

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
Modificación Puntual del Plan Parcial
“Benicalap Norte”: Manzana 13
(Valencia)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a Información Pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de noviembre de 2017.

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 22 de febrero de 2018.

EL SECRETARIO,



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

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

23 OCT. 2017

REGISTRE D'ENTRADA / Nº

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN	1
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	2
2.1. Antecedentes	2
2.2. Descripción del Plan	3
2.2.1. Localización de la actuación.....	3
2.2.2. Características generales de la actuación	3
2.2.3. Documentación gráfica	4
3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	4
3.1. UNIDADES DE PAISAJE.....	5
3.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	7
4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	8
5. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR.....	8

ANEXO I

MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO	1
7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	1
8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL	4
9. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INTEGRACION PAISAJISTICA DE RANGO SUPERIOR	6



VILATA DARDER HOLDING

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
Modificación Puntual del Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 13 (Valencia)
Octubre de 2017

10. NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	7
11. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO	8
12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	9
13. CONCLUSIONES	15
ANEXO II	16
FICHA GRÁFICA DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.....	16

PLANOS

- C.1. Ámbito del Estudio (Escala 1 / 20.000)
- C.2. Unidades de Paisaje (Escala 1 / 5.000)
- C.4. Puntos de observación y mapa de visibilidad (Escala 1 / 2.000)

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Francisco J. Aibar Teruel
M^a Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Con carácter preliminar, debe hacerse un análisis de la procedencia de incorporar un **Estudio de Integración Paisajística** relativo a la *Modificación Puntual del Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 13* (en adelante, MPP).

Se trata de una Modificación Puntual de Plan Parcial que propone la modificación de las alineaciones y la transformación de parte de la edificabilidad residencial en edificabilidad terciaria de la Manzana nº 13 (según numeración del propio Plan Parcial), con el objetivo de facilitar la implantación en la misma de un local comercial que requiere de unos parámetros urbanísticos diferentes a los permitidos en el Plan Parcial vigente.

Según lo establecido en el art. 63.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP):

«Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.»

Dicha Modificación de Plan Parcial afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, en concreto, a las determinaciones señaladas en el apartado f) del artículo 35.1 de la LOTUP.

En relación a la documentación a presentar es de aplicación el art. 39 de la LOTUP que exige que los planes de ordenación pormenorizada incluirán dentro de los documentos informativos y justificativos un Estudio de Integración Paisajística o, en su caso, Estudio de Paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de la ley. Por tanto, a tenor de la Ley se deduce la obligatoriedad de incorporar el presente Estudio de Integración Paisajística a la Modificación de Plan Parcial que se ha propuesto.

El contenido y las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán modularse en función del alcance tan limitado que tiene la actuación en cuanto a la incidencia general en el paisaje. Por tanto, no se cumplimentarán todas aquellas determinaciones que no tengan virtualidad en el supuesto concreto que se desarrolla.

En este sentido, debe remarcarse la previsión del Anexo II de la LOTUP:

«La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique».

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1. Antecedentes

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

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

Posteriormente, en el ámbito del Plan Parcial "Benicalap Norte" se han aprobado mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia los documentos de planeamiento que se relacionan a continuación:

- En fecha 27 de julio de 2007 (BOP 20/09/2007), se aprobó definitivamente la *Modificación Puntual nº 1* que afectó a las alineaciones de la edificación en el entorno protegido de las Barracas de Lluna.
- En fecha 30 de noviembre de 2007 (BOP 10/06/2009), se aprobó definitivamente la *Modificación Puntual nº 2* que conllevó un incremento del número de viviendas.
- En fecha 25 de julio de 2008 (BOP 03/10/2008), se aprobó definitivamente el *Estudio de Detalle nº 2* que afectó a las alineaciones y distribución de volúmenes de la manzana 12.
- En fecha 24 de abril de 2009 (BOP 15/06/2009), se aprobó definitivamente el *Estudio de Detalle nº 3* que afectó a las alineaciones y distribución de volúmenes de la parcela dotacional SP-6.
- En fecha 28 de marzo de 2014 (BOP 20/05/2014), se aprobó definitivamente la *Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 12* y su correspondiente *Estudio de Integración Paisajística*, que estableció una nueva ordenación

pormenorizada en dicha manzana y modificó determinados artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, aplicables con carácter general a todo el Sector.

- Finalmente, en la Manzana 13 del Sector "Benicalap Norte" se aprobó definitivamente el *Estudio de Detalle nº 1*, por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 30 de junio de 2006 (BOP 28/07/2006), que estableció nuevas alineaciones interiores e incluyó un trasvase de edificabilidad terciaria entre las dos parcelas que conforman dicha manzana.

2.2. Descripción del Plan

2.2.1. Localización de la actuación

El ámbito de la MPP que motiva el presente Estudio de Integración Paisajística afecta únicamente a la Manzana 13 del Plan Parcial "Benicalap Norte". Dicha manzana queda delimitada por la Avenida del Levante U.D., la Calle Encarna Albarracín, la Calle Carlos Climent González y un vial peatonal que la separa de las viviendas unifamiliares "casas de poble". La superficie del ámbito de la Modificación es de 3.887,10 m²s.

2.2.2. Características generales de la actuación

A los efectos del análisis paisajístico de la actuación, basta decir que se trata de proponer una nueva definición geométrica de la edificación, tanto en planta baja como en plantas superiores, de una única manzana que actualmente se encuentra parcialmente edificada y que dispone de un solar aún por edificar, ubicada en suelo urbano.

