

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



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

## ÍNDICE

### MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN .....	1
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	2
2.1. Antecedentes.....	2
2.2. Descripción del Plan.....	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<sup>º</sup> 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 incluyan 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 "cases de poble". La superficie del ámbito de la Modificación es de 3.887,10 m<sup>2</sup>s.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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
Caico histórico de Valencia	MEDIA	Conservación y mantenimiento del carácter existente
Eñerches	MEDIA	- Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entorno urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos los elementos significativos de la ciudad con los recursos paisajísticos y los paisajes de alto valor identificados en el área metropolitana, completando así la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia.
Campomar	MEDIA	
Russadi	MEDIA	
Barris marítimos	MEDIA	
Edificio continuo Valencia	BAJA	Mixtura del carácter existente - 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 Meritxell) a.3- Mediante la Infraestructura Verde de la ciudad, ordenar los espacios de transición entre los edificios y la Huerta, así como los espacios de transición entre nuevos edificios. b) Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entorno 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 de áreas metropolitanas, completando así la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia.
Núcleos urbanos	BAJA	Mixtura del carácter existente - Velar por la integración paisajística de los equipamientos e infraestructuras existentes y previstas. - Velar porque las nuevas instalaciones de uso industrial no generen nuevos impactos relevantes. - Adaptar las instalaciones industriales existentes tratando de minimizar los impactos generados por ellas. - Fomentar y mantener las nuevas zonas verdes generadas.
Equipamiento	BAJA	Conservación y mantenimiento del carácter existente - Velar por la preservación de los recursos paisajísticos existentes (arquitectura rural, sistema de riego tradicional...), buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas 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 estos últimos). - Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas sobre los trazados paisajísticos y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados ya los paisajes de alto valor del área metropolitana.
Industrial	MUY BAJA	Mixtura del carácter existente - Velar porque las nuevas instalaciones de uso industrial no generen nuevos impactos relevantes. - Adaptar las instalaciones industriales existentes tratando de minimizar los impactos generados por ellas. - Fomentar y mantener las nuevas zonas verdes generadas.
Infraestructura portuaria	MUY BAJA	Conservación y mantenimiento del carácter existente - Velar por la preservación de los recursos paisajísticos existentes (arquitectura rural, sistema de riego tradicional...), buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas 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 estos últimos). - Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas sobre los trazados paisajísticos y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados ya los paisajes de alto valor del área metropolitana.
Huerto de la Tura	MUY ALTA	Conservación y mantenimiento del carácter existente - Velar por la preservación de los recursos paisajísticos existentes (arquitectura rural, sistema de riego tradicional...), buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas 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 estos últimos). - Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas sobre los trazados paisajísticos y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados ya los paisajes de alto valor del área metropolitana.

UNIDAD DE PAISAJE	VALOR DEL PAISAJE	OBJETIVO DE CALIDAD
Arac il·l de Tura	MEDIA	Restauración del paisaje (de acuerdo con el POORN del PN del Turia): - Regeneración y repoblación de los ecosistemas asociados a los cursos y masas de agua. - Conservación de las formaciones de matorral, permitiendo la regeneración natural como paso previo (en caso oportuno) a la reforestación con especies autóctonas características de la estación. - Potenciación de los cultivos tradicionales, compatibilizándolos con el rendimiento económico. - Potenciación del uso público y recreativo. Creación de un nuevo paisaje urbano, (surge 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 los nuevos usos urbanos (tanto terciarios 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 del área metropolitana. Creación de un nuevo paisaje urbano, (surge de necesidades reales de crecimiento urbano, dotacional y/o industrial) 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 los nuevos usos urbanos (tanto dotacionales como industriales). - Integrar los nuevos bordes urbanos generados, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes. - Plantear medidas de integración paisajística orientadas a minimizar los impactos generados por las infraestructuras presentes y previstas. Conservación y mantenimiento del carácter agrícola - Velar por la preservación de los recursos paisajísticos existentes (arquitectura rural, sistema de riego tradicional...), buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas 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 estos últimos). - Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas sobre los trazados paisajísticos y caminos agrícolas históricos, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados ya los paisajes de alto valor del área metropolitana. Conservación y mantenimiento del carácter existente - a) Priorizar la preservación de sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, buscando formas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales, compatibilizándolas con la protección del entorno. a.1.- Protección integral como huerta histórica, evitando permitidos usos públicos tales como parques urbanos ruralizados 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.- 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). 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.
Horta de Benimmet	MEDIA	
Horta La Puñat Nord	MEDIA	
Horta Campanar-Molins	MEDIA	
Horta de Favara	MEDIA	
Horta d'Albanya	ALTA	
Horta de Sant Miquel dels Reis	ALTA	
Horta del Palau	ALTA	
Horta de Poble Nou	ALTA	
Horta de l'Arc de Morcabid	ALTA	
Horta de Campanar-Cañutines	ALTA	
Horta Rovella-Frinc	ALTA	



