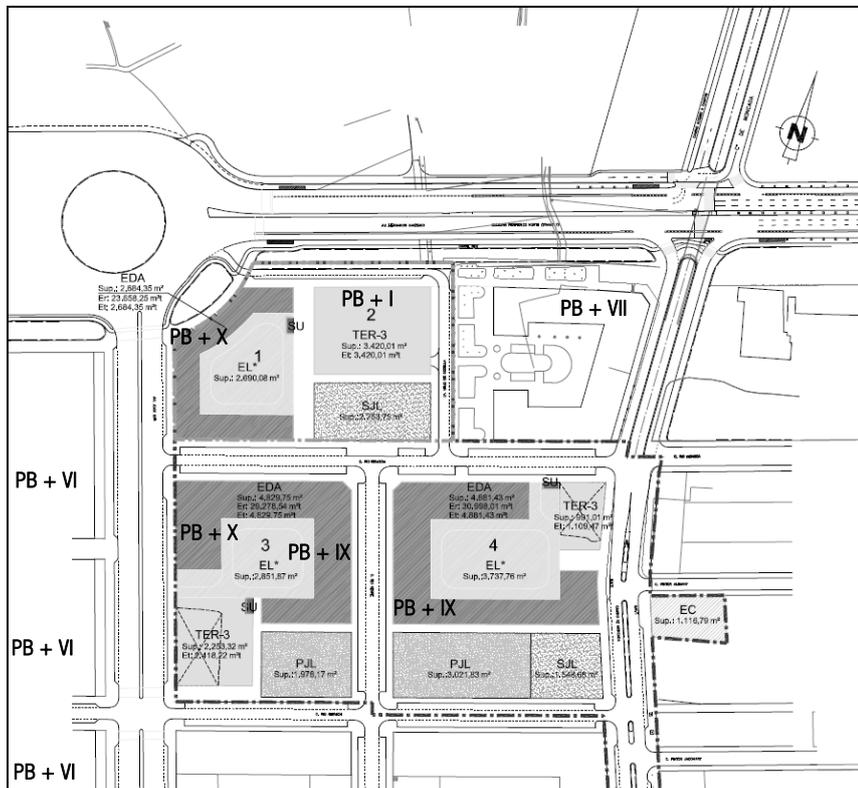


Figura 06.- Altura de las edificaciones en el entorno del ámbito A<sub>2</sub>

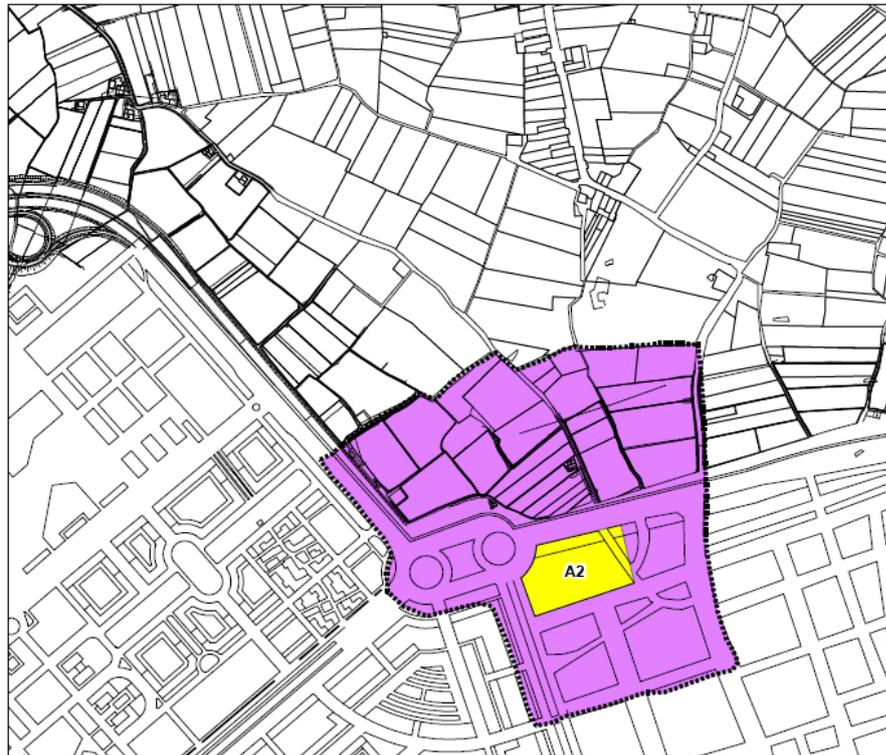


Figura 07.- Cuenca visual del ámbito A2

Vista actual del ámbito A<sub>2</sub>



Desde punto de referencia P.1



Desde punto de referencia P.2





| Unidad de Paisaje               | Calidad de Paisaje | Objetivo de calidad  |
|---------------------------------|--------------------|--|
| <i>Bloque continuo Valencia</i> | <i>Baja</i>        | <p><u>Mejora del carácter existente</u></p> <p>- a) Cuidar los bordes urbanos e integrar los nuevos como zonas de transición entre la trama urbana y la Huerta, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes. Para ello es importante:</p> <p>a.1- Diseñar zonas ajardinadas integradas en el entorno,</p> <p>a.2- Limitar alturas de edificación máxima (Ley Merten)</p> <p>a.3- Mediante la Infraestructura Verde de la ciudad, ordenar los espacios de transición entre los usos urbanos y la huerta, así como los espacios intersticiales entre núcleos urbanos.</p> <p>- b). Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos a los paisajes de alto valor del área metropolitana, completando así la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia.</p>  |
| <i>Horta de Poble Nou</i>       | <i>Media</i>       | <p><b>Calidad MEDIA:</b></p> <p><u>Mejora del carácter existente</u></p> <p>- a) Establecer límites urbanos bien definidos e integrar los nuevos bordes generados</p> <p>a.1- Dada la influencia urbana en estas zonas de transición, en caso (siempre justificado) de necesidad de suelo urbano o reservas dotacionales, y habiendo sido ya ocupadas zonas agrícolas de menor calidad, la expansión urbana se podrá realizar sobre éstas.</p> <p>a.2- Para impedir la progresión ilimitada de zonas de transición, se planificarán las rondas y viales exteriores a los usos urbanos, de modo que "el espacio dentro del edificio" abarque los carriles y zonas ajardinadas de los viales, amortiguando visualmente las nuevas fachadas generadas</p> <p>a.3- Limitar las alturas de las edificaciones de acuerdo con la Ley de Merten, de modo que las afecciones visuales de las mismas queden minimizadas o amortiguadas por los viales y zonas ajardinadas contiguas.</p> <p>- b) Establecer mecanismos que reduzcan la fragilidad de estas zonas de transición</p>   |
| <i>Horta de Petra</i>           | <i>Alta</i>        | <p>b.1- Protección y asignación como uso público mediante parques urbanos ruralizados, huertas urbanas...</p> <p>b.2- Búsqueda de fórmulas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas con la protección del entorno.</p> <p><b>Calidad ALTA:</b></p> <p><u>Conservación y mantenimiento del carácter existente</u></p> <p>- a) Priorizar la preservación de sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, buscando fórmulas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas con la protección del entorno.</p> <p>a.1- Protección integral como huerta histórica, estando permitidos usos públicos tales como parques urbanos ruralizados o huertas urbanas, previo informe favorable de la administración competente.</p> <p>- b) Definir una nueva relación entre la Huerta y la población no rural (residentes de áreas urbanas, turistas ocasionales...), fomentando los usos públicos y recreativos compatibles con la protección de la Huerta.</p> <p>b.1- Mediante la Infraestructura Verde, determinar las zonas en las que se debe prestar especial atención a las conexiones visuales entre áreas de huerta y zonas de transición hacia usos urbanos (para dar calidad visual a estos últimos)</p> <p>b.2- Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas sobre los trazados paisajísticos y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y los paisajes de alto valor del área metropolitana.</p> |



Bloque continuo de Valencia



Horta de Poble Nou



Horta de Petra

### 5.2.2 Recursos Paisajísticos

Dentro de la cuenca visual del ámbito A<sub>1</sub> no se identifican recursos paisajísticos de interés. Por el contrario, dentro de la cuenca visual del ámbito A<sub>2</sub> (vinculados al paisaje de huerta) cabe mencionar:

| Recursos Paisajístico  | Calidad de Paisaje | Objetivo de calidad  |
|--|--------------------|--|
| <i>Sistema de riego de las acequias de Tormos y Mestalla</i>         | ALTO               | <i>Conservación y mantenimiento del carácter existente</i>   |
| <i>Arquitectura rural singular y su entorno de protección visual</i> | ALTO               | <i>Conservación y mantenimiento del carácter existente del elemento arquitectónico y de su entorno de protección</i> |
|  |                    |  |
|  |                    | <i>Alquería Nova de Sant Josep</i>   |
| <i>Recorrido Paisajístico: Camí Vell de Godella</i>                  | ALTO               | <i>Conservación y mejora del carácter existente</i>  |



Sistema de riego



Camí Vell de Godella y Alquerías singulares

Ninguno de los recursos identificados se ven afectados por la actuación prevista. La percepción visual que, desde ellos, se derive de la actuación en estudio se analizará en la memoria justificativa (que, en cualquier caso, se considera positiva pues se prevé disminuir la edificabilidad en el borde urbano lo que conlleva una disminución de la altura de la edificación a implantar).



### **5.2.3 Análisis visual**

El ámbito de la actuación en estudio, al ubicarse en un área metropolitana de notoria importancia a escala local y regional como es la ciudad de Valencia, se clasifica como zona de visibilidad máxima en el estudio de paisaje municipal. Sin embargo, si bien es cierto que la actuación en estudio se ubica junto a las rondas de circulación que circunscriben la ciudad (por norte y sur), la modificación del planeamiento propuesta no será perceptible desde ninguno de los puntos de observación definidos a nivel municipal, siendo éstos las principales vías de acceso a la ciudad y los puntos turísticos más significativos (Ver Figura 09.- *Puntos de observación definidos para el municipio de Valencia*).

No obstante, tanto el Bulevar Sur como la Ronda Nord, constituyen importantes vías de tránsito dentro de la ciudad que, por otro lado, permiten una excelente accesibilidad para los equipamientos en ellas ubicados, siendo esto último un elemento fundamental para la dotación que se pretende instalar, facilitando así la llegada de vehículos de emergencia desde la ciudad y desde cualquier punto del área metropolitana. Por ello, se prestará especial atención al análisis de la integración visual de la propuesta desarrollado en la Memoria Justificativa del presente estudio.





## **6 NORMAS Y ESTUDIOS DE RANGO SUPERIOR**

Serán de aplicación las determinaciones paisajísticas recogidas en el Estudio Preliminar del Paisaje del T.M. de Valencia (y aquellas que puedan derivarse del estudio definitivo en fase de elaboración), concretamente en lo que se refiere a:

- Los objetivos de calidad paisajística de la unidad de paisaje afectada por la modificación del planeamiento urbanístico propuesta.
- Las normas de integración paisajística y programas de paisaje que le sean de aplicación
- Los elementos del Catálogo de Paisaje y de la Infraestructura Verde del T.M. de Valencia que queden enclavados dentro de la cuenca visual en estudio.

A continuación, en la Memoria Justificativa, se analiza el cumplimiento de dichas determinaciones paisajísticas por parte de la actuación propuesta.



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 7 PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

#### 7.1 INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL

Desde que en 1980 se hablara por primera vez de Desarrollo Sostenible, la participación de la sociedad en su conjunto y de sus distintas instituciones y organizaciones, ha ido adquiriendo importancia a la hora de tomar decisiones sobre la gestión del territorio, tanto a nivel local como regional.

El consenso fue inicialmente visualizado como un requisito ético o como una herramienta útil, pero cada vez se hace más evidente que involucrando a la ciudadanía y, sobretodo, a los agentes implicados, los resultados obtenidos pueden ser mucho más acertados pues:

- los objetivos y propuestas se ajustarán en mayor medida a las necesidades reales,
- se dispondrá de información de primera mano, que podría pasar desapercibida al equipo técnico o promotor,
- acogerá el contexto adecuado para el diálogo y la resolución de conflictos existentes (por ejemplo entre distintos sectores o agentes implicados), lo que permitirá distribuir y compartir responsabilidades,
- permitirá una mayor acogida entre la sociedad implicada.

Así, la creciente sensibilidad hacia la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y hacia el desarrollo sostenible basada, entre otros criterios, en la participación activa de los ciudadanos, se viene reflejando en el reciente marco normativo.

En concreto, la LEY 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE, incorporó la creciente sensibilidad social por el paisaje, desde la más actual concepción del mismo, que emana del CONVENIO EUROPEO DEL PAISAJE elaborado por el Consejo de Europa en el año 2000. La aprobación del Convenio ha supuesto un importante avance en el reconocimiento jurídico del patrimonio paisajístico europeo y en la puesta en marcha de políticas para su preservación, gestión y ordenación. El Consell, en la reunión del día 17 de septiembre de 2004, adoptó un acuerdo por el que se adhirió a los principios, objetivos y medidas contenidos en el Convenio Europeo del Paisaje, en coherencia con el paso legislativo dado por Les Corts con la aprobación de la Ley.