Los nuevos parámetros urbanísticos propuestos ya han sido convenientemente analizados en la MPP y sólo cabría resaltar las determinaciones que puedan tener una incidencia más directa en el análisis de la integración paisajística de la propuesta.

En el presente caso, la determinación con mayor incidencia en el paisaje es la nueva definición geométrica de la edificación en planta baja y en plantas altas de la denominada parcela 13.2 de la Manzana 13.

Así pues, tal y como se pormenorizará más adelante, se propone una remodelación volumétrica en la parcela 13.2, que consiste en ubicar en planta baja un local comercial alineado a las tres fachadas exteriores y que deja una calle

interior de 5 m de separación respecto del linde con la parcela 13.1. De esta forma, el local comercial dispondrá de una edificabilidad sobre rasante de 1.660,97 m² correspondientes a una ocupación en planta de igual cuantía. Por encima de dicha planta baja se proponen dos plantas más de uso residencial en un volumen en forma de "U" con un ancho constante de 15,32 m, alineado a las tres fachadas exteriores y retranqueado 10 metros respecto al linde con la parcela 13.1; por tanto, la edificabilidad residencial finalmente propuesta asciende a 2.288,03 m².

El nuevo volumen propuesto, a pesar de que presenta una mayor ocupación en planta baja, ha pasado de ser un edificio de 6 plantas a un edificio de 3 plantas y, por tanto, resulta una modificación favorable y respetuosa desde el punto de vista del paisaje urbano al configurar junto con la manzana 12, la dotación escolar y las "Cases de Poble" colindantes, un frente coherente de baja altura recayente a la Avenida del Levante.

2.2.3. Documentación gráfica

Para el análisis de la integración paisajística de la propuesta, se ha elaborado una documentación gráfica específica para el presente Estudio de Integración Paisajística. Se trata de unas imágenes en las que, por una parte, se realiza la simulación dentro del ámbito de actuación de los volúmenes actualmente planificados y, por otra, la figuración de la propuesta de volúmenes objeto de estudio. Se agrupan de dos en dos y con el mismo punto de vista, para facilitar la comparación entre el estado inicial y el final, y poder así valorar la variación en cuanto a la imagen urbana con motivo de la modificación de plan propuesta.

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

3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

Tratándose de una zona urbana con un cierto grado de consolidación por la edificación, y a efectos de analizar el paisaje urbano, el área de estudio se limita al ámbito de actuación y a aquellas visuales desde las que pueda tener una incidencia significativa en la percepción de la nueva ordenación, en nuestro caso:

Avenida del Levante U.D., Calle Encarna Albarracín, Calle Carlos Climent González y vial peatonal.

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

La delimitación del ámbito se basa en el concepto de cuenca visual que se establece en el apartado c.2) del Anexo II de la LOTUP: «Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares». La cuenca visual, como se representa en el plano C.2 relativo a las Unidades de Paisaje, afecta a una única Unidad de Paisaje, la cual, se analiza en el apartado siguiente.

3.1. UNIDADES DE PAISAJE

La caracterización de las Unidades de Paisaje recogida en el apartado b) del Anexo I de la LOTUP tiene por objeto la comprensión y visualización de la estructura y el funcionamiento general del territorio y la diversidad paisajística de cada uno de los ámbitos del planeamiento territorial.

Se establecen las Unidades de Paisaje como porciones del territorio caracterizadas por un conjunto de elementos que les proporcionan una imagen particular y las hacen identificables o únicas. Se consideran factores naturales y humanos teniendo en cuenta que el paisaje presenta dinámicas que modelan su imagen, así como también la historia y la tradición cultural.

El Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General incluye el *plano 06 – Unidades de Paisaje*, el cual define para la totalidad del Término Municipal de la ciudad de Valencia las diversas unidades de paisaje en las que puede subdividirse. Se incorpora en el Anexo I la tabla que recoge las Unidades de Paisaje, entre las que se encuentra el ámbito de estudio, con la valoración del paisaje y los objetivos de calidad.

La manzana objeto de la MPP están incluida en la Unidad de Paisaje del suelo urbano de la ciudad denominada "Bloque continuo Valencia". Dicha Unidad de Paisaje se corresponde con la totalidad de suelo urbano de la ciudad desarrollado a lo largo de su historia sobre los terrenos tipo "plana" destinados desde sus orígenes a cultivos agrícolas. Dispone de un alto grado de consolidación por la edificación, quedando abundantes huellas en su paisaje de las distintas

etapas de su pasado desde su fundación romana. Se considera que la calidad del paisaje de dicha unidad es Baja.

Por lo que respecta al ámbito más próximo en el que se incluye la manzana objeto de la MPP, cabe señalar que está constituido por el Sector de suelo urbanizable denominado "Benicalap Norte". Dicho Sector ha sido desarrollado urbanísticamente de forma completa y, por tanto, dispone de la totalidad de servicios urbanísticos que confieren la condición de solar apto para su edificación directa. Se trata de una zona de ensanche de la ciudad por su linde norte y, por tanto, de una zona colindante a las huertas situadas al norte de la ciudad. Se encuentra ubicado en el distrito 16 de la ciudad de Valencia, coincidente con los barrios de Benicalap y Ciudad Fallera.

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



Unidad de Paisaje "Bloque continuo Valencia"

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

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

Así pues, la manzana 13 objeto del presente EIP, se integra en el interior de una zona con características plenamente urbanas, completamente urbanizada y con un alto grado de consolidación por la edificación. Por tanto, se tratará de verificar la integración de la propuesta en este continuo urbano en el que se ubica.