AJUNTAMENT DE VALENCIA  
ÀREA D'URBANISME, VERDURA I CALIDAD AMBIENTAL  
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

## 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**

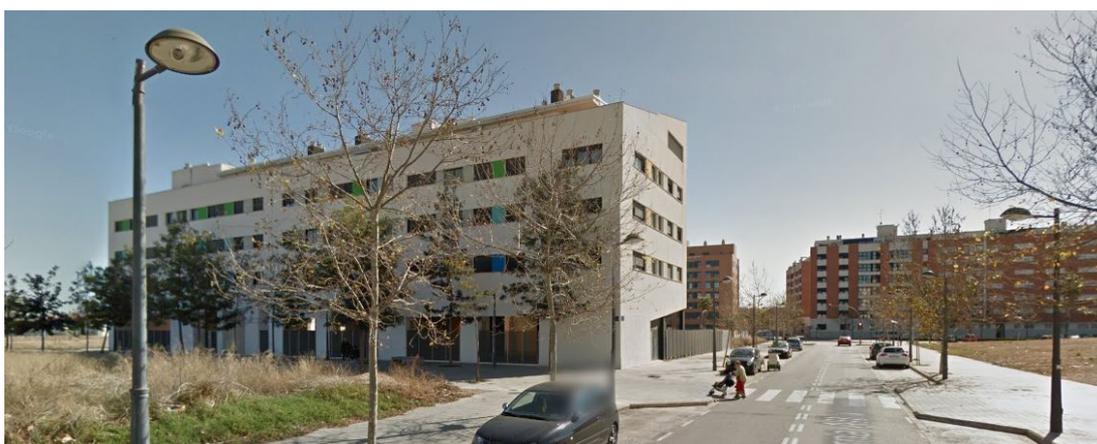
Como resultado de los análisis desarrollados en los apartados anteriores, se concluye que no resulta necesario instrumentar unas Normas de Integración Paisajísticas específicas para mitigar posibles impactos provocados por la modificación propuesta.

## 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized name.

Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

## ANEXO II

### FICHA GRÁFICA DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

PUNTO DE OBSERVACIÓN 1	
<b>Clasificación:</b> secundario	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
<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>	
<b>Tipo de observador:</b> residente	<b>Duración de la observación:</b> media
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Cuenca visual</b>	