Esta política de acción paisajística se concreta, con fecha 11 de agosto de 2006, mediante la aprobación por el Consell del REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA (DECRETO 120/2006) y los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje derivados de la misma, entre ellos los estudios de integración paisajística.



De acuerdo con dicha legislación, todo instrumento de paisaje de los regulados en el citado REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA, debe contar con un Plan de Participación Pública, a través del cual se pretende:

- involucrar a la población en los aspectos paisajísticos del territorio
- obtener sus preferencias visuales sobre los paisajes identificados.

También los procesos de evaluación ambiental han ido incorporando la participación ciudadana como parte de su metodología y tramitación. Ejemplo de ellos es la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, traspuesta al Derecho español mediante LEY 9/2006, DE 28 DE ABRIL, SOBRE EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIO AMBIENTE.

Finalmente, la Ley 27/2006, de 18 de julio, POR LA QUE SE REGULAN LOS DERECHOS DE ACCESO A LA INFORMACIÓN, DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DE ACCESO A LA JUSTICIA EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE (que incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE), establece que las Administraciones Públicas, al establecer o tramitar los procedimientos que resulten de aplicación, velarán por que:

- a) Se informe al público, mediante avisos públicos u otros medios apropiados, como los electrónicos, cuando se disponga de ellos, sobre cualesquiera propuestas de planes, programas o disposiciones de carácter general, o, en su caso, de su modificación o de su revisión, y porque la información pertinente sobre dichas propuestas sea inteligible y se ponga a disposición del público, incluida la relativa al derecho a la participación en los procesos decisorios y a la Administración pública competente a la que se pueden presentar comentarios o formular alegaciones.
- b) El público tenga derecho a expresar observaciones y opiniones cuando estén abiertas todas las posibilidades, antes de que se adopten decisiones sobre el plan, programa o disposición de carácter general.
- c) Al adoptar esas decisiones sean debidamente tenidos en cuenta los resultados de la participación pública.
- d) Una vez examinadas las observaciones y opiniones expresadas por el público, se informará al público de las decisiones adoptadas y de los motivos y consideraciones en los que se basen dichas decisiones, incluyendo la información relativa al proceso de participación pública.

Así, (y de acuerdo con el marco normativo vigente) la tramitación la *Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada" (TM. de Valencia)*, incorpora un proceso de participación cuya estrategia, fases y actividades a desarrollar se detallan en el presente **Plan de Participación Pública**.



## 7.2 CRITERIOS METODOLÓGICOS PARA EL DISEÑO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Los procesos de participación y consulta constituyen una herramienta útil y necesaria que deberá atender al contexto y la envergadura de la actuación sometida a consulta; sin embargo, son también procesos complejos y pueden llegar a ser contraproducentes si no se diseñan adecuadamente:

Los plazos previstos deben ajustarse a las escalas de trabajo, asegurando la correcta consecución de los objetivos propuestos pero sin dilatarse excesivamente en el tiempo, ya que los haría poco efectivos. Por ello, es importante puntualizar que no se trata de un proceso asambleario continuo, sino que se debe velar por la "efectividad"; de ahí la necesidad de dimensionar las responsabilidades a la capacidad de gestión real de cada actor, de manera que exista autonomía de acción en cada fase del proceso.

También se debe dimensionar la información facilitada, haciéndola accesible y útil dependiendo del sector social a la que vaya dirigida y sin demandar de los ciudadanos una dedicación por encima de lo exigible.

El proceso debe ser abierto a toda la ciudadanía, dando la oportunidad a participar y opinar a toda persona interesada, pero a la vez se debe velar por la representatividad de todos los ciudadanos, ya que en ocasiones encontramos ciertos sectores de la población muy movilizados mientras que otros sectores poseen un bajo nivel organizativo y están poco acostumbrados a participar. Se trata de evitar que la información obtenida esté sesgada por ciertos grupos de interés.

Puesto que el enriquecimiento de la participación pasa por la intervención de diferentes agentes sociales (Administración, representantes de asociaciones locales, colectivos económicos, ciudadanos de a pie...) con distintos contextos, visiones e intereses sobre el territorio, es recomendable que el proceso de participación sea integrado, estableciendo distintos niveles de participación. Las actividades de participación a emplear deberán ser adecuadas al público concreto al que se dirijan, otorgando mayor peso a la participación de los ciudadanos considerados claves para el Plan y de los considerados expertos en las materias a tratar.

Por último, la flexibilidad del proceso permitirá adaptarse a las nuevas situaciones y demandas que vayan surgiendo, y permitirá incorporar a aquellos agentes implicados que no hayan sido identificados en el diseño inicial.

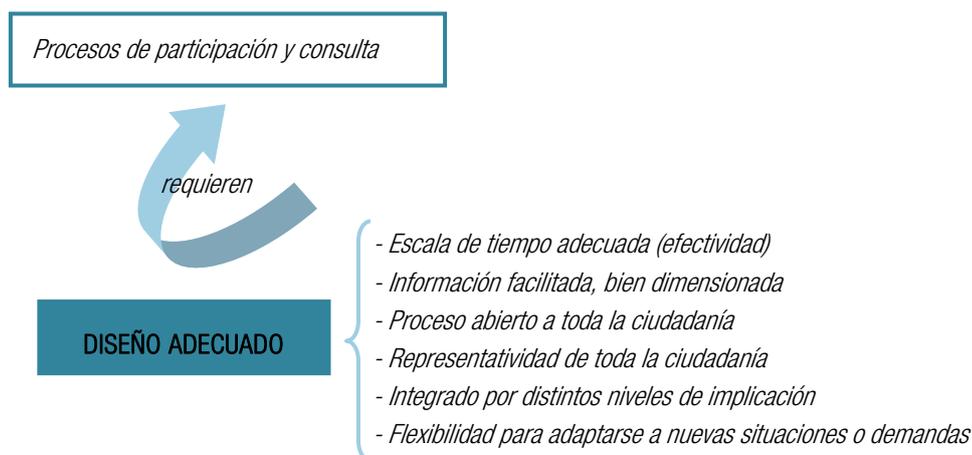


Figura 10.- Criterios metodológicos para el diseño del Plan de Participación Pública



### 7.3 OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

De acuerdo con la legislación vigente, la utilización de procesos de participación pública en la tramitación de Instrumentos de Paisaje tiene por objetivos generales:

- Aumentar la transparencia de las actuaciones de la administración en materia de paisaje y medio ambiente, y lograr una mayor viabilidad del proyecto, implicando desde el origen de la gestión del espacio, a los interesados.
- Hacer accesible la información sometida a consulta.
- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones, haciendo partícipes a los ciudadanos en la toma de decisiones que afecten a los paisajes y al medio ambiente que les conciernen.
- Obtener información valiosa sobre el paisaje y medio ambiente aportada por los ciudadanos que de otra forma podría no tenerse en cuenta, identificando los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales.
- Legitimar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.

### 7.4 ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN

Para cumplir los objetivos del proceso de participación el presente Plan de Participación Pública desarrolla el siguiente contenido:

- 1.- Definición de las distintas fases del proceso y actividades a realizar en cada una de ellas
- 2.- Definición del calendario de actividades previsto.
- 3.- Definición del público interesado y afectado para cada uno de los tipos de participación y del papel que desempeña cada parte en el proceso planificador.
- 4.- Evaluación del proceso de participación.
- 5.- Definición del alcance del documento resumen de evaluación de los resultados del Plan de Participación Pública.

### 7.5 FASES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN Y ACTIVIDADES A DESARROLLAR

El Plan de Participación Pública se estructura en 4 fases (Ver *Tabla 03*):

#### 7.5.1 Fase I: Fase previa

Como fase previa al inicio del proceso de participación pública es necesario:



- Preparar la documentación a someter a consulta: recopilación de información paisajística y ambiental existente sobre la zona, trabajo de campo, etc.
- Establecer los medios de difusión, las herramientas de consulta que puedan aportar información sobre las alternativas de integración previstas, definir el público interesado y los indicadores de seguimiento para el Plan de Participación Pública, etc.

### **7.5.2 Fase II: Inicio de la consulta pública**

Al objeto de anunciar e informar a los ciudadanos sobre el inicio del proceso de participación ciudadana, se utilizarán diversos medios de difusión:

A.) Teniendo en cuenta que va dirigido a una pluralidad indeterminada de público interesado, se empleará la técnica de la "publicación" (anuncio, comunicados de prensa, boletines oficiales...); la cual regirá también durante todo el proceso. Se podrán utilizar, asimismo, los medios de difusión local disponibles en la corporación municipal (Foro de Agenda 21 Local...)

B.) Por otro lado, se hará una invitación específica al público interesado seleccionado.

En todos los medios de difusión empleados (anuncios, comunicados, cartas de invitación...) se ha de especificar tanto los plazos y duración del periodo de consultas, como los medios disponibles para llevarlo a cabo.

### **7.5.3 Fase III: Actividades de participación y consulta**

Durante esta fase se llevarán a cabo todas las actividades diseñadas para asegurar el acceso a la información y obtener información por parte de los ciudadanos y tendrá una duración mínima de 35 días naturales.

#### **7.5.3.1 Suministro de la información**

Durante dicho plazo, la información sometida a consulta estará disponible:

- en formato de papel: en las oficinas del promotor o en dependencias del Ayuntamiento de Valencia
- a través de la página web municipal ([www.valencia.es](http://www.valencia.es)), habilitando un enlace específico. Los documentos colgados en dicho enlace web tendrán formatos fácilmente descargables y que permitan ser leídos por programas estándar (.pdf., .tiff, .jpg...)

#### **7.5.3.2 Participación activa**

Esta fase comprende las actividades de participación y consulta activa por parte de los ciudadanos, que permitirán obtener información útil sobre el grado de aceptación de la actuación prevista y sus preferencias respecto al paisaje del entorno. Para ello, se prevén dos herramientas de transmisión de información y consulta:

##### **A) Buzón de consultas y sugerencias**

Los ciudadanos podrán expresar sus opiniones, sugerencias y observaciones sobre la actuación propuesta y sometida a consulta, a través del enlace web habilitado (en la que existirá un buzón de sugerencias) o mediante escrito ordinario a través del promotor o del registro de entrada del Ayuntamiento de Valencia.



## B) Encuesta de paisaje

Como método de consulta más adecuado para obtener información acerca de cómo los ciudadanos perciben y valoran las repercusiones paisajísticas derivadas de la actuación propuesta, se propone realizar una encuesta de paisaje apoyada en imágenes simuladas de la situación prevista.

Dicha encuesta de paisaje se podrá cumplimentar a través del enlace habilitado en la página web municipal; o bien, (para que estén también disponibles en formato de papel impreso) en las dependencias del promotor o en las Juntas Municipales de los barrios afectados por la actuación. Junta Municipal de Russafa (Barrio de Malilla) y Junta Municipal de Tránsits (Barrio de Benicalap).

Para la encuesta se empleará un lenguaje comprensible y con formulación de frases sencillas, de las que se extraerá información de la opinión de los ciudadanos acerca de la integración de la actuación propuesta.

### ***7.5.4 Fase IV: Incorporación de los resultados del proceso de participación***

A lo largo de las actividades de consulta y participación pública se irán gestionando los resultados obtenidos para, una vez finalizado el periodo de consultas, elaborar un documento de síntesis que describa el proceso de participación pública llevado a cabo y que resuma las sugerencias, opiniones, observaciones y valoraciones obtenidas.

A partir del análisis y la síntesis de los resultados obtenidos durante la participación pública, se incorporarán al Plan y al Estudio de Integración Paisajística correspondiente, las sugerencias, observaciones y opiniones susceptibles de motivar cambios respecto a la versión preliminar.

A continuación se recoge una TABLA-RESUMEN con las fases y actividades de participación previstas en el Plan de Participación Pública.