El objetivo de calidad paisajística señalado en el Estudio de Paisaje de Valencia para la Unidad de Paisaje "Bloque Continuo Valencia", es el genérico de "mejora del carácter existente", concretado en el tratamiento de los bordes urbanos y la potenciación de los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano.

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

3.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

El Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General incorpora los siguientes planos: Plano 03 – Recursos Paisajísticos, Plano 04 – Recursos Paisajísticos. Patrimonio rural y el Plano 05 – Recursos Paisajísticos. Patrimonio cultural urbano, los cuales definen para la totalidad del Término Municipal de la ciudad de Valencia los diversos Recursos Paisajísticos identificados.

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

Tras el análisis de la documentación del Estudio de Paisaje y del PGOU de Valencia, se concluye, que no existen Recursos Paisajísticos de interés cultural y patrimonial en el entorno de la cuenca visual correspondiente al ámbito de la MPP. Así mismo, tampoco se identifican recursos paisajísticos significativos por su interés ambiental o visual; en consecuencia, la modificación de planeamiento que se plantea, no tiene ningún tipo de incidencia o impacto al respecto.

4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

En el *Documento Inicial Estratégico*, que se presenta de forma conjunta, se realiza el análisis de las alternativas de planeamiento (incluyendo la denominada *Alternativa 0*, o de no actuación), justificándose la alternativa finalmente escogida. En aras a la brevedad expositiva, nos remitimos al apartado 4 de dicho documento.

5. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR

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

En esta materia, y a los efectos del contenido del presente estudio, cabe mencionar que será de aplicación el *Plan General de Ordenación de Valencia*.

Así mismo son de aplicación las determinaciones paisajísticas recogidas en el *Estudio de Paisaje del Término Municipal de Valencia*. El cumplimiento de dichas determinaciones se justifica en el apartado correspondiente de la memoria justificativa.

ANEXO I

Estudio de Paisaje

Memoria Justificativa- Objetivos de calidad de las Unidades de Paisaje

12.5. OBJETIVOS DE CALIDAD DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

A partir del valor paisajístico obtenido (y prestando especial atención estado de conservación del paisaje, las tendencias de cambio previsibles y los conflictos existentes), se definen los objetivos de calidad propuestos para las unidades de paisaje en estudio:

UNIDAD DE PAISAJE	VALOR DEL PAISAJE	OBJETIVO DE CALIDAD
<p>Equipamiento de Mercados</p> <p>Equipamiento de Comercio</p> <p>Equipamiento de Servicios</p> <p>Equipamiento de Salud</p> <p>Equipamiento de Educación</p>	<p>MEJOR</p> <p>MEJOR</p> <p>MEJOR</p> <p>MEJOR</p> <p>MEJOR</p>	<p>Conservación y mantenimiento del carácter existente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entorno urbano, mediante la conexión entre los edificios y la introducción de nuevos espacios que permitan acercar a los ciudadanos los servicios significativos de la ciudad con los recursos paisajísticos y los paisajes de alto valor identificados en el área metropolitana, compatibilizando con la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia. <p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cuidar los bordes urbanos e integrar los nuevos como zonas de transición entre la trama urbana y la Huerta, ya sea en forma de fachada o de la integración visual por medio de edificios adosados, para con sus fachadas a.1.- Diseñar zonas ajardinadas integradas en el entorno. a.2.- Limitar altura de edificación máxima (Luz Menor) a.3.- Mediante la Infraestructura Verde de la ciudad, ordenar las relaciones de transición entre las zonas urbanas y la Huerta, así como los espacios recreativos entre núcleos urbanos. b)- Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entorno urbano; mejorar la conexión entre los edificios y la introducción de nuevos espacios que permitan acercar a los ciudadanos los servicios significativos de la ciudad con los recursos paisajísticos y los paisajes de alto valor identificados en el área metropolitana, compatibilizando con la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia. <p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Velar por la integración paisajística de los equipamientos e infraestructuras existentes y previstos.
<p>Núcleos urbanos</p>	<p>BUAJ</p>	<p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Velar porque las nuevas relaciones de uso residencial no generen nuevos impactos relevantes - Adaptar las relaciones existentes tratando de minimizar los impactos generados por ellos - Fomentar y mantener las nuevas zonas verdes generadas <p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <p>Medios de transporte existentes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Velar porque las nuevas relaciones de uso residencial no generen nuevos impactos relevantes - Adaptar las relaciones existentes tratando de minimizar los impactos generados por ellos - Fomentar y mantener las nuevas zonas verdes generadas <p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <p>Basamento del paisaje</p> <p>(de acuerdo con el PORN del PN de Turis):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservación y potenciación de las masas de agua singulares existentes, regeneración y recuperación natural - Mantenimiento de las curvas y masas de agua singulares asociadas, regeneración y recuperación de los ecosistemas asociados - Protección estricta de las masas boscosas singulares. - Conservación de las formaciones de matorral permitiendo la regeneración natural como caso previo (en caso oportuno) a la reforestación con especies autóctonas características de la zona. - Potenciación de los cultivos tradicionales, compatibilizándolos con el rendimiento económico.
<p>Equipamiento</p>	<p>BUAJ</p>	<p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Velar por la integración paisajística de los equipamientos e infraestructuras existentes y previstos.
<p>Industria</p>	<p>MUYBUAJ</p>	<p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Velar porque las nuevas relaciones de uso residencial no generen nuevos impactos relevantes - Adaptar las relaciones existentes tratando de minimizar los impactos generados por ellos - Fomentar y mantener las nuevas zonas verdes generadas <p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <p>Basamento del paisaje</p> <p>(de acuerdo con el PORN del PN de Turis):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservación y potenciación de las masas de agua singulares existentes, regeneración y recuperación natural - Mantenimiento de las curvas y masas de agua singulares asociadas, regeneración y recuperación de los ecosistemas asociados - Protección estricta de las masas boscosas singulares. - Conservación de las formaciones de matorral permitiendo la regeneración natural como caso previo (en caso oportuno) a la reforestación con especies autóctonas características de la zona. - Potenciación de los cultivos tradicionales, compatibilizándolos con el rendimiento económico.
<p>Infraestructura portuaria</p>	<p>MUYBUAJ</p>	<p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Velar por la integración paisajística de los equipamientos e infraestructuras existentes y previstos.