**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.

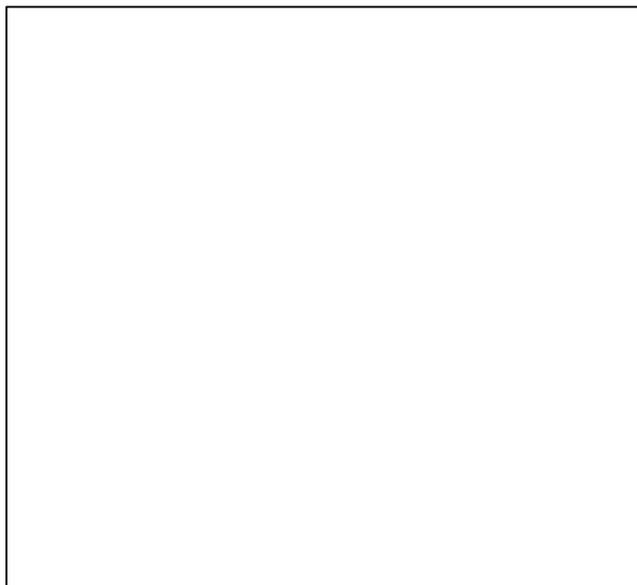
**Tipo de observador:** residente

**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 "Cases de Poble". Vial de 60 metros con presencia de arbolado.

**Tipo de observador:** turista

**Duración de la observación:** media

**Reportaje fotográfico**

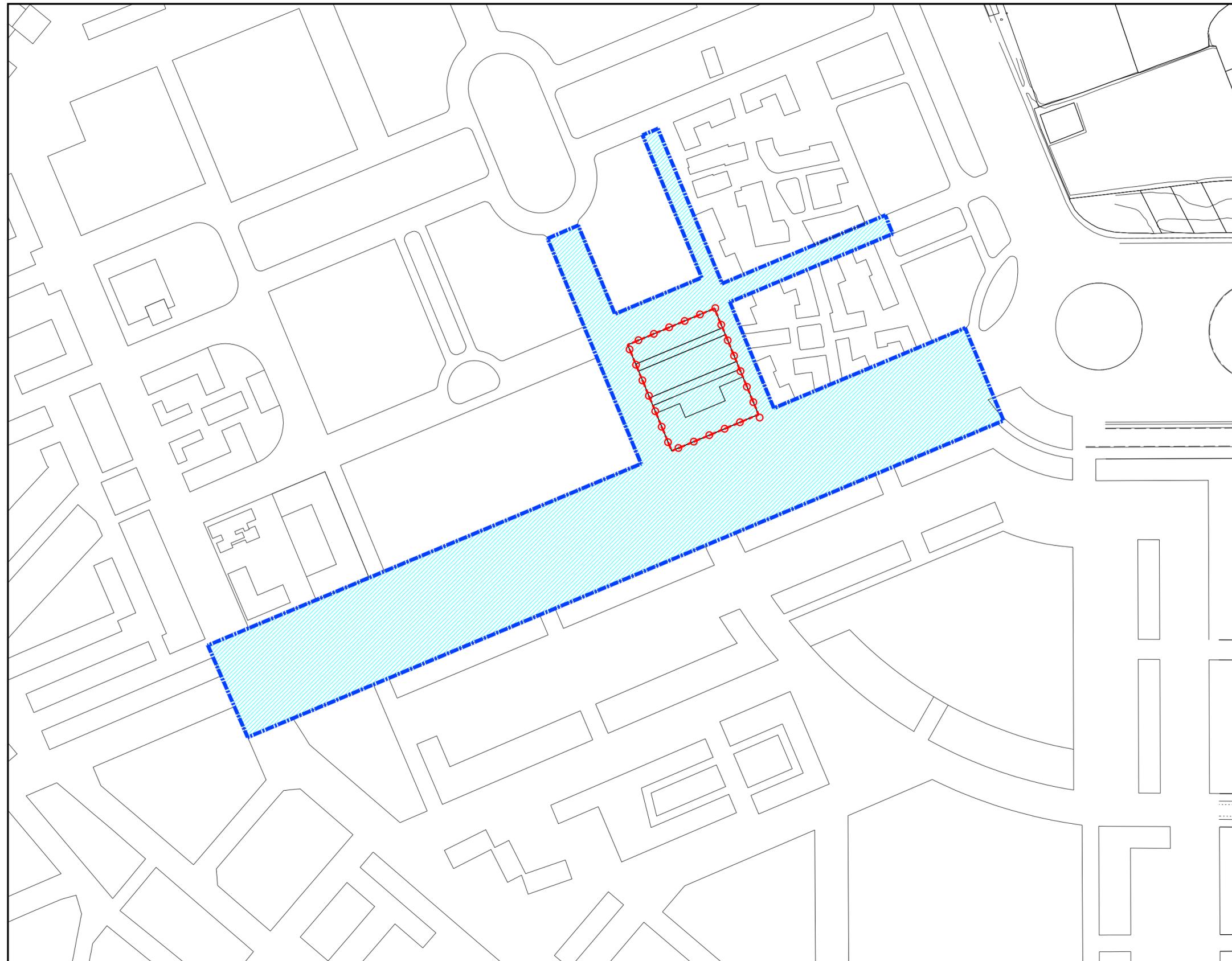


**Cuenca visual**



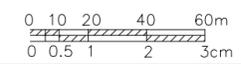
## **PLANOS**

- 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)