A este respecto, es importante señalar que el **proceso de participación pública** previsto se concibe como una herramienta que permitirá enriquecer la documentación técnica necesaria para la tramitación del desarrollo urbanístico y, como tal (pese a la sucesión cronológica de las fases definidas para el proceso) se **desarrollará en paralelo a la elaboración de dicha documentación sometida a consulta**.



| FASE   | DESCRIPCIÓN  | ACTIVIDADES   |
|--|--|---|
| <i>Fase I: Fase previa</i>   | <i>Elaboración de la documentación que ha de someterse a consulta</i><br><br><i>Definición del Plan de Participación Pública</i> |   |
| <i>Fase II: Inicio de la Consulta Pública</i>                                | <i>Presentación del proceso de participación pública</i>   | <i>A) Publicación sobre el anuncio del inicio del proceso en:</i><br><i>- boletines oficiales,</i><br><i>- comunicado de prensa,</i><br><i>- bando municipal...</i><br><br><i>B) Invitación al proceso de participación dirigida al público interesado seleccionado</i>   |
| <i>Fase III: Actividades de participación y consulta</i>                     | <i>Suministro de la información sometida a consulta</i>  | <i>- En formato de papel: en las oficinas del promotor o en las dependencias del Ayuntamiento de Valencia.</i><br><br><i>- A través de un enlace web habilitado en la página municipal: <a href="http://www.valencia.es">www.valencia.es</a></i>                          |
|  | <i>Participación activa</i>  | <i>A) Buzón de consultas y sugerencias</i><br><br><i>B) Encuesta de paisaje</i>   |
| <i>Fase IV: Incorporación de los resultados del proceso de participación</i> |  | <i>- Análisis de las sugerencias, opiniones, observaciones y valoraciones obtenidas</i><br><br><i>- Elaboración del documento de Síntesis de Participación Pública, incorporando:</i><br><i>- descripción del proceso llevado a cabo</i><br><i>- resultados obtenidos</i> |

Tabla 03. Fases y actividades de participación previstas en el Plan de Participación Pública



## 7.6 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

La tabla siguiente recoge la programación de las actividades previstas en el presente Plan de Participación Pública:

|  |  | Mes 1 |   |   |   | Mes 2 |   |   |   | Mes 3 |  |  |  |
|--|--|-------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|--|--|--|
| FASE I                                   | Elaboración de la documentación que ha de someterse a consulta                   | ■     | ■ | ■ |   |       |   |   |   |       |  |  |  |
|  | Definición del Plan de Participación Pública                                     |       | ■ | ■ |   |       |   |   |   |       |  |  |  |
| FASE II                                  | Inicio del proceso de participación pública                                      |       |   | ■ |   |       |   |   |   |       |  |  |  |
|  | Publicación  |       |   | ■ |   |       |   |   |   |       |  |  |  |
|  | Invitación al público interesado seleccionado                                    |       |   | ■ |   |       |   |   |   |       |  |  |  |
| FASE III                                 | Periodo de consulta y participación pública (mínimo 35 días naturales)           |       |   | ■ | ■ | ■     | ■ | ■ |   |       |  |  |  |
|  | Suministro de información sometida a consulta                                    |       |   | ■ | ■ | ■     | ■ | ■ |   |       |  |  |  |
|  | Buzón de consultas y sugerencias   |       |   | ■ | ■ | ■     | ■ | ■ |   |       |  |  |  |
| FASE IV                                  | Análisis de los resultados obtenidos durante el proceso de participación pública |       |   |   |   |       | ■ | ■ |   |       |  |  |  |
|  | Presentación del documento de síntesis del proceso de PP                         |       |   |   |   |       |   |   | ■ |       |  |  |  |
|  | Presentación del EIP (con los resultados del proceso de PP)                      |       |   |   |   |       |   |   |   | ■     |  |  |  |
| Seguimiento del proceso de participación |  |       |   | ■ | ■ | ■     | ■ | ■ | ■ |       |  |  |  |

Tabla 04. Cronograma de actividades previstas en el Plan de Participación Pública



## 7.7 PÚBLICO INTERESADO Y FUNCIONES DE LOS PARTICIPANTES

Las decisiones que se derivan de las políticas de paisaje y sostenibilidad medioambiental afectan de una forma u otra a un gran número de personas con distintos intereses. La participación pública es un proceso complejo en el que los ciudadanos tienen la oportunidad de jugar un papel constructivo en el proceso de la toma de decisiones. La planificación de este proceso busca facilitar la participación constructiva al favorecer el intercambio de información y definir con claridad el papel que puede llegar a desempeñar cada parte interesada.

En el proceso de Participación Pública intervienen cuatro tipos de Agentes con funciones diferentes:

- La mercantil Actuaciones Valencia Sur, S.L., como PROMOTOR
- La Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme y Habitatge, como ÓRGANO de PAISAJE
- La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, como ÓRGANO SUSTANTIVO
- La ciudadanía en general, como PROTAGONISTAS y DESTINATARIOS del proceso de participación.

La diferente legislación existente en materia de participación pública, establece definiciones diversas a la hora de referirse a los protagonistas y destinatarios del proceso de participación:

A efectos del REGLAMENTO DEL PAISAJE el Público Interesado es el público afectado o que puede verse afectado por procedimientos de toma de decisiones de las políticas en materia de paisaje o que tenga un interés en el lugar (Art. 14 DECRETO 120/2006). En relación al paisaje se establecen dos grandes grupos:

- a) Grupos de interés: organismos y agencias públicas, autoridades locales, asociaciones no gubernamentales, grupos académicos y científicos. Tienen interés tanto local como regional y pueden contribuir en todas las escalas tanto a escala regional como un proyecto local.
- b) Grupos del lugar: residentes locales, visitantes, grupos locales. Son individuos que viven y trabajan en un área en particular o la visitan y tiene un interés particular en esa zona.

Por otro lado, la Ley 27/2006, de 18 de julio, POR LA QUE SE REGULAN LOS DERECHOS DE ACCESO A LA INFORMACIÓN, DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DE ACCESO A LA JUSTICIA EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE entiende por:

a) Público: cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones y grupos constituidos con arreglo a la normativa que les sea de aplicación.

b) Personas interesadas:

1. Toda persona física o jurídica en la que concurra cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 31 de la LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Cualesquiera personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumplan los requisitos siguientes: i) Que tengan entre los fines acreditados en sus estatutos la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular. ii) Que se hubieran constituido legalmente al menos dos años antes del ejercicio de la acción y que vengan ejerciendo de modo activo las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos. iii) Que según sus estatutos desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por la actuación, o en su caso, omisión administrativa.



Para clarificar términos, el presente Plan de Participación considera:

- Público, al definido como tal en la LEY 27/2006 (es la ciudadanía en general),
- Público interesado al definido como tal en el DECRETO 120/2006, así como a las personas interesadas definidas en la LEY 27/2006,
- Público interesado seleccionado, aquellos agentes del Público interesado seleccionados de forma representativa para una consulta y participación más activa, de acuerdo a la clasificación establecida en el DECRETO 120/2006. Dicha selección se hará de acuerdo a los condicionantes derivados del tipo de actuación en estudio y de su contexto territorial.

Así, para la **invitación específica a las actividades de participación y consulta** se consideran como PÚBLICO INTERESADO SELECCIONADO a la administración local afectada por la modificación de planeamiento propuesta (esto es, el Ayuntamiento de Valencia) y a las asociaciones de vecinos del ámbito de actuación:

| Público interesado seleccionado |  |
|---------------------------------|--|
| Administración local            | Ayuntamiento de Valencia   |
| Asociaciones locales            | ASSOCIACIÓ DE VEÏNS MALILLA  |
|                                 | Ingeniero Joaquin Benlloch, 7-10<br>46006 – València. Teléfono:: 96.373.62.10<br>Correo electrónico: cortescalomarde@ono.com |
|                                 | ASSOCIACIÓ DE VEÏNS BENICALAP - ENTRE CAMINOS  |
|                                 | Loriguilla, 6 - Bajo izquierda<br>46025 – Valencia. Teléfono: 96.346.08.02   |

No obstante, se trata de un listado abierto al que se podrán incorporar cuantas asociaciones o grupos locales así lo deseen. Así, puesto que la presentación e inicio de proceso de participación pública se llevará a cabo por medios de difusión (anuncio, web municipal...), para aquellos grupos o asociaciones que, no habiendo sido consideradas, deseen **incorporarse al proceso de participación como público interesado seleccionado**, se abrirá un **plazo de 25 días desde el inicio de la participación**, en el que podrán enviar su solicitud de incorporación como público interesado a través de los medios habilitados (la página web, registro ...), aportando los requisitos establecidos en la legislación vigente en la materia. Se remitirá respuesta al grupo o asociación solicitante y, en caso de acreditar la solicitud, serán incorporándose al listado de público interesado seleccionado.

## 7.8 EVALUACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Durante todo el proceso de participación, se realizará una evaluación interna del proceso que consistirá en:

1. Comprobación del cumplimiento del programa previsto y, en caso de desvío de las previsiones, análisis de sus causas y soluciones.
2. Comprobación del cumplimiento de los objetivos previstos.



3. Comprobación de la puesta a disposición de los ciudadanos de la información (tanto del público en general como del público interesado seleccionado en particular).
4. Comprobación del funcionamiento de la página web.
5. Análisis de las estadísticas de la página web.

Finalizado el proceso, se evaluará el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos para el proceso de participación, elaborando un documento resumen sobre el desarrollo del proceso de participación pública realizado y sobre los resultados obtenidos.

Entre los indicadores que permitirán evaluar el proceso cabe mencionar:

- Número y tipos de medios de difusión empleados
- Contenido mínimo de la información disponible
- Número de respuestas por parte de los ciudadanos, según tipología de público interesado
- Actualizaciones en la página web fruto de las propuestas y alegaciones realizadas por los ciudadanos
- Incorporaciones al documento definido, fruto del proceso participativo.

## **7.9 ALCANCE DEL DOCUMENTO RESUMEN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN**

Finalizado el periodo de consultas y participación, se elaborará un documento de síntesis sobre el proceso de participación pública que describa:

- El proceso de participación pública llevado a cabo: medios y herramientas de participación utilizadas, indicadores de participación, etc.)
- Resumen de las sugerencias, opiniones, observaciones y valoraciones formuladas y las decisiones adoptadas en base a ellas que puedan motivar cambios respecto a la versión preliminar.

## **7.10 SÍNTESIS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

A modo de síntesis, se presenta el esquema metodológico que resume el desarrollo del proceso de participación pública.

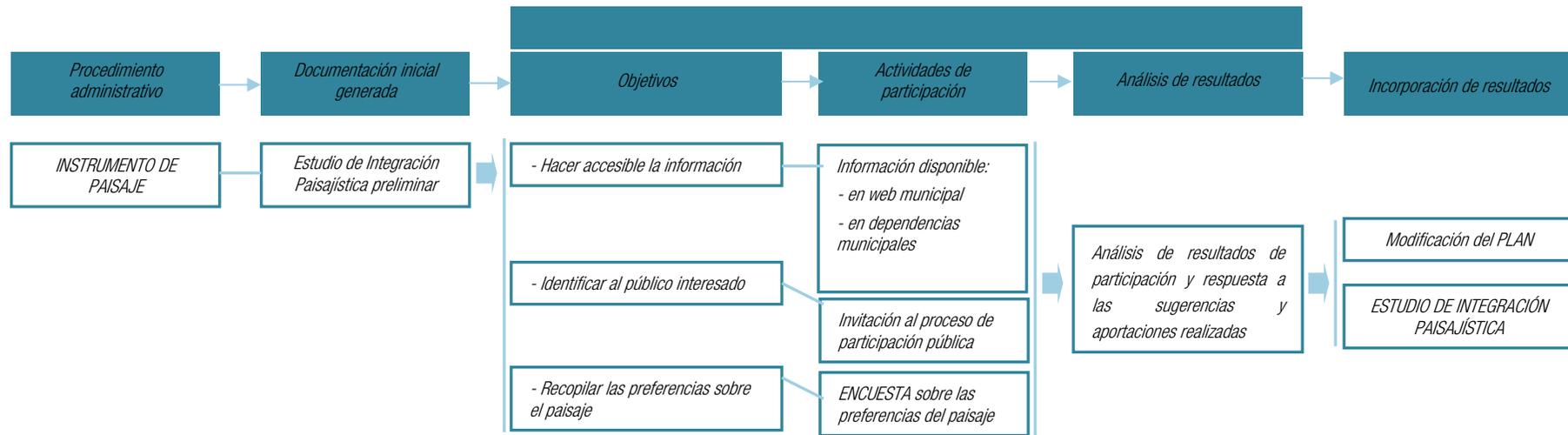


Figura 11.- Esquema metodológico del proceso de Participación Pública (y posterior fase de Información Pública)



## 8 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### 8.1 METODOLOGÍA

De acuerdo con el REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (APROBADO POR EL DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, DEL CONSELL), 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.

Así, se dirá que la fragilidad del paisaje es elevada cuando una actuación humana difícilmente pueda integrarse en el paisaje; y la fragilidad será baja cuando las actuaciones humanas puedan fácilmente integrarse en el paisaje existente.

La fragilidad del paisaje (o por el contrario, su capacidad para la integración paisajística) depende de las características propias de la unidad de paisaje afectada y de las características de la actuación humana que se pretenda implantar en la unidad.

Dicha integración (o fragilidad) se determina a partir de la importancia de los impactos paisajísticos derivados de la actuación.

Siguiendo lo establecido en el REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (APROBADO POR EL DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, DEL CONSELL), la metodología para la valoración de la importancia del impacto paisajístico puede sintetizarse en tres etapas:

1. Identificación y caracterización de la **magnitud de los impactos paisajísticos**
2. Análisis del grado de **sensibilidad del paisaje** al cambio
3. Clasificación de la **importancia de los impactos**, como combinación de la magnitud de los impactos y la sensibilidad del paisaje

#### ***8.1.1 Etapa 1: Identificación y caracterización de la magnitud de los impactos paisajísticos***

En primer lugar se identifican las fuentes potenciales de impacto y los impactos derivados de éstas. Se definen como impactos paisajísticos aquellas modificaciones que, desde un punto de vista objetivo, puedan afectar a los elementos que componen el paisaje o a las relaciones sistémicas que existen entre los mismos y que en conjunto constituyen el sistema que es el paisaje.

Su identificación se realiza diferenciando los horizontes temporales por los que pasa la actuación en estudio: fase de construcción, fase de funcionamiento y fase de abandono.