UNIDAD DE PAISAJE	VALOR DEL PAISAJE	OBJETIVO DE CALIDAD
<p>Área de Turismo</p>	<p>MEJOR</p>	<p>(de acuerdo con el PORN del PN de Turis):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regeneración y recuperación de los ecosistemas asociados a las curvas y masas de agua. - Conservación de las formaciones de matorral permitiendo la regeneración natural como caso previo (en caso oportuno) a la reforestación con especies autóctonas características de la zona. - Potenciación de los cultivos tradicionales, compatibilizándolos con el rendimiento económico. - Potenciación del uso público y recreativo <p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación de un núcleo urbano nuevo, surgido de necesidades reales de crecimiento urbano (debido a las dimensiones y aislamiento de las unidades por infraestructuras y núcleos consolidados). - Priorizar la introducción de formas y elementos que generen calidad paisajística y visual a las nuevas zonas urbanas (tanto residenciales como residenciales). - Cuidar los bordes urbanos generados; ya que con ello se revaloriza la calidad visual desde unidades adyacentes. - Potenciar la creación de recorridos peatonales y ciclistas, integrándolos en su caso a los existentes, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y a los paisajes de alto valor de área metropolitana. <p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación de un núcleo urbano nuevo, surgido de necesidades reales de crecimiento urbano, (debido a las dimensiones y aislamiento de las unidades por infraestructuras y núcleos consolidados). - Priorizar la introducción de formas y elementos que generen calidad paisajística y visual a las nuevas zonas urbanas (tanto residenciales como residenciales). - Integrar los nuevos bordes urbanos generados, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual por medio de unidades adyacentes. - Planear medidas de integración paisajística orientadas a minimizar los impactos generados por las infraestructuras presentes y previstas. <p><i>Conservación y mantenimiento del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Velar por la conservación de los recursos paisajísticos existentes (infraestructura rural, sistema de riego tradicional...), buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizando con la protección del entorno. - Mediante la Infraestructura Verde, prestar especial atención a las conexiones visuales entre áreas de huerta y zonas de transición hacia usos urbanos (para dar calidad visual a estas últimas) - Potenciar las relaciones peatonales y ciclistas sobre las trazadas, paisajísticas y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y a los paisajes de alto valor de área metropolitana. <p><i>Conservación y mantenimiento del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - a) Priorizar la intervención en sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizando con la protección del entorno. a.1.- Protección integral como huerta histórica, estudio permitidos usos públicos tales como parcelas urbanas utilizables o huertas urbanas, previo informe favorable de la administración competente. 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. b.1.- Mejorar 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 estas últimas) 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 a los paisajes de alto valor de área metropolitana.
<p>Área de Residencial</p>	<p>MEJOR</p>	<p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación de un núcleo urbano nuevo, surgido de necesidades reales de crecimiento urbano, (debido a las dimensiones y aislamiento de las unidades por infraestructuras y núcleos consolidados). - Priorizar la introducción de formas y elementos que generen calidad paisajística y visual a las nuevas zonas urbanas (tanto residenciales como residenciales). - Cuidar los bordes urbanos generados; ya que con ello se revaloriza la calidad visual desde unidades adyacentes. - Potenciar la creación de recorridos peatonales y ciclistas, integrándolos en su caso a los existentes, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y a los paisajes de alto valor de área metropolitana. <p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación de un núcleo urbano nuevo, surgido de necesidades reales de crecimiento urbano, (debido a las dimensiones y aislamiento de las unidades por infraestructuras y núcleos consolidados). - Priorizar la introducción de formas y elementos que generen calidad paisajística y visual a las nuevas zonas urbanas (tanto residenciales como residenciales). - Integrar los nuevos bordes urbanos generados, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual por medio de unidades adyacentes. - Planear medidas de integración paisajística orientadas a minimizar los impactos generados por las infraestructuras presentes y previstas. <p><i>Conservación y mantenimiento del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Velar por la conservación de los recursos paisajísticos existentes (infraestructura rural, sistema de riego tradicional...), buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizando con la protección del entorno. - Mediante la Infraestructura Verde, prestar especial atención a las conexiones visuales entre áreas de huerta y zonas de transición hacia usos urbanos (para dar calidad visual a estas últimas) - Potenciar las relaciones peatonales y ciclistas sobre las trazadas, paisajísticas y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y a los paisajes de alto valor de área metropolitana. <p><i>Conservación y mantenimiento del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - a) Priorizar la intervención en sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizando con la protección del entorno. a.1.- Protección integral como huerta histórica, estudio permitidos usos públicos tales como parcelas urbanas utilizables o huertas urbanas, previo informe favorable de la administración competente. 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. b.1.- Mejorar 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 estas últimas) 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 a los paisajes de alto valor de área metropolitana.
<p>Área de Equipamiento</p>	<p>MEJOR</p>	<p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación de un núcleo urbano nuevo, surgido de necesidades reales de crecimiento urbano, (debido a las dimensiones y aislamiento de las unidades por infraestructuras y núcleos consolidados). - Priorizar la introducción de formas y elementos que generen calidad paisajística y visual a las nuevas zonas urbanas (tanto residenciales como residenciales). - Cuidar los bordes urbanos generados; ya que con ello se revaloriza la calidad visual desde unidades adyacentes. - Potenciar la creación de recorridos peatonales y ciclistas, integrándolos en su caso a los existentes, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y a los paisajes de alto valor de área metropolitana. <p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación de un núcleo urbano nuevo, surgido de necesidades reales de crecimiento urbano, (debido a las dimensiones y aislamiento de las unidades por infraestructuras y núcleos consolidados). - Priorizar la introducción de formas y elementos que generen calidad paisajística y visual a las nuevas zonas urbanas (tanto residenciales como residenciales). - Integrar los nuevos bordes urbanos generados, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual por medio de unidades adyacentes. - Planear medidas de integración paisajística orientadas a minimizar los impactos generados por las infraestructuras presentes y previstas. <p><i>Conservación y mantenimiento del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Velar por la conservación de los recursos paisajísticos existentes (infraestructura rural, sistema de riego tradicional...), buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizando con la protección del entorno. - Mediante la Infraestructura Verde, prestar especial atención a las conexiones visuales entre áreas de huerta y zonas de transición hacia usos urbanos (para dar calidad visual a estas últimas) - Potenciar las relaciones peatonales y ciclistas sobre las trazadas, paisajísticas y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y a los paisajes de alto valor de área metropolitana. <p><i>Conservación y mantenimiento del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - a) Priorizar la intervención en sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizando con la protección del entorno. a.1.- Protección integral como huerta histórica, estudio permitidos usos públicos tales como parcelas urbanas utilizables o huertas urbanas, previo informe favorable de la administración competente. 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. b.1.- Mejorar 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 estas últimas) 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 a los paisajes de alto valor de área metropolitana.
<p>Área de Huerta</p>	<p>MEJOR</p>	<p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación de un núcleo urbano nuevo, surgido de necesidades reales de crecimiento urbano, (debido a las dimensiones y aislamiento de las unidades por infraestructuras y núcleos consolidados). - Priorizar la introducción de formas y elementos que generen calidad paisajística y visual a las nuevas zonas urbanas (tanto residenciales como residenciales). - Cuidar los bordes urbanos generados; ya que con ello se revaloriza la calidad visual desde unidades adyacentes. - Potenciar la creación de recorridos peatonales y ciclistas, integrándolos en su caso a los existentes, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y a los paisajes de alto valor de área metropolitana. <p><i>Métrica del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación de un núcleo urbano nuevo, surgido de necesidades reales de crecimiento urbano, (debido a las dimensiones y aislamiento de las unidades por infraestructuras y núcleos consolidados). - Priorizar la introducción de formas y elementos que generen calidad paisajística y visual a las nuevas zonas urbanas (tanto residenciales como residenciales). - Integrar los nuevos bordes urbanos generados, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual por medio de unidades adyacentes. - Planear medidas de integración paisajística orientadas a minimizar los impactos generados por las infraestructuras presentes y previstas. <p><i>Conservación y mantenimiento del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Velar por la conservación de los recursos paisajísticos existentes (infraestructura rural, sistema de riego tradicional...), buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizando con la protección del entorno. - Mediante la Infraestructura Verde, prestar especial atención a las conexiones visuales entre áreas de huerta y zonas de transición hacia usos urbanos (para dar calidad visual a estas últimas) - Potenciar las relaciones peatonales y ciclistas sobre las trazadas, paisajísticas y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y a los paisajes de alto valor de área metropolitana. <p><i>Conservación y mantenimiento del carácter existente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - a) Priorizar la intervención en sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizando con la protección del entorno. a.1.- Protección integral como huerta histórica, estudio permitidos usos públicos tales como parcelas urbanas utilizables o huertas urbanas, previo informe favorable de la administración competente. 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. b.1.- Mejorar 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 estas últimas) 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 a los paisajes de alto valor de área metropolitana.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

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

El proyecto de referencia para el presente EIP es la *Modificación Puntual del Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 13 (Valencia)*, junto al cual se presenta (en adelante MPP). Como tal modificación de planeamiento urbanístico, establece, en esencia, la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de actuación; este instrumento tiene en cuenta, por tanto, criterios de diseño urbano que integran la ordenación en la trama urbana preexistente. Por tanto, no procede volver a reiterar este análisis en el EIP, sino que éste debe abordarse desde criterios de análisis directamente relacionados con la percepción del paisaje.

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

Por último, conviene destacar cuál es la finalidad de los Estudios de Integración Paisajística, según el apartado b) del art. 6.4 de la LOTUP: *«Los Estudios de Integración Paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al Anexo II de esta ley».*

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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

La capacidad de un paisaje de admitir cambios depende de las características de la propia Unidad de Paisaje en la que se encuadra y de la

actuación concreta que se propone. Vamos a realizar a continuación un análisis pormenorizado de los posibles impactos paisajísticos existentes en la actualidad y de la sensibilidad del paisaje a los mismos.

- Identificación de los impactos paisajísticos en la situación actual.

En primer lugar, procede identificar y valorar los potenciales impactos paisajísticos de la actuación propuesta, entendiendo a los mismos como aquellas modificaciones que, objetivamente, puedan afectar a los elementos de un paisaje o a las relaciones entre los mismos.