Una vez identificados los impactos, su magnitud se determina por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor de este estudio, a partir de los parámetros siguientes:

Escala de la actuación y extensión física del impacto. En concreto se considera que el impacto es:



- Puntual (P): cuando el impacto sólo pueda ser percibido desde dentro de la actuación.
- Zonal (Z): cuando el impacto pueda ser percibido desde fuera de la actuación y hasta una distancia de 1,5 Km a contar desde el perímetro de la misma.
- Regional (RG) Cuando el impacto pueda ser visible desde fuera de la actuación y a más de 1,5 Km del perímetro de la misma.

Efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje. Se considera:

- Impacto positivo (+). Cuando produce un efecto beneficioso sobre el valor del paisaje
- Impacto negativo (-). Cuando produce un efecto adverso sobre el valor del paisaje.
- Sin efecto beneficioso o adverso significativo (+/-)

Incidencia. En este factor se distingue:

- Directo (D): cuando tiene repercusión inmediata sobre algún elemento del paisaje.
- Indirecto (In): cuando el efecto sea debido a la repercusión inmediata de las interdependencias entre los elementos del paisaje.

Duración. Se distingue si la repercusión del impacto sobre el paisaje es:

- A corto plazo (C)
- Medio plazo (M)
- Largo plazo (L)

Carácter del impacto. Se determina si el impacto es

- Reversible. Aquel en el que la alteración que supone puede ser asimilada por el paisaje sin necesidad de intervención humana.
- Irreversible. Aquel en que la alteración que supone no puede ser asimilada por el paisaje por los procesos naturales presentes en la zona.

Individualidad del impacto. Se distingue:

- Impacto simple: Aquel que se manifiesta sobre un solo componente del paisaje, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia.
- Impacto acumulativo. Aquel que de prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismo de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.



Se trata pues de un procedimiento de valoración de impactos comúnmente utilizado en la realización de diversos tipos de estudios en los cuales intervienen equipos pluridisciplinarios, que deben valorar actuaciones teniendo en cuenta diversos puntos de vista.

Así mismo, para determinar el potencial de las medidas correctoras, los impactos se evalúan bajo el supuesto de la aplicación y no aplicación de estas posibles medidas.

Por último, también por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor, se obtiene la magnitud del impacto generado:

#### Magnitud del impacto:

Se resume la valoración del efecto de la acción sin medidas correctoras y con aplicación de las medidas correctoras, según la escala de impactos siguiente:

- Compatible ó leve (L): impacto positivo o negativo de poca entidad, consiguiéndose (en caso de ser negativo) la recuperación inmediata de las condiciones originales una vez cesada la causa del efecto, una adecuada integración paisajística en el entorno o una fácilmente recuperación por los mecanismos de autodepuración-protección del medio.
- Moderado (M): impacto de cierta entidad en el que (en caso de ser negativo) la recuperación de las condiciones originales o la integración de la actuación en el entorno requiere cierto tiempo y la aplicación de alguna medida correctora leve.
- Severo (S): la magnitud del impacto es importante y (en caso de ser negativo) requiere la aplicación de fuertes medidas correctoras para la recuperación de las condiciones iniciales, exigiendo dicha recuperación un período de tiempo dilatado.
- Crítico (C): Se trata de impactos negativos irreversibles a escala humana, no existiendo medidas correctoras que puedan disminuir el impacto a valores aceptables.

#### ***8.1.2 Etapa 2: Análisis del grado de sensibilidad del paisaje al cambio***

Este análisis se realiza en función de los aspectos siguientes:

- a) La singularidad o escasez de los elementos del paisaje, considerados éstos a escala local y regional
- b) La capacidad de las Unidades y Recursos Paisajísticos de acomodar cambios sin interferir en su carácter ni reducir su valor paisajístico.
- c) Los objetivos de calidad del paisaje de las unidades del ámbito de estudio.

Para obtener el grado de sensibilidad del paisaje al cambio, se asigna un valor numérico a cada uno de los aspectos mencionados, de acuerdo con las condicionantes de cada caso concreto, y se obtiene la media aritmética.



### 8.1.3 Etapa 3: Clasificación de la importancia de los impactos

La importancia de los impactos paisajísticos se determina como combinación de la magnitud de los impactos y la sensibilidad del paisaje, clasificándose como: sustancial, moderada, leve o insignificante

La clasificación también se realiza sin tener en cuenta las medidas correctoras y teniendo en cuenta las mismas. Así, las medidas correctoras podrán conducir a adoptar una localización diferente, una ordenación diferente, un diseño alternativo o modificaciones en el diseño para evitar, prevenir y/o reducir al mínimo los impactos.

A continuación, y a modo de síntesis, se presenta los conceptos necesarios para la valoración de la integración paisajística.



Figura 12.- Valoración de la integración paisajística

## 8.2 IDENTIFICACIÓN Y MAGNITUD DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO

### 8.2.1 Fuentes potenciales de impacto

Para la identificación de las fuentes-acciones potenciales de impacto, se hace distinción entre la fase constructiva, la fase de funcionamiento del planeamiento urbanístico y la fase de abandono de la misma.

#### 8.2.1.1 Fase de construcción

Las acciones que pueden incidir sobre el paisaje durante la fase de construcción son las siguientes:

- Movimientos de tierras.
- Transporte de escombros y materiales.
- Redes eléctricas.
- Redes subterráneas.
- Edificación.
- Creación de espacios verdes y recreativos
- Residuos de obra.

Sin embargo, es importante puntualizar que el presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto evaluar las incidencias paisajísticas derivadas de la modificación de un planeamiento vigente, de modo que la situación de partida sobre la que trabajar es la ordenación urbanística en él recogido.



Por tanto, ninguna de las fuentes potenciales de impacto identificadas se genera a consecuencia de la modificación puntual del Plan Parcial y del Plan de Reforma Interior, pues todas ellas ya se preveían en el desarrollo urbanístico previsto y aprobado actualmente, por lo que no cabe mencionar fuentes potenciales de impactos derivadas de la modificación propuesta.

#### *8.2.1.2 Fase de funcionamiento*

La modificación puntual en estudio no supone un cambio de uso de suelo de modo que, al igual que en la fase de construcción, las fuentes potenciales de impacto derivadas de dicho uso son preexistentes. No obstante, sí existirán variaciones en cuanto a:

- Presencia de las nuevas edificaciones
- Presencia de nuevas zonas verdes

#### *8.2.1.3 Fase de abandono*

Al tratarse de una actuación urbanística al amparo de la LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA, no se tiene previsto su abandono ya que, mediante las oportunas reformas y nuevas construcciones, se irá adaptando a las necesidades de cada momento.

### **8.2.2 Identificación de los impactos paisajísticos**

Como se ha adelantado con anterioridad, se definen los IMPACTOS PAISAJÍSTICOS como aquellas modificaciones que pueden afectar a los elementos que componen el paisaje o a las relaciones sistémicas que existen entre los mismos y que en conjunto constituyen el sistema que es el paisaje. Es decir, se trata de impactos que afectan al paisaje desde un punto de vista objetivo.

Puesto que la situación de partida es un desarrollo urbanístico previsto, no se producirán impactos relativos a modificaciones fisiográficas, modificación – alteración de cauces... Así, para el caso concreto que nos ocupa, los impactos que pueden ocasionarse son los siguientes:

Eliminación de formas: este impacto consiste en la posible eliminación de formas artificiales existentes en la zona de la actuación (por ejemplo construcciones...). No se prevé eliminación de formas naturales.

Introducción de nuevas formas: se trata de determinar si la actuación introducirá nuevas formas en la zona de actuación y/o modifiquen las formas artificiales existentes. (No se prevé modificación de formas naturales existente)

Reintroducción de vegetación. Este impacto se refiere a los efectos sobre el paisaje derivados de los ajardinamientos que se realicen en la misma (puesto que se prevé la reestructuración de los espacios verdes correspondientes a "Malilla Norte").

### **8.2.3 Caracterización y magnitud de los impactos paisajísticos**

La caracterización y valoración de la magnitud de los impactos paisajísticos identificados, se realiza por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor, a partir de los parámetros definidos en la metodología, que se recogen a continuación:



| IMPACTO PAISAJÍSTICO                 | EXTENSIÓN | SIGNO | INCIDENCIA | DURACIÓN | CARÁCTER | INDIVIDUALIDAD | MAGNITUD |
|--------------------------------------|-----------|-------|------------|----------|----------|----------------|----------|
| <i>Eliminación de formas</i>         | Z         | +     | /          | L        | R        | S              | L (+)    |
| <i>Introducción de nuevas formas</i> | Z         | -     | /          | L        | R        | S              | L        |
| <i>Reintroducción de vegetación</i>  | Z         | +/-   | /          | L        | R        | S              | L (+/-)  |

Los impactos obtenidos son leves, ya que no suponen cambios significativos respecto a la ordenación urbanística prevista:

- La eliminación e introducción de nuevas formas se materializará en:
  - Una disminución de 1 altura, tanto en la manzana M-9 de "Malilla Norte" como en "Camino de Moncada".
  - La redistribución de las manzanas terciarias en "Malilla Norte": aumentando el tamaño de M-10 correlativamente a la disminución en superficie en M-9.
  - El incremento en altura de la edificación dotacional a instalar en la manzana M-10, que pasa de 6 a 7 alturas.
- La reintroducción de vegetación se materializará en un nuevo diseño de los espacios verdes previstos en "Malilla Norte".

### 8.3 SENSIBILIDAD DEL PAISAJE

#### 8.3.1 Singularidad o escasez de los elementos del paisaje

La modificación puntual del PP "Malilla Norte" y PRI de Mejora "Camino de Moncada" afecta a la unidad de paisaje de la trama urbana de la ciudad denominada *Bloque continuo Valencia*, concretamente a dos ámbitos de la ciudad sobre los que existe un planeamiento urbanístico aprobado.

Es importante destacar que, como situación inicial, se parte de las propuestas del Plan Parcial recogidas en el *Plano nº 3.1 y nº3.3*, de modo que el paisaje a evaluar no se corresponde con la situación actual, sino con el desarrollo urbanístico vigente.

Atendiendo a esta condición, se procede ahora a definir la singularidad o escasez de los elementos del paisaje presentes en el ámbito de actuación. La valoración se realiza a escala local (es decir, considerando el ámbito de actuación y su entorno inmediato) y a escala regional de acuerdo con los criterios:



| Rangos de valoración de la <u>singularidad o escasez de los elementos</u> del paisaje presentes en el ámbito de actuación, a nivel local y regional |          |
|---|----------|
| <i>SINGULAR</i>   | <i>5</i> |
| <i>MUY ESCASO</i>   | <i>4</i> |
| <i>ESCASO</i>   | <i>3</i> |
| <i>POCO ESCASO</i>  | <i>2</i> |
| <i>ABUNDANTE</i>  | <i>1</i> |

La singularidad global de cada elemento se calcula como la media aritmética de la singularidad-escasez a nivel local y regional, aplicándose la escala siguiente:

| Rangos de valoración de la <u>singularidad o escasez global de los elementos</u> del paisaje presentes en el ámbito de actuación |                    |
|--|--------------------|
| <i>Entre 1 y menos de 1,5</i>  | <i>ABUNDANTE</i>   |
| <i>Entre 1,5 y 2</i>   | <i>POCO ESCASO</i> |
| <i>Entre mayor de 2 y 3</i>  | <i>ESCASO</i>      |
| <i>Entre mayor de 3 y 4</i>  | <i>MUY ESCASO</i>  |
| <i>Mayor de 4</i>  | <i>SINGULAR</i>    |

La siguiente tabla recoge la singularidad o escasez de los elementos del paisaje presentes en el ámbito de actuación a escala local y regional y la valoración global, de acuerdo con los rangos de valoración anteriores:

| ELEMENTO DEL PAISAJE           | VALORACIÓN DE LA ESCASEZ-SINGULARIDAD |          |          | ESCASEZ-SINGULARIDAD GLOBAL |
|--------------------------------|---------------------------------------|----------|----------|-----------------------------|
|                                | LOCAL                                 | REGIONAL | GLOBAL   |                             |
| <i>TOPOGRAFÍA-FISOGRAFÍA</i>   | <i>1</i>                              | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>ABUNDANTE</i>            |
| <i>GEOLOGÍA</i>                | <i>1</i>                              | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>ABUNDANTE</i>            |
| <i>RED HÍDRICA SUPERFICIAL</i> | <i>1</i>                              | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>ABUNDANTE</i>            |
| <i>VEGETACIÓN</i>              | <i>1</i>                              | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>ABUNDANTE</i>            |
| <i>FAUNA</i>                   | <i>1</i>                              | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>ABUNDANTE</i>            |
| <i>ASENTAMIENTOS URBANOS</i>   | <i>1</i>                              | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>ABUNDANTE</i>            |
| <i>VIVIENDAS DISPERSAS</i>     | <i>1</i>                              | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>ABUNDANTE</i>            |
| <i>INFRAESTRUCTURAS</i>        | <i>1</i>                              | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>ABUNDANTE</i>            |

|  |                  |
|--|------------------|
| Escasez – singularidad del ámbito de actuación | <i>1</i>         |
|  | <i>ABUNDANTE</i> |

Puesto que la tipología del paisaje del ámbito de actuación está muy presente en la zona, correspondiéndose con un área urbana de nueva construcción de tipología residencial y terciaria, los elementos del paisaje son abundantes.