En el presente caso, el único impacto paisajístico identificado consiste en la modificación de las alineaciones que define una nueva ordenación volumétrica que afecta únicamente a la parcela 13.2 de la Manzana 13, manteniendo inalterada el resto de la manzana.

A continuación se establece la comparativa entre las ordenaciones volumétricas de la ordenación vigente con la nueva propuesta en la parcela 13.2. En relación a la planta baja, la ordenación vigente dispone de un local comercial de 22 m x 56,52 m, alineado a las tres fachadas exteriores, mientras que la nueva ordenación amplía dicho local hasta una dimensión de 29,39 m x 56,52 m, alineado a las tres fachadas exteriores, dejando una calle interior de 5 m de separación respecto del linde con la parcela 13.1.

Por encima de dicha planta baja la ordenación vigente propone un cuerpo edificatorio de 5 plantas, con las dos últimas retranqueadas respecto a la línea de fachada, por tanto, en total un volumen edificado de 6 plantas. La nueva ordenación plantea ubicar dos plantas más por encima de la planta baja, de uso residencial, en un volumen en forma de U con un ancho constante de 15,32 m alineado también a las tres fachadas exteriores y con un retranqueo mínimo de 10 metros respecto del linde con otras parcelas .

En definitiva, se propone una ordenación volumétrica en la parcela 13.2 con un número máximo de plantas igual a planta baja más dos (lo que supone una reducción de 3 plantas respecto a la ordenación actual), y las alineaciones fijadas en los planos que se incorporan en la modificación de plan que acompaña al presente documento.

Por lo que respecta a la otra parcela que completa la Manzana 13, cabe señalar que la parcela 13.1 en el momento presente se encuentra completamente edificada y destinada al uso residencial.

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

No se plantea la demolición de formas preexistentes que pudieran haber configurado un paisaje consolidado, sino que sobre un solar vacante se propone una nueva volumetría que, tal y como se justificará posteriormente, introducirá una serie de valores añadidos y mejoras paisajísticas respecto a la ordenación prefigurada. Así pues, la modificación no afecta a la realidad construida sino prefigurada, careciendo de sentido evaluar su impacto en relación al paisaje actualmente existente.

- Valoración de la magnitud de los impactos paisajísticos.

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

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

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

- Valoración de la sensibilidad del paisaje.

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

Tal y como se ha indicado en la memoria informativa, la Manzana 13 objeto de la modificación de planeamiento se encuadra en una Unidad de Paisaje caracterizada, básicamente, por una trama urbana densa con un desarrollo compacto y continuo, con calles de tamaño medio-alto, edificaciones en bloque de altura media-alta y con multiplicidad de usos y formas volumétricas edificatorias.

La modificación de Plan Parcial afecta de forma puntual a parte de dicha unidad, en concreto, a una manzana incluida en el Sector "Benicalap Norte", que es un área urbana de nueva construcción residencial y terciaria que constituye una zona de expansión de la ciudad hacia el norte. Tal y como se ha señalado, el

ámbito de actuación y su entorno inmediato se encuentra en el momento presente en un alto grado de consolidación por la edificación, estando completamente urbanizado. Por tanto, los elementos del paisaje que constituyen la Unidad de Paisaje en la que se integra el ámbito son abundantes en la zona, no encontrándose elementos singulares o escasos.

La regulación que establece el planeamiento vigente permite un cierto grado de flexibilidad en cuanto a las alturas de las edificaciones y a la dimensión en planta de los diferentes volúmenes definida por el área de movimiento de la edificación. Así mismo, la flexibilidad en cuanto a la disposición del uso residencial o del uso terciario en planta baja, contribuyen a la heterogeneidad del entorno. En conclusión, la Unidad Paisajística en la que se integra la actuación presenta una alta capacidad de absorción para la actuación que se propone.

La modificación puntual de planeamiento que motiva la presente MPP, no plantea un nuevo crecimiento urbano ni, por tanto, delimita un nuevo sector urbanístico; simplemente se limita a establecer una nueva definición geométrica dentro de la Manzana 13 para permitir la implantación de un local comercial de tamaño medio. Así pues, se incrementa la ocupación en planta baja del uso terciario y disminuye el volumen proyectado en plantas altas.

En definitiva, podemos concluir tras este análisis que, en materia de integración paisajística, la actuación propuesta no tiene un impacto negativo sobre el paisaje consolidado, integrándose perfectamente en el entorno en el que se enmarca. Nos encontramos en una Unidad de Paisaje que integra perfectamente una nueva definición geométrica de volúmenes en una parcela de una manzana como la propuesta. La actuación propuesta supone una mejora del paisaje urbano de la zona, en coincidencia con el objetivo de calidad paisajística fijado por la Unidad de Paisaje "Bloque Continuo Valencia".

8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

De conformidad con el apartado f) del Anexo II de la LOTUP, *«la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.»*

El impacto visual de la actuación sobre el paisaje dependerá de la visibilidad de la misma que, tal y como se ha señalado, es baja ya que únicamente se percibirá desde dentro de la propia unidad de paisaje.

La Valoración de la Integración Visual se realiza a partir de un Análisis Visual del ámbito considerado, conforme al apartado c) del Anexo I de la LOTUP. En este caso, se han seleccionado 4 Puntos de Observación para desarrollar el análisis, y

para cada uno de ellos se determina las siguientes características: la calificación como principal o secundario en función del número de observadores potenciales, de la distancia y la duración de la vista; la descripción de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que singularizan la vista, con la determinación del coeficiente de visibilidad; un reportaje fotográfico que muestra el campo de visión; y la descripción de la cuenca visual que abarca cada uno de los puntos.