### 8.3.2 Capacidad de acomodar cambios

La fragilidad del paisaje se define como su capacidad para acomodar los cambios producidos por una actuación concreta sin perder su valor o carácter paisajístico y, por tanto, depende de las características propias del paisaje y de las características de la actuación a implantar en él. Son inversamente proporcionales, es decir, un paisaje con una alta fragilidad tendrá una escasa capacidad para acomodar e integrar los cambios en él producidos.

Se trata ahora de determinar la vulnerabilidad del ámbito de actuación, es decir, su capacidad de acomodar cambios de acuerdo con las características paisajísticas propias, independientemente de la actividad prevista.

#### 8.3.2.1 Metodología

Esta fragilidad se determina a partir de los componentes del paisaje que influyen en la misma. Para cada componente se ha asignado un valor a los distintos tipos, de acuerdo con el papel que ejercen sobre la vulnerabilidad ante posibles cambios. La valoración asignada a cada tipo de los componentes, realizada por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor, ha sido la siguiente:

| Tipo de vegetación         |   |
|----------------------------|---|
| Ausencia de vegetación     | 9 |
| Forestal matorral          | 7 |
| Agrícola secano-regadío    | 6 |
| Zonas verdes urbanas       | 4 |
| Forestal bien estructurada | 2 |

| Uso de suelo               |    |
|----------------------------|----|
| Forestal – Dominio público | 10 |
| Agrícola                   | 7  |
| Urbano residencial         | 3  |
| Urbano industrial          | 1  |

| Fisiografía                   |    |
|-------------------------------|----|
| Montañosa                     | 10 |
| Colinada-Fuertemente ondulada | 6  |
| Plana-Ondulada                | 4  |

| Visibilidad: Frecuencia                            |   |
|--|---|
| Desde: autopistas, autovías, carreteras nacionales | 8 |
| Desde: Carreteras                                  | 5 |
| Desde: Caminos, calles y pistas                    | 2 |

| Visibilidad: Amplitud |   |
|-----------------------|---|
| Regional              | 8 |
| Zonal                 | 5 |
| Reducida              | 2 |

| Visibilidad: desde núcleo urbano consolidado |   |
|--|---|
| Si, amplia                                   | 7 |
| Si, reducida                                 | 4 |
| No   | 2 |

La valoración global se obtiene mediante la suma de los valores asignados a cada componente de la unidad y dividido por 6 al objeto de obtener un número comprendido entre 0 y 10. La valoración global se ha calificado según la escala siguiente:



| PUNTUACIÓN | CALIFICACIÓN |
|------------|--------------|
| 10 - >8    | MUY ALTA     |
| 8 - >6     | ALTA         |
| 6 - >4     | MEDIA        |
| 4 - >2     | BAJA         |
| 2 - 1      | MUY BAJA     |

### 8.3.2.2 Resultados

La tabla siguiente recoge la valoración otorgada a cada uno de los elementos que condicionan la vulnerabilidad frente a cambios del paisaje y la valoración global obtenida en la unidad de paisaje afectada por la actuación:

| UNIDAD                          | TIPO DE VEGETACIÓN | USOS DEL SUELO | PENDIENTE | VISIBILIDAD |          |                    | TOTAL PUNTUACIÓN | CALIFICACIÓN |
|---------------------------------|--------------------|----------------|-----------|-------------|----------|--------------------|------------------|--------------|
|                                 |                    |                |           | FRECUENCIA  | AMPLITUD | DESDE CASCO URBANO |                  |              |
| <i>Bloque continuo Valencia</i> | 4                  | 3              | 4         | 2           | 2        | 7                  | 3,6              | Baja         |

Los criterios de valoración numérica de la vulnerabilidad del paisaje frente a los cambios son los siguientes:

| Rangos de valoración de la VULNERABILIDAD del paisaje frente a los cambios |   |
|--|---|
| MUY ALTA   | 5 |
| ALTA   | 4 |
| MEDIA  | 3 |
| BAJA   | 2 |
| MUY BAJA   | 1 |

De modo que a la vulnerabilidad baja obtenida se le asignará el valor 2.

### 8.3.3 Objetivo de calidad

La unidad de paisaje sobre la que se tiene prevista la actuación (*Bloque Continuo Valencia*) tiene como objetivo de calidad la mejora del carácter existente. En concreto:

- a) *Cuidar los bordes urbanos e integrar los nuevos como zonas de transición entre la trama urbana y la Huerta, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes. Para ello es importante:*

a.1- *Diseñar zonas ajardinadas integradas en el entorno,*

a.2- *Limitar alturas de edificación máxima (Ley Merten)*

a.3- *Mediante la Infraestructura Verde de la ciudad, ordenar los espacios de transición entre los usos urbanos y la huerta, así como los espacios intersticiales entre núcleos urbanos.*

- b). *Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos a los paisajes de alto valor del área metropolitana, completando así la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia.*



Los objetivos de calidad para la unidad se valoran según la escala siguiente:

| Rangos de valoración de los OBJETIVOS de CALIDAD |   |
|--|---|
| <i>Conservación y mantenimiento</i>              | 5 |
| <i>Mejora</i>                                    | 3 |
| <i>Restauración</i>                              | 2 |
| <i>Nuevo paisaje</i>                             | 1 |

De modo que, al objetivo de calidad definido se le asignará el valor 3.

### 8.3.4 Grado de sensibilidad del paisaje al cambio

El grado de sensibilidad de la unidad se calcula mediante la media aritmética de la valoración de la escasez singularidad de la unidad, la vulnerabilidad del paisaje frente al cambio y el objetivo de calidad, calificándose de acuerdo con la escala siguiente:

| Rangos de valoración del GRADO DE SENSIBILIDAD de la unidad de paisaje |                              |
|--|------------------------------|
| <i>Entre 1 y menos de 1,5</i>  | <i>Sensibilidad Muy Baja</i> |
| <i>Entre 1,5 y 2</i>   | <i>Sensibilidad Baja</i>     |
| <i>Entre mayor de 2 y 3</i>  | <i>Sensibilidad Media</i>    |
| <i>Entre mayor de 3 y 4</i>  | <i>Sensibilidad Alta</i>     |



Figura 13.- Metodología para la estimación del Grado de Sensibilidad del Paisaje al cambio

Por tanto, y a modo de resumen, para la unidad de paisaje afectada por la actuación, los valores asignados son:

| Unidad de Paisaje               | Escasez-Singularidad | Vulnerabilidad al cambio | Objetivos de Calidad Paisajística    | Grado de Sensibilidad |
|---------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <i>Bloque continuo Valencia</i> | <i>Abundante</i>     | <i>Baja</i>              | <i>Mejora del carácter existente</i> | <b>Media</b>          |
|                                 | 1                    | 2                        | 3                                    | 3                     |

## 8.4 CLASIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS

La clasificación de la importancia de los impactos se realiza combinando la magnitud del impacto con el grado de sensibilidad del paisaje, a partir de los resultados obtenidos para la unidad paisajística afectada.



Figura 14.- Metodología para la estimación de la importancia de los impactos paisajístico



La importancia de los impactos se calculará mediante la suma del valor de la magnitud del impacto y el valor del grado de sensibilidad de la unidad correspondiente.

El valor de la magnitud del impacto se adecuará a la escala siguiente:

| Rangos de valoración de la MAGNITUD del impacto |                               |
|---|-------------------------------|
| <i>Impacto Crítico</i>                          | <i>Importancia sustancial</i> |
| <i>Impacto Severo</i>                           | 4                             |
| <i>Impacto Moderado</i>                         | 2                             |
| <i>Impacto Compatible o Leve</i>                | 1                             |

La importancia de los impactos se clasificará como:

SUSTANCIAL: si la magnitud del impacto es crítico o/y la sensibilidad es muy alta o si la valoración es superior a 7.

MODERADO: Valores comprendidos entre 5 y menos de 7.

LEVE: Valores comprendidos entre 3 y menos de 5.

INSIGNIFICANTE: Valores menores de 3.

La tabla siguiente recoge la clasificación de la importancia de los impactos paisajísticos generados durante la fase de funcionamiento, tras la modificación del Plan General.

| IMPACTO PAISAJÍSTICO                 | MAGNITUD        | Valor de la magnitud | SENSIBILIDAD | Valor de la sensibilidad | Valor de la Importancia | IMPORTANCIA DEL IMPACTO |
|--------------------------------------|-----------------|----------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <i>Eliminación de formas</i>         | <i>Leve (+)</i> | 1                    | <i>Media</i> | 3                        | 4                       | Leve (+)                |
| <i>Introducción de nuevas formas</i> | <i>Leve</i>     | 1                    | <i>Media</i> | 3                        | 4                       | Leve                    |
| <i>Reintroducción de vegetación</i>  | <i>Leve</i>     | 1                    | <i>Media</i> | 3                        | 4                       | Leve                    |

## 8.5 CONCLUSIONES DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Como queda reflejado en los cuadros anteriores, el desarrollo de la modificación puntual prevista para el Plan Parcial "Malilla Norte" y el Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada" (en el TM. de Valencia), conllevará repercusiones paisajísticas leves.

### 8.5.1 Fase de construcción

Durante la fase de construcción, no se prevén impactos paisajísticos directamente derivados de la modificación en estudio.

La eliminación de vegetación existente, las modificaciones fisiográficas consecuentes de los movimientos de tierra, las alteraciones acústicas... son impactos que se originan en el desarrollo urbanístico previsto y aprobado actualmente, sin prever que se intensifiquen a consecuencia de la modificación propuesta.



### 8.5.2 Fase de funcionamiento

Los impactos paisajísticos se generan una vez ejecutada la propuesta, a consecuencia de los nuevos volúmenes generados (con modificación de manzanas e incremento en altura de las edificaciones junto al Bulevar Sur), de la redistribución de los espacios verdes y de la eliminación de algunos volúmenes previstos inicialmente (disminuyendo alturas junto a la Ronda Nord).

Sin embargo, (tal y como queda reflejado en las siguientes simulaciones visuales) se trata de impactos de escasa importancia, asumibles en el entorno pues:

- por un lado, la magnitud de los impactos generados se considera leves, ya que el nuevo paisaje urbano previsto es similar al recogido en el planeamiento vigente y su incidencia visual se reduce a las manzanas limítrofes.
- además, las características del entorno son acordes a la propuesta, siendo éste un paisaje urbano amplio, donde existen o están previstas alturas de edificación similares a la propuesta para la manzana M-10 de "Malilla Norte".



Figura 15.- Simulación del Sector "Malilla Norte" de acuerdo a la ordenación vigente



Figura 16.- Simulación del Sector "Malilla Norte" de acuerdo a la ordenación propuesta

### 8.5.3 Fase de abandono

Como se adelantó anteriormente, al tratarse de una actuación urbanística al amparo de la ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, no se tiene previsto su abandono ya que mediante las oportunas reformas y nuevas construcciones se irá adaptando a las necesidades de cada momento.

No obstante, en el supuesto de abandonarse la actividad urbanística en la zona, se debe proceder a la demolición de las infraestructuras inservibles, la limpieza del área y la restauración y revegetación de la zona.



## 9 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

### 9.1 METODOLOGÍA

De acuerdo con el REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (APROBADO POR EL DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, DEL CONSELL), 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.

Por tanto, se debe valorar específicamente el posible impacto visual de la actuación en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación y del impacto que se deriva de ella.

La integración visual se evalúa para la nueva situación derivada de la propuesta, esto es, durante la fase de funcionamiento de los usos dotacionales previstos: tras el desarrollo de la ordenación urbanística, de acuerdo a la modificación propuesta.

Para ello es necesario realizar un análisis visual de la actuación, en el que se abordan los siguientes aspectos:

1. Identificación de los principales puntos de observación de la actuación, distinguiendo los puntos dinámicos y estáticos.
2. Análisis y valoración de la sensibilidad de los puntos de observación, en función de la frecuencia con que las personas los visitan, su visibilidad y su nitidez hacia la actuación.
3. Identificación de los principales impactos visuales que podrá ocasionar la modificación urbanística propuesta.
4. Valoración y clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.

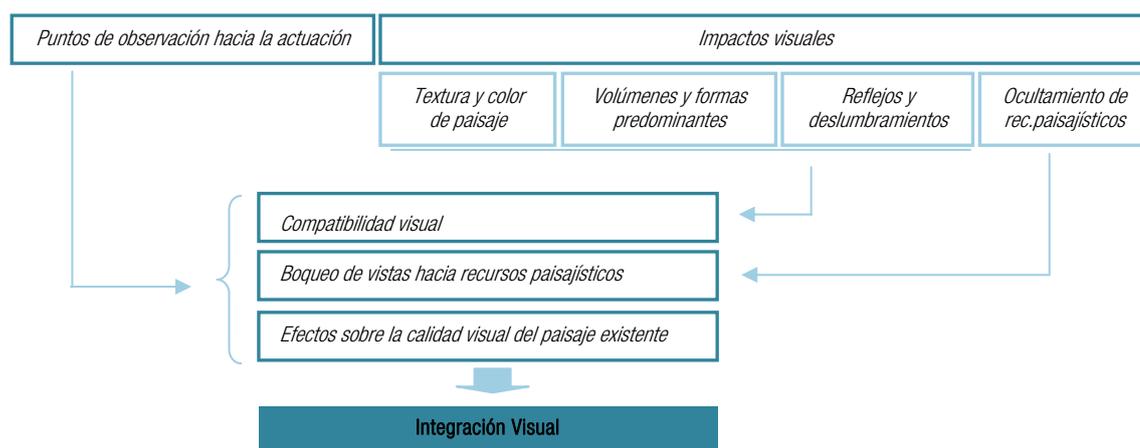


Figura 17.- Valoración de la integración visual



## 9.2 IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

De acuerdo con el Estudio Preliminar de Paisaje de Valencia, el ámbito en estudio no es perceptible desde ninguno de los puntos de observación identificados a nivel municipal.

Sin embargo, al tratarse de un estudio de integración paisajística, la visibilidad que interesa determinar es la derivada de una actuación concreta, introduciendo además el concepto de nitidez visual desde los ámbitos sujetos a la modificación de ordenación urbanística en estudio.

Así, la actuación en estudio (integrada dentro de la trama urbana de la ciudad de Valencia) se ubica junto a las rondas de circulación que circuncscriben la ciudad (por norte y sur) y que constituyen importantes vías de tránsito dentro de la ciudad:

- Bulevar Sur (Avd. del Pianista Martínez Carrasco con Avd. Ausiàs March)
- Ronda Nord (Avd. de los Hermanos Machado)

Ambas calles, a la altura de los Ámbito A<sub>1</sub> y A<sub>2</sub> (respectivamente), se definen como puntos de observación de la actuación en estudio (*Plano nº6*).

Para analizar los puntos de observación del ámbito de estudio se han considerado una serie de factores, que se han catalogado cualitativamente por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor:

- El tipo de punto de observación (dinámico o estático) determina la duración estimada de observación hacia la actuación. En los puntos de tipo dinámico la observación estará condicionada necesariamente al tiempo durante el que se transite por la vía de comunicación correspondiente, que a su vez dependerá de la velocidad con la que se transite por ella.

Por tanto se puede distinguir una duración no condicionada (y por tanto suficiente) en los puntos de observación estáticos y una duración de la observación condicionada a la velocidad de la vía en los puntos de observación dinámicos, distinguiendo una velocidad media, alta o muy alta.

- La accesibilidad al punto de observación influye en la frecuencia de observadores que lo visitan, aunque no la determinan puesto que depende también de otros factores, por ejemplo la existencia de infraestructuras de acceso y el estado de las mismas, distinguiéndose una accesibilidad muy alta, alta, media, baja o muy baja.

- En la categoría de visitantes se especifica si existe un número considerable de residentes, residentes temporales, turistas, viajeros (en el caso de vías de comunicación)

- La frecuencia de visita se cataloga también cualitativamente debido a la ausencia de datos fiables disponibles. Se diferencia una frecuencia muy alta, alta, media, baja o muy baja, en función del número de observadores potenciales que frecuentan el punto de observación correspondiente.

- La visibilidad hace referencia a la superficie de la actuación que es visible desde el punto de observación correspondiente, pudiendo ser total (cuando desde el punto de observación se perciba la totalidad de la actuación), amplia (cuando se perciba la mayor parte de ella), media (cuando sea visible menos de la mitad) y reducida (cuando apenas sea visible una pequeña superficie de la actuación en estudio).



- El nivel de nitidez se determina en función de los umbrales de nitidez en los que se sitúen los puntos de observación, definidos en Plano nº2: Ámbito de Estudio. Si el punto de observación se sitúa dentro del límite de los 500 metros se cataloga como nitidez muy alta; si se sitúa entre el límite de los 500 y 1.500 metros, hablamos de nitidez alta; si se sitúa entre el límite de los 1.500 y 3.500 metros, se cataloga como nitidez media. En los puntos de observación dinámicos, se ha considerado la nitidez mayoritaria a lo largo del trayecto.

- La sensibilidad de un punto de observación frente a la actuación se determina considerando la frecuencia con que las personas lo visitan, su visibilidad y su nitidez hacia la actuación. La sensibilidad de los puntos de observación, valorada cualitativamente, podrá ser muy alta, alta, media, baja o muy baja.

A continuación se recoge una tabla resumen del análisis de los puntos de observación y la valoración de su sensibilidad frente a la ordenación urbanística propuesta.

Las fichas del *Anejo III* recogen de manera más detallada la percepción desde dichos puntos de observación hacia la el ámbito objeto de modificación del Plan General objeto del presente estudio.

Es importante señalar que el modelo digital del terreno utilizado como apoyo para el análisis de la sensibilidad de la actuación presenta ciertas limitaciones ya que, habiéndose estimado con el volumen que alcanzará la propuesta, el modelo no refleja con precisión las alturas del entramado urbano en el que se ubican las manzanas afectadas por la modificación propuesta.

Por ello, el equipo redactor del presente estudio ha considerado esta cuestión en el análisis visual realizado, incorporando a los resultados digitales los criterios técnicos y las valoraciones previsibles sobre la situación final prevista. Como se adelantó en la justificación del ámbito de estudio, se toma como referencia la edificación ubicada junto a la parcelas del ámbito de actuación.

| Punto de observación | Tipo            | Duración de observación              | Accesibilidad   | Categoría de visitantes | Frecuencia de visita | Visibilidad | Nitidez         | Sensibilidad | CLASIFICACIÓN    |
|----------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|-------------|-----------------|--------------|------------------|
| <i>Bulevar Sur</i>   | <i>Dinámico</i> | <i>Condicionada: velocidad media</i> | <i>Muy alta</i> | <i>Residentes</i>       | <i>Alta</i>          | <i>Alta</i> | <i>Muy alta</i> | <i>Alta</i>  | <i>Principal</i> |
| <i>Ronda Nord</i>    | <i>Dinámico</i> | <i>Condicionada: velocidad media</i> | <i>Muy alta</i> | <i>Residentes</i>       | <i>Alta</i>          | <i>Alta</i> | <i>Muy alta</i> | <i>Alta</i>  | <i>Principal</i> |

### 9.3 IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES

Se definen como impactos visuales a aquellos que afectan a la percepción subjetiva de un paisaje. Como impactos visuales potenciales cabe mencionar:

- Modificaciones de la textura del paisaje, pudiendo ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad en su conjunto.

- Modificaciones del colorido del paisaje, pudiendo ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad en su conjunto.



- Modificaciones de los volúmenes y formas predominantes en el paisaje, pudiendo introducir modificaciones en cuanto a los volúmenes y formas predominantes del paisaje (ya contemplado en la integración paisajística), lo cual podrá ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad.
- Creación de reflejos-deslumbramientos, que dificulten la apreciación visual del paisaje y, por lo tanto, afecten a la valoración del mismo por parte de los ciudadanos.
- Ocultamiento de recursos paisajísticos que determinan la singularidad de una unidad paisajística, provocado por las actuaciones humanas que se desarrollan en una determinada unidad de paisaje

## 9.4 VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES

La caracterización y valoración de los impactos visuales se realiza también por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor, a partir de la visibilidad de la actuación obtenida desde los puntos de observación identificados.

### 9.4.1 Caracterización de impactos

#### 9.4.1.1 Compatibilidad visual

Las modificaciones de textura, colorido, volúmenes y formas del paisaje, así como la creación de reflejos-deslumbramientos, se analizan conforme a la compatibilidad visual generada; clasificándola del modo siguiente:

- Muy alta (MA): cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación, por ejemplo un suelo urbanizable que se integra en un suelo urbano con tipología edificatoria de características similares.
- Alta (A): Cuando la actuación se integra en un área con actuaciones similares, pero con características diferenciales. Por ejemplo un urbanizable que se ubica junto a un suelo urbano pero las tipologías edificatorias no son iguales.
- Adecuada (AD): Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar pero se integra en una zona altamente antropizada por la presencia de vías de comunicación, industrias en suelo no urbanizable, viviendas dispersas, etc.
- Baja (B): Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar o con bajo grado de antropización.
- Muy baja (MB): Cuando la actuación no se integra en el entorno por afectar a zonas de muy alto o alto valor ambiental o a unidades de paisaje de muy alta o alta sensibilidad.

#### 9.4.1.2 Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos

El impacto derivado del ocultamiento de recursos paisajísticos se evalúa bajo los siguientes criterios:

- Alto (A): Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos, perfiles y siluetas singulares desde zonas muy frecuentadas por las personas.
- Medio (M): Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas frecuentadas por las personas.



- Bajo (B): Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas poco frecuentadas por las personas.

### 9.4.1.3 Mejora de la calidad paisajística generada

Por último, para la valoración de la integración visual se analiza la mejora de la calidad paisajística generada. Siendo:

- Alta (A): cuando la actuación tiene por objetivo mejorar significativamente la calidad del paisaje, por ejemplo restauración de espacios degradados, reformas interiores tendentes a mejorar la calidad escénica, etc.

- Media (M): cuando la actuación, sin modificar los elementos más significativos del paisaje, introduce modificaciones puntuales que mejoran la calidad del conjunto.

- Baja (B): cuando la actuación introduce nuevos elementos en la unidad que no mejoran por sí la calidad de la unidad.

### 9.4.2 Valoración visual global

La magnitud del impacto visual se considera:

**Sustancial:** cuando la compatibilidad es muy baja o baja y además el bloqueo de vistas es alto, siendo la mejora de la calidad paisajística baja.

**Moderada:** cuando la compatibilidad es baja, adecuada y el bloqueo de vistas es medio.

**Leve:** cuando la compatibilidad es adecuada, el bloqueo de vistas medio bajo.

**Insignificante:** cuando la compatibilidad es alta-muy alta, el bloqueo de vistas bajo y la mejora de la calidad es media-alta.

De forma esquemática, la magnitud del impacto se determina a partir de la tabla siguiente:

| Bloqueo de vistas                 | Compatibilidad visual |                |          |            |            |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|----------|------------|------------|
|                                   | MUY ALTA              | ALTA           | ADECUADA | BAJA       | MUY BAJA   |
| BAJO                              | Insignificante        | Insignificante | Leve     | Moderada   | Moderada   |
| MEDIO                             | Insignificante        | Leve           | Moderada | Moderada   | Sustancial |
| ALTO                              | Leve                  | Leve           | Moderada | Sustancial | Sustancial |
|                                   | ALTA                  | MEDIA          |          |            | BAJA       |
| Mejora de la calidad paisajística |                       |                |          |            |            |



### 9.4.3 Resultados

A continuación se recoge, también a modo de tabla, la caracterización de los impactos visuales previstos a consecuencia de la actuación en estudio:

| VALORACIÓN INTEGRACIÓN VISUAL | COMPATIBILIDAD      |                      |                                  |                            | BLOQUEO DE VISTAS                      | MEJORA CALIDAD                    | MAGNITUD DEL IMPACTO  |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|
|                               | Textura del paisaje | Colorido del paisaje | Volúmenes y formas predominantes | Reflejos-deslumbramientos. | Ocultamiento de recursos paisajísticos | Objetivos de calidad de la unidad |                       |
| <i>Bulevar Sur</i>            | <i>Muy Alta</i>     | <i>Muy Alta</i>      | <i>Alta</i>                      | <i>Alta</i>                | <i>Bajo</i>                            | <i>Media*</i>                     | <i>Leve</i>           |
| <i>Ronda Nord</i>             | <i>Muy Alta</i>     | <i>Muy Alta</i>      | <i>Muy Alta</i>                  | <i>Muy Alta</i>            | <i>Bajo</i>                            | <i>Media</i>                      | <i>Insignificante</i> |

\*: La propuesta puede introducir elementos de mejora de la calidad del paisaje urbano

## 9.5 CONCLUSIONES SOBRE EL IMPACTO VISUAL

Tal y como queda reflejado en la tabla anterior (y en consonancia con la evaluación de la integración paisajística realizada previamente), los impactos visuales derivados de la modificación urbanística en estudio son de magnitud leve o insignificante desde ambas rondas identificadas como puntos de observación de la actuación.

Al tratarse de una modificación sobre planes urbanísticos pre-existentes, las características derivadas en cuanto a textura, colorido y reflejos-deslumbramientos serán muy similares, de modo que la compatibilidad se considera muy alta.

Sin llegar a producir ocultamiento de ningún recurso paisajístico identificado dentro del ámbito de estudio, los impactos visuales se generan por la modificación de volúmenes y formas. Sin embargo, se trata de modificaciones puntuales que, sin alterar los elementos más significativos del paisaje, pueden mejorar la calidad del conjunto:

- Ámbito A<sub>2</sub>: Desde la Ronda Nord, la disminución en altura de la manzana que enfrenta a la Avda. Hermanos Machado quedará perfectamente integrada en el borde urbano; contribuyendo además a minimizar la incidencia visual que éste genera sobre la huerta ubicada al norte (que, tratándose de un espacio de reconocido valor cultural y paisajístico, supone el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística previstos).