Los puntos de observación 1 y 2, en el vial peatonal y la Calle de Encarna Albarracín respectivamente, son puntos de aproximación a la zona de actuación; los puntos de observación 3 y 4, en la Avenida del Levante U.D., como principal vía de comunicación, son considerados puntos de observación dinámicos ya que definen secuencias de vistas.

En términos generales, la composición de vistas hacia el paisaje urbano no se modifica como consecuencia de la actuación propuesta, dado lo limitado de los cambios propuestos en el planeamiento vigente. Las visuales más significativas de esta escena urbana son las que se perciben desde la Avenida del Levante U.D., que se considera la principal vía de comunicación y aproximación al ámbito de la modificación. Las razones para tal consideración radican fundamentalmente en que es el vial de mayor dimensión y porque conecta en su extremo este con la Avenida de los Hermanos Machado, que constituye un eje vertebrador del sistema de la red viaria de la ciudad. Se considera que es un punto de observación dinámico y no estático, puesto que define una secuencia de vistas en su aproximación progresiva hacia el ámbito. La duración de la observación desde estos puntos estará condicionada por la velocidad media de circulación siendo, en cualquier caso, una duración transitoria. El tipo de observador se considera que no será únicamente del tipo residente en el ámbito de la modificación, sino un observador en itinerario o de paso. Se considera que son los puntos de observación más importantes dada la intensidad de tráfico, en comparación con el resto de viales perimetrales del ámbito, lo que implica una alta frecuencia de vistas. Por tanto, se considera que son los puntos de observación principal y de mayor sensibilidad paisajística.

La visual desde la Avenida del Levante U.D. permite apreciar el efecto positivo que supone la reducción del número de plantas propuestas en la parcela 13.2 (de 6 plantas actualmente a 3 plantas). La reducción de plantas permite lograr una transición volumétrica amable en relación al equipamiento escolar colindante por el suroeste y a las viviendas unifamiliares con tipología de "casas de poble" por el noreste, y supone adaptar a una escala más humana la altura de la edificación, fundamentalmente en relación al vial peatonal adyacente ubicado al noreste de la parcela.

Otra de las visuales que cabría considerar es la visión del conjunto desde el eje de la Calle Encarna Albarracín, que constituye un eje a escala de barrio. Se trata de una calle en la que no es posible apreciar en su conjunto el efecto de la

introducción de la nueva pieza urbana motivado por las reducidas dimensiones del espacio delimitado por las edificaciones existentes, aunque la propuesta de un edificio de menor altura crea un entorno más acorde con la escala del peatón y la disposición de un uso terciario en planta baja de mayor superficie no supone un impacto visual.

La duración de la observación desde este último punto no estará condicionada por la velocidad de circulación, considerándose de duración media. El tipo de observador se considera que será del tipo residente en la zona. Se considera que es un punto de observación secundario dada la baja frecuencia de vistas, por tanto, se considera que es un punto de baja sensibilidad paisajística.

Por último, otra de las visuales que cabría considerar es la visión desde el vial peatonal, que constituye igualmente otro eje a escala de barrio. Este es un vial de similares características al definido en el punto de observación anterior en el que, con la actuación propuesta, se crea un entorno más acorde con la escala del peatón.

También se adjunta al documento un plano que muestra un mapa de visibilidad del ámbito de actuación a partir de los puntos de observación. En él aparecen reflejadas las zonas de máxima visibilidad, las de visibilidad media, las de visibilidad baja y las no visibles. Para ello, se ha empleado una metodología que consiste en el rayado de la zona que es visible desde cada uno de los puntos de observación definidos anteriormente. Allí donde hay más intensidad de color, la visibilidad es mayor, y allí donde la intensidad es menor, la visibilidad es más baja, llegando al extremo de que los lugares a los que no llegan las líneas de color no son visibles desde los puntos de vista escogidos. Todo este estudio se ha hecho considerando una visión a nivel de peatón.

En definitiva, a partir del análisis realizado, se concluye que la nueva definición geométrica propuesta en la Manzana 13 representa una serie de mejoras en la calidad visual del paisaje urbano analizado.

9. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INTEGRACION PAISAJISTICA DE RANGO SUPERIOR

El Estudio de Paisaje del Término Municipal de Valencia incluye diversos apartados cuyas determinaciones paisajísticas procede justificar su cumplimiento:

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

Tal y como se ha señalado en la memoria informativa, la Unidad de Paisaje en la que se inserta la manzana objeto de la modificación de planeamiento

corresponde a la denominada "Bloque Continuo Valencia", cuya calidad de paisaje se ha calificado como baja, siendo el objetivo de calidad señalado para la misma el de mejorar el carácter existente.

Dicho objetivo es totalmente coincidente con el de la actuación propuesta pues, tal y como se ha desarrollado en la memoria justificativa, con dicha actuación se consigue mejorar el impacto visual de las nuevas edificaciones al disminuir la altura de las mismas.

-Normas de Integración Paisajística y Programas de Paisaje.

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

-Catálogo de Paisaje e Infraestructura Verde.