Vista actual del ámbito A<sub>2</sub> desde L'Horta de Poble Nou



Vista aérea del ámbito A<sub>2</sub>.

- Ámbito A<sub>1</sub>: En el sector "Malilla Norte" la ordenación propuesta introduce mayores modificaciones de volúmenes y formas. Sin embargo, tal y como queda representado en las simulaciones visuales generadas, desde el Bulevar Sur se consideran visualmente compatibles con el paisaje urbano circundante.



Figura 18.- Simulación de la percepción del sector Malilla Norte, de acuerdo con la ordenación vigente



*Figura 19.- Simulación de la percepción del nuevo dotacional de Malilla Norte, de acuerdo con la ordenación propuesta*

La nueva distribución de manzanas y zonas verdes propuesta para el ámbito A<sub>1</sub>, permiten mejorar el diseño de los espacios verdes de cara a su funcionalidad (aumentando la superficie efectiva de las zonas verdes y permitiendo que computen como jardín), lo que (sin alterar los elementos más significativos del paisaje urbano previsto) supone una mejora de la calidad en su conjunto.

A este respecto, es importante señalar que la zona verde contigua al Bulevar Sur se encuentra integrada en un importante espacio lineal dotado con arbolado y dedicado al uso peatonal y ciclista, que constituye un elemento de relevante importancia dentro de la Infraestructura Verde prevista para la ciudad. Su ampliación contribuye a potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano.



*Zona ajardinada junto al Bulevar Sur*



## 10 CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE RANGO SUPERIOR

### 10.1 ESTUDIO PRELIMINAR DE PAISAJE DEL T.M. DE VALENCIA

De acuerdo con las determinaciones paisajísticas recogidas en el Estudio Preliminar del Paisaje del T.M. de Valencia (y aquellas que puedan derivarse del estudio definitivo en fase de elaboración):

#### Unidades de Paisaje y Objetivos de calidad

La actuación en estudio afecta a la unidad de paisaje "*bloque contiguo Valencia*" (con calidad de paisaje baja), cuyos objetivos de calidad son acordes a la propuesta, pues con ella se podrá:

- mejorar e integrar el nuevo borde urbano a generar junto a la Ronda Nord
- potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano

#### Catálogo de Paisaje e Infraestructura Verde

La actuación propuesta no compromete la conservación de unidades de paisaje y recursos paisajísticos que, por su valor, son susceptibles de formar parte del Catálogo de Paisaje del municipio.

Tampoco se verá afectado el Sistema de Espacios Abiertos (o Infraestructura Verde) previsto para el municipio. Todo lo contrario, el diseño de las zonas verdes recogido en la propuesta contribuirá a potenciar su funcionalidad dentro de los espacios verdes de la ciudad.

#### Avance de Programas de Paisaje y Normas de Integración Paisajística

La propuesta en estudio es acorde con las actuaciones de mejora recogidas en el Avance de Programas de Paisaje de la versión preliminar del estudio de paisaje municipal, orientadas a:

- Tratamiento de Bordes urbanos
- Tratamiento de zonas de transición urbano-huerta
- Priorizar zonas urbanas más "desangeladas" para el desarrollo de proyectos de ajardinamiento, espacios dotacionales y de uso público...



## DOCUMENTO CON CARÁCTER NORMATIVO

### 11 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS

En el presente Estudio de Integración Paisajística, los impactos paisajísticos y visuales identificados como consecuencia de la realización de la actuación no son relevantes.

Las medidas de integración del paisaje tienen por objetivo, además de la mitigación de los impactos paisajísticos y visuales identificados a consecuencia de una actuación, la mejora del paisaje y la calidad visual del entorno.

Por ello, a pesar de la escasa incidencia en el paisaje consecuente de la actuación, se mencionan a continuación una serie de indicaciones sobre integración paisajística al objeto de incorporar algunos criterios para la mejora de la calidad del paisaje generado.

Además, con ello se da cumplimiento a lo establecido en el ARTÍCULO 11.4 DE LA LEY 4/2004, DE 30 DE JUNIO, DE LA GENERALITAT VALENCIANA, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

#### Calidad del nuevo espacio urbano a generar

Los edificios, luminarias y mobiliario urbano, vallas, zonas verdes, etc. se diseñarán para otorgar a la actuación una elevada calidad del paisaje urbano y serán de la calidad adecuada para evitar el deterioro y los impactos visuales y estéticos.

En cuanto a las edificaciones previstas, el proyecto constructivo deberá cuidar al máximo el diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación en el entorno.

#### Ajardinamiento

Para el ajardinamiento de la zona verde contigua a la manzana M-9, será de relevante importancia que su diseño proporcione calidad al entorno urbano generado. Por otro lado, la ampliación de la zona verde contigua al Bulevar Sur, que ya se encuentra ajardinada, se diseñará acorde y complementariamente a la misma.

Para ello las especies vegetales a introducir deberán ser aquellas que resulten adecuadas a las condiciones edafo-climáticas de la zona, siendo además características del ámbito de estudio y/o habiendo sido introducidas en el territorio desde antiguo.

Considerando la determinación anterior se garantiza un uso racional y sostenible de los recursos, ya que las especies vegetales a introducir (estando adaptadas a las condiciones climáticas de la zona), no conllevarán demandas hídricas muy superiores a las existentes. Además, para los riegos, se recomienda utilizar agua reutilizada y adecuadamente depurada.



## 12 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

El objetivo del programa de implementación es definir, para cada una de las medidas de integración a realizar, los horizontes temporales y económicos e incluirá una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

Puesto que las medidas propuestas pasan por el estricto cumplimiento de la normativa urbanística prevista en la modificación, únicamente se ha incluido en el programa de implementación una estimación económica del ajardinamiento de las zonas verdes.

| Acción  | Gestión         | Plazo   | Valoración económica aproximada |
|---|-----------------|---|---------------------------------|
| <i>Ajardinamiento de las zona verdes del ámbito A, (incluido riego)</i> | <i>Promotor</i> | <i>Durante las obras de urbanización del Sector "Malilla Norte"</i> | <i>18.000 €</i>                 |

*Fdo.: África Pons Ruiz  
Coordinación del equipo redactor  
Ing. Montes – Col.nº 4784*





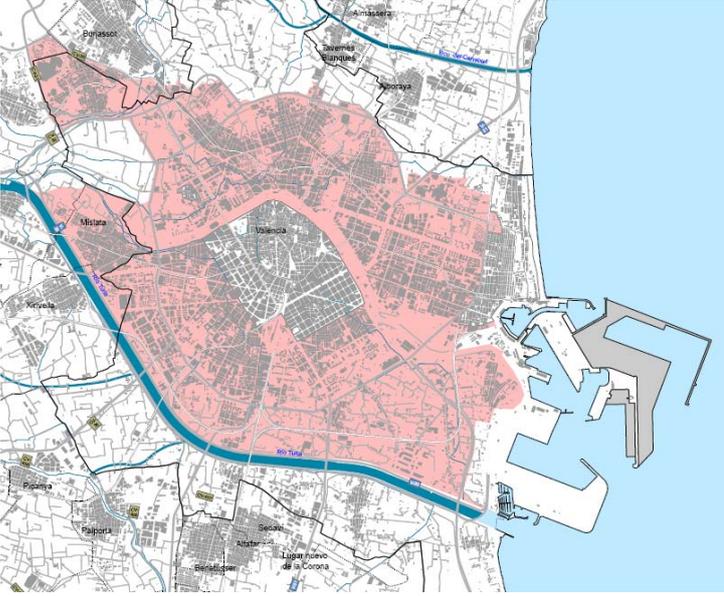
## ANEJO I: Fichas de Unidades de Paisaje

| Unidad de Paisaje:   | Horta de Poble Nou   |   |
|--|--|---|
| <p><b>DESCRIPCIÓN:</b></p> <p><u>Ubicación:</u> Bolsa de huerta ubicada al norte de los barrios de Torrefiel, Cuitat Fallera y Orriols y regada por la acequia Tormos. La unidad de paisaje queda, por tanto, delimitada por los núcleos urbanos de Godella, Burjassot y Valencia; y por el barranco del Carraixet.</p> <p><u>Condiciones agrícolas de huerta y estructura histórica:</u> La huerta constituye el cultivo mayoritario, aunque a lo largo de toda su extensión y de forma dispersa aparecen parcelas de cítricos, generando un auténtico mosaico de cultivos herbáceos y arbóreos. La unidad de huerta está fuertemente vertebrada por los elementos históricos lineales: las acequias y los caminos agrícolas.</p> <p><u>Patrimonio:</u> La red de riego histórica está gestionada por la C.R. de la Sèquia de Tormos. Las alquerías, distribuidas de forma dispersa, tienen una mayor concentración en la zona central de la unidad, encontrando alquerías reconocidas como la Alquería Roca, la Alquería de Santa Ana o la Alquería del Pí.</p> <p><u>Carácter visual:</u> Posee un elevado interés visual, pues se ubica en una amplia unidad visual (favorecida por el predominio de los cultivos hortícolas) que se extiende desde el ramal de la Reial Sèquia de Moncada hasta el Barranc del Carraixet.</p> |  |   |
|    |   | <p><b>RECURSOS PAISAJÍSTICOS</b> dentro de la cuenca visual en estudio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema de riego histórico de la Acequia de Tormos</li> <li>- Alquería del Pí</li> <li>- Alquería Nova de Sant Josep.</li> </ul> |
| <p><b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b> Alto; aunque existen factores que alteran el patrón escénico: usos de suelo inadecuados (como naves industriales, invernaderos o anuncios publicitarios), elementos patrimoniales degradados y contaminación por agua de riego.</p>  |  |   |
| <p><b>VALOR PAISAJÍSTICO Y OBJETIVOS DE CALIDAD</b></p>  |  |   |
| <p><u>Valor Paisajístico:</u> Medio. (Zona perimetral próxima al borde urbano)</p> <p><u>Objetivo de calidad:</u> Mejora del carácter existente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer límites urbanos bien definidos e integrar los nuevos bordes generados</li> <li>- Establecer mecanismos que reduzcan la fragilidad de estas zonas de transición</li> </ul>  | <p><u>Valor Paisajístico:</u> Alto. (Área restante de huerta)</p> <p><u>Objetivo de calidad:</u> Conservación y mantenimiento del carácter existente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorizar la preservación de sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, buscando fórmulas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas con la protección del entorno.</li> <li>- Definir una nueva relación entre la Huerta y la población no rural (residentes de áreas urbanas, turistas ocasionales...), fomentando los usos públicos y recreativos compatibles con la protección de la Huerta.</li> </ul> |   |
| <p><b>AMENAZAS:</b> El denso tráfico que recoge algunas de las infraestructuras viarias que la atraviesan, principalmente el Camí de Moncada, y la previsión de futuras infraestructuras.</p>  |  |   |



| Unidad de Paisaje:   | Horta de Petra   |
|--|--|
| <p><b>DESCRIPCIÓN:</b></p> <p><u>Ubicación:</u> La unidad de paisaje comprende el área de huerta ubicada al norte del barrio de Torrefiel, quedando en su totalidad dentro de los límites administrativos del T.M. de Valencia</p> <p><u>Condiciones agrícolas de huerta y estructura histórica:</u> Se trata de un espacio agrícola con cultivo predominante de hortalizas, aunque existen algunas parcelas (más o menos extensas) dedicadas al cultivo de cítricos.</p> <p>Conserva la estructura histórica de la huerta, vertebrada por el Camí de Carpesa y las acequias y ramales de la Acequia de Mestalla que, con trazados geométrico más o menos en zig-zag, ocasionan un parcelario irregular producto de una evaluación histórica singular. El conjunto de alquerías existentes se distribuyen en la unidad de forma dispersa, característica ésta asociada al paisaje de Huerta</p> <p><u>Patrimonio:</u> Red de riego gestionada por la C.R. de la Sèquia de Mestalla, constituyendo un elemento singular representativo del patrimonio histórico hidráulico, que otorga a este espacio agrícola suficiente entidad como para constituir una unidad de paisaje propia. Presencia de elementos de arquitectura rural singular.</p> <p><u>Carácter visual:</u> amplitud visual ofrecida al conectar visualmente las unidades vecinas: por el este, Horta de Sant Miquel dels Reis; y al oeste, Horta de Poble Nou, favorecida por la baja altura del cultivo de huerta y a la ausencia de barreras visuales generadas (por ejemplo) por bordes urbanos.</p> |  |
|    |   |
| <p><b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b> Alto; aunque existen factores que alteran el patrón escénico: usos de suelo inadecuados (como naves industriales o, invmaderos) y son frecuentes las torres y postes de tendidos eléctricos. Ciertos elemento patrimoniales se encuentran degradados y sin rehabilitar.</p>  |  |
| <p style="text-align: center;"><b>VALOR PAISAJÍSTICO Y OBJETIVOS DE CALIDAD</b></p>  |  |
| <p><u>Valor Paisajístico:</u> Medio. (Zona perimetral próxima al borde urbano)</p> <p><u>Objetivo de calidad:</u> Mejora del carácter existente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer límites urbanos bien definidos e integrar los nuevos bordes generados</li> <li>- Establecer mecanismos que reduzcan la fragilidad de estas zonas de transición</li> </ul>  | <p><u>Valor Paisajístico:</u> Alto. (Área restante de huerta)</p> <p><u>Objetivo de calidad:</u> Conservación y mantenimiento del carácter existente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorizar la preservación de sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, buscando fórmulas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas con la protección del entorno.</li> <li>- Definir una nueva relación entre la Huerta y la población no rural (residentes de áreas urbanas, turistas ocasionales...), fomentando los usos públicos y recreativos compatibles con la protección de la Huerta.</li> </ul> |
| <p><b>AMENAZAS:</b> La unidad de huerta no se encuentra amenazada por la presión urbanística del entorno, ya que ni la ciudad de Valencia ni Tavernes Blanques tiene previsto un crecimiento urbano sobre la unidad.</p>   |  |