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

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

10. NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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

11. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO

Punto de Observación – 1



Punto de Observación – 2



Punto de Observación – 3



Punto de Observación – 4



12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

En el presente apartado se incorporan las imágenes virtuales correspondientes a una serie de perspectivas elaboradas desde diversos puntos de vista, que reflejan, por una parte, la simulación correspondiente a la ordenación actualmente vigente (y no materializada) y, por otra, la nueva definición geométrica propuesta en el ámbito de actuación tomada en consideración para la realización del presente estudio. A tal efecto se han elaborado fotomontajes con imágenes reales del estado actual, sobre las que se ha incorporado tanto la volumetría inicial como la modificada para, de este modo, poder apreciar fidedignamente las características del paisaje sobre el que se actúa.

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

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

PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 1



Ordenación según el vigente PP



Ordenación según propuesta de MPP

PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 2



Ordenación según el vigente PP



Ordenación según propuesta de MPP

PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 3



Ordenación según el vigente PP



Ordenación según propuesta de MPP

PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 4



Ordenación según el vigente PP



Ordenación según propuesta de MPP


13. CONCLUSIONES

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

En cuanto a los impactos visuales, los puntos de observación más significativos de esta escena urbana se sitúan en la Avenida del Levante U.D., considerándose que la actuación se integra correctamente. En los otros dos puntos de observación analizados, situados en la Calle Encarna Albarracín y el vial peatonal, tampoco se produce ningún impacto visual significativo.

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

Valencia, octubre de 2017



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto

ANEXO II

FICHA GRÁFICA DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

PUNTO DE OBSERVACIÓN 1	
Clasificación: secundario	
Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:	
<p>Unidad de paisaje que responde al modelo de edificación abierta. Entorno urbano caracterizado por edificaciones de seis alturas con disposición de parte de la edificabilidad en planta baja para usos comerciales. Presencia de manzanas de viviendas unifamiliares "cases de poble". Viales de 10 metros con presencia de arbolado.</p>	
Tipo de observador: residente	Duración de la observación: media
Reportaje fotográfico	
	
Cuenca visual	

PUNTO DE OBSERVACIÓN 2

Clasificación: secundario

Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:

Unidad de paisaje que responde al modelo de edificación abierta. Entorno urbano caracterizado por edificaciones de seis alturas. Vial de 20 metros con arbolado. Presencia de manzana destinada por completo a equipamiento público.

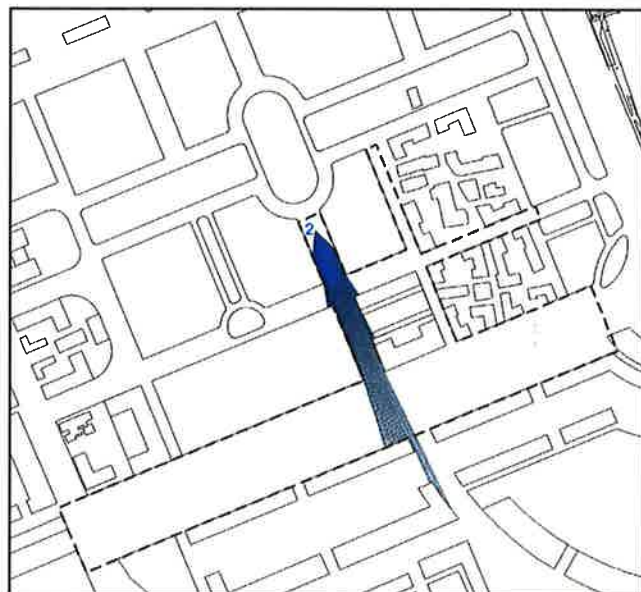
Tipo de observador: residente

Duración de la observación: media

Reportaje fotográfico



Cuenca visual



PUNTO DE OBSERVACIÓN 3	
Clasificación: principal	
Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista: Unidad de paisaje que responde al modelo de edificación abierta. Entorno urbano caracterizado por manzanas de edificación abierta de 6 alturas y manzanas completas destinadas a equipamientos públicos. Vial de 60 metros con presencia de arbolado.	
Tipo de observador: turista	Duración de la observación: media
Reportaje fotográfico	
	
Cuenca visual	

PUNTO DE OBSERVACIÓN 4

Clasificación: principal

Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:

Unidad de paisaje que responde al modelo de edificación abierta. Entorno urbano caracterizado por manzanas de edificación abierta de 6 alturas que conviven con tipologías preexistentes de vivienda unifamiliar agrupada "Casas de Poble". Vial de 60 metros con presencia de arbolado.

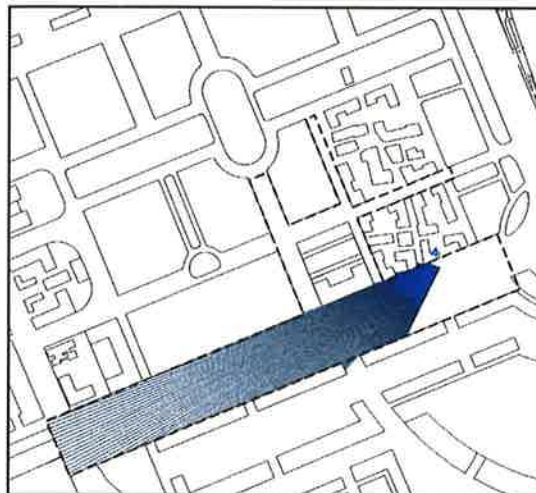
Tipo de observador: turista

Duración de la observación: media

Reportaje fotográfico



Cuenca visual



PLANOS

- C.1. **Ámbito del Estudio**
(Escala 1 / 20.000)
- C.2. **Unidades de Paisaje**
(Escala 1 / 5.000)
- C.3. **Recursos Paisajísticos**
(Escala 1 / 10.000)
- C.4. **Puntos de observación y mapa de visibilidad**
(Escala 1 / 2.000)