| Unidad de Paisaje:  | Bloque contiguo Valencia   |
|---|--|
| <p><b>DESCRIPCIÓN:</b><br/><i>Unidad de paisaje constituida por la trama urbana de la ciudad de Valencia, caracterizada por calles de tamaño medio-alto, las edificaciones en bloque y altura media-alta y las zonas ajardinadas.</i></p>   |  |
|   |   |
|   |  |
| <p><b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b> <i>Bajo</i></p>   |  |
| <p><b>VALOR PAISAJÍSTICO:</b> <i>Bajo</i></p>   |  |
| <p><b>OBJETIVOS DE CALIDAD:</b> <i>Mejora del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- a) <i>Cuidar los bordes urbanos e integrar los nuevos como zonas de transición entre la trama urbana y la Huerta, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes. Para ello es importante:</i><ul style="list-style-type: none"><li>a.1- <i>Diseñar zonas ajardinadas integradas en el entorno,</i></li><li>a.2- <i>Limitar alturas de edificación máxima (Ley Merten)</i></li><li>a.3- <i>Mediante la Infraestructura Verde de la ciudad, ordenar los espacios de transición entre los usos urbanos y la huerta, así como los espacios intersticiales entre núcleos urbanos.</i></li></ul></li><li>- b). <i>Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos a los paisajes de alto valor del área metropolitana, completando así la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia.</i></li></ul> |  |





## ANEJO II: Fichas de Recursos Paisajísticos

| Recurso Paisajístico   |                 |               | Sistema de riego de las acequias de Tormos y Mestalla |                 |
|--|-----------------|---------------|---|-----------------|
| <p><b>DESCRIPCIÓN:</b></p> <p>Entramado de acequias históricas, cuyo origen se remonta al siglo IX, que aun hoy día estructuran y alimentan el sistema de riego de la vega del Turia.</p> <p>Concretamente, las acequias y ramales del sistema de Tormos y Mestalla poseen un trazado geométrico más o menos en zig-zag y discurren de forma prácticamente perpendicular a los caminos históricos de huerta, vertebrando el parcelario del espacio agrícola.</p> |                 |               |   |                 |
|  |                 |               |   |                 |
| <b>INTERÉS</b>   |                 |               | <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b><br>Medio               |                 |
| <i>Ambiental</i>   | <i>Cultural</i> | <i>Visual</i> |   |                 |
| X  | X               |               |   |                 |
| <b>VALOR PAISAJÍSTICO</b>  |                 |               |   |                 |
| <i>Muy alto</i>  | <i>Alto</i>     | <i>Medio</i>  | <i>Bajo</i>   | <i>Muy bajo</i> |
|  | X               |               |   |                 |
| <p><b>OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS</b></p> <p>Conservación y mantenimiento del carácter existente</p>  |                 |               |   |                 |

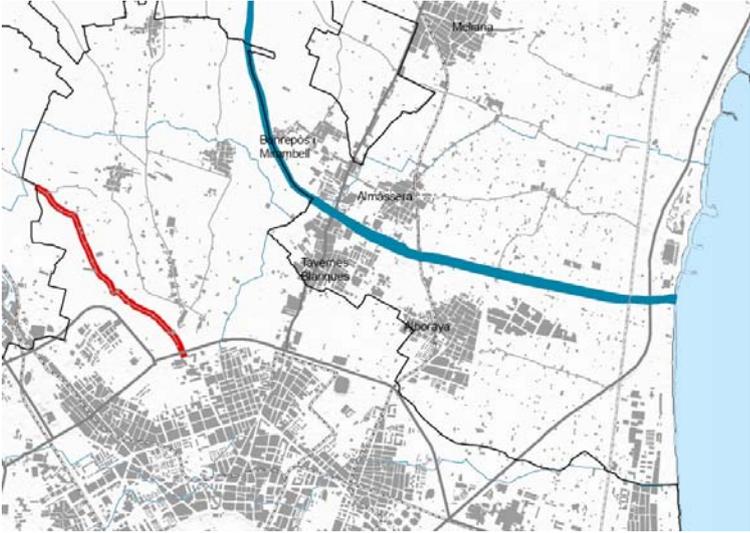


| Recurso Paisajístico  |                 |               | Alquería del Pí                            |                 |
|---|-----------------|---------------|--|-----------------|
| <p><b>DESCRIPCIÓN:</b></p> <p>Alquería señorial de principios del S. XIX ubicada al norte de la Ronda Nord, junto al Camí Vell de Godella, al inicio de uno de los enclaves de huerta mejor conservados del área metropolitana.</p> <p>La arquitectura de la casa interpreta modelos ilustrados, aunque desde una cultura constructiva muy enraizada en la rica tradición local. Junto a la alquería destacan los potentes ejemplares de coníferas que dan nombre a la cas.</p> <p>Hoy día se ha acondicionado como salón de banquetes y celebraciones.</p> |                 |               |  |                 |
|   |                 |               |  |                 |
| <b>INTERÉS</b>  |                 |               | <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b><br>Muy alto |                 |
| <i>Ambiental</i>  | <i>Cultural</i> | <i>Visual</i> |  |                 |
|   | X               | X             |  |                 |
| <b>VALOR PAISAJÍSTICO</b>   |                 |               |  |                 |
| <i>Muy alto</i>   | <i>Alto</i>     | <i>Medio</i>  | <i>Bajo</i>                                | <i>Muy bajo</i> |
|   | X               |               |  |                 |
| <p><b>OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS</b></p> <p>Conservación y mantenimiento del carácter existente del elemento arquitectónico y de su entorno de protección</p>   |                 |               |  |                 |



| Recurso Paisajístico   |                 |               | Alquería Nova de Sant Josep            |                 |
|--|-----------------|---------------|--|-----------------|
| <p><b>DESCRIPCIÓN:</b></p> <p>Alquería ubicada al norte de la Ronda Nord, al este del Camí Vell de Godella, al inicio de uno de los enclaves de huerta mejor conservados del área metropolitana.</p> <p>La casa principal es el volumen más potente y data en torno al siglo XVI. En su entorno se han ido construyendo todas las edificaciones existentes, como edificios auxiliares y económicos de una importante factoría rural.</p> <p>El edificio principal es una estructura de muros paralelos a fachada, con tres crujiás en profundidad, y con un eje central, que penetra la arquitectura en planta, y que sitúa en su recorrido los más importantes vanos de fábricas.</p> |                 |               |  |                 |
|  |                 |               |  |                 |
| <i>INTERÉS</i>   |                 |               | <i>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</i><br>Alto |                 |
| <i>Ambiental</i>   | <i>Cultural</i> | <i>Visual</i> |  |                 |
|  | X               |               |  |                 |
| <i>VALOR PAISAJÍSTICO</i>  |                 |               |  |                 |
| <i>Muy alto</i>  | <i>Alto</i>     | <i>Medio</i>  | <i>Bajo</i>                            | <i>Muy bajo</i> |
|  | X               |               |  |                 |
| <p><b>OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS</b></p> <p>Conservación y mantenimiento del carácter existente del elemento arquitectónico y de su entorno de protección</p>  |                 |               |  |                 |



| Recurso Paisajístico  |                 |               | Camí Vell de Godella   |                 |
|---|-----------------|---------------|--|-----------------|
| <p><b>DESCRIPCIÓN:</b></p> <p>Se trata de uno de los caminos históricos todavía presentes en el entorno de huerta, que conecta la ciudad de Valencia con la población de Godella.</p> <p>Actualmente parte de la Avd. de los Hermanos Machado (Ronda Nord) y todavía hoy, a lo largo de su trazado, se encuentra rodeado de parcelas hortícolas, discurriendo por uno de los paisajes de huerta histórica mejor conservados y con mayor amplitud visual. De ahí su importancia como recorrido paisajístico.</p> |                 |               |  |                 |
|   |                 |               |   |                 |
| <b>INTERÉS</b>  |                 |               | <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN: Medio.</b>  |                 |
| <i>Ambiental</i>  | <i>Cultural</i> | <i>Visual</i> | <p>Existe un denso tráfico motorizado, pues es muy utilizado por los residentes locales. Carece de arcenes y de espacios reservados al peatón y a la bicicleta</p>     |                 |
|   | X               | X             |  |                 |
| <b>VALOR PAISAJÍSTICO</b>   |                 |               |  |                 |
| <i>Muy alto</i>   | <i>Alto</i>     | <i>Medio</i>  | <i>Bajo</i>  | <i>Muy bajo</i> |
|   | X               |               |  |                 |
| <p><b>OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS</b></p> <p>Conservación y mejora del carácter existente</p>  |                 |               |  |                 |



### ANEJO III: Fichas de Puntos de Observación

| Punto de observación: Bulevar Sur   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
| <i>TIPO: Dinámico</i>   | <i>CLASIFICACIÓN: Principal</i>            |                                |
| <i>DURACIÓN DE LA OBSERVACIÓN: Condicionada: velocidad media</i>                    | <i>CATEGORÍA DE VISITANTES: Residentes</i> | <i>ACCESIBILIDAD: Muy alta</i> |
| <i>NITIDEZ: Muy alta</i>  | <i>FRECUENCIA DE VISITAS: Alta</i>         |                                |
| <i>VISIBILIDAD HACIA EL ÁMBITO DE ACUTACIÓN A<sub>1</sub>: Alta</i>                 |  |                                |
|  |  |                                |
| <i>SENSIBILIDAD: Alta</i>   |  |                                |



**Punto de observación: Ronda Nord**

TIPO: Dinámico

CLASIFICACIÓN: Principal

DURACIÓN DE LA OBSERVACIÓN:  
Condicionada: velocidad media

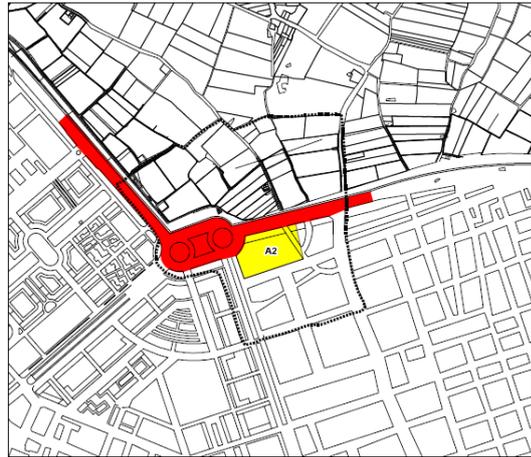
CATEGORÍA DE VISITANTES: Residentes

ACCESIBILIDAD: Muy alta

NITIDEZ: Muy alta

FRECUENCIA DE VISITAS: Alta

VISIBILIDAD HACIA EL ÁMBITO DE ACUTACIÓN A<sub>2</sub>:  
Alta



SENSIBILIDAD: Alta



## ANEJO IV: Simulación visual del paisaje: Imágenes anticipadas



*Vista aérea del Sector "Malilla Norte" de acuerdo a la ordenación vigente*



*Vista aérea del Sector "Malilla Norte" según la ordenación propuesta*



*Simulación de la percepción del sector Malilla Norte desde la rotonda del Bulevar Sur, de acuerdo con la ordenación vigente*



*Simulación la percepción del nuevo dotacional de Malilla Norte desde la rotonda del Bulevar Sur, de acuerdo con la ordenación propuesta*



*Simulación de la percepción del sector Malilla Norte desde el vial del Bulevar Sur, de acuerdo con la ordenación vigente*



*Simulación la percepción del nuevo dotacional de Malilla Norte desde el vial del Bulevar Sur, de acuerdo con la ordenación propuesta*





## PLANOS

|               |   |
|---------------|---|
| PLANO Nº 1.   | SITUACIÓN                               |
| PLANO Nº 2.   | ÁMBITO DE ESTUDIO                       |
| PLANO Nº 3.1. | ORDENACIÓN VIGENTE ÁMBITO A1            |
| PLANO Nº 3.2. | ORDENACIÓN MODIFICADA ÁMBITO A1         |
| PLANO Nº 3.3. | ORDENACIÓN VIGENTE ÁMBITO A2            |
| PLANO Nº 3.4. | ORDENACIÓN MODIFICADA ÁMBITO A2         |
| PLANO Nº 4.   | UNIDADES DE PAISAJE – UNIDADES VISUALES |
| PLANO Nº 5.   | RECURSOS PAISAJÍSTICOS                  |
| PLANO Nº 6.   | PUNTOS DE OBSERVACIÓN DE LA ACTUACIÓN   |