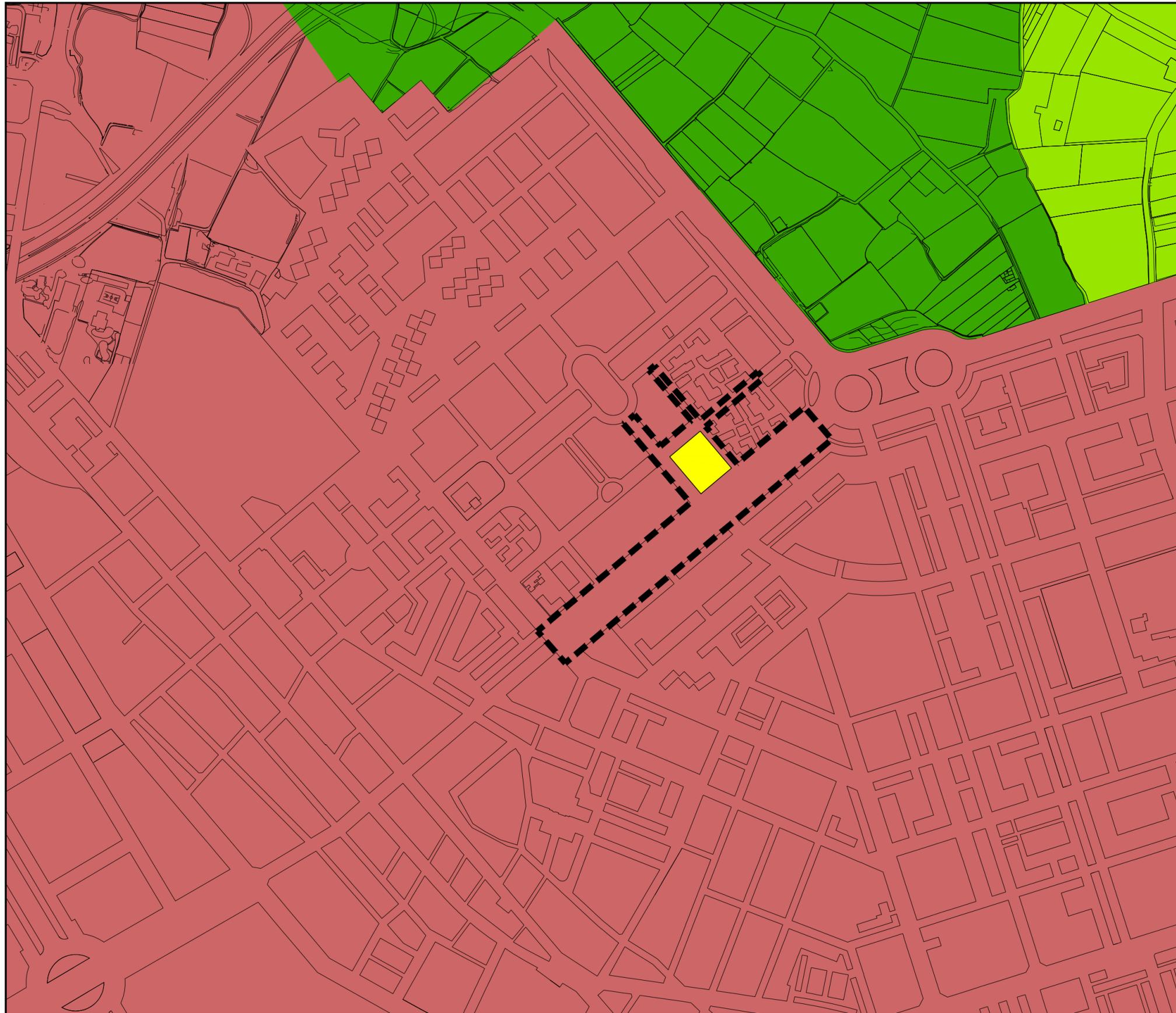


-  ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
-  ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
"BENICALAP NORTE" MANZANA13 (VALENCIA)**

PLANO		<b>ÁMBITO DEL ESTUDIO</b>	
PROMOTOR		<b>VILATA DARDER HOLDING, S.L.</b>	CÓDIGO EXPTE: EIP-1/17
ESCALA	1/2.000		FECHA Octubre de 2017
 <b>ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.</b> planeamiento y gestión urbanística. <small>C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia          Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577          e-mail: correo@planurbeo.com</small>		 ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Director	SERIE <b>C</b> NÚMERO <b>1</b>

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Alejandro Escribano Beltrón. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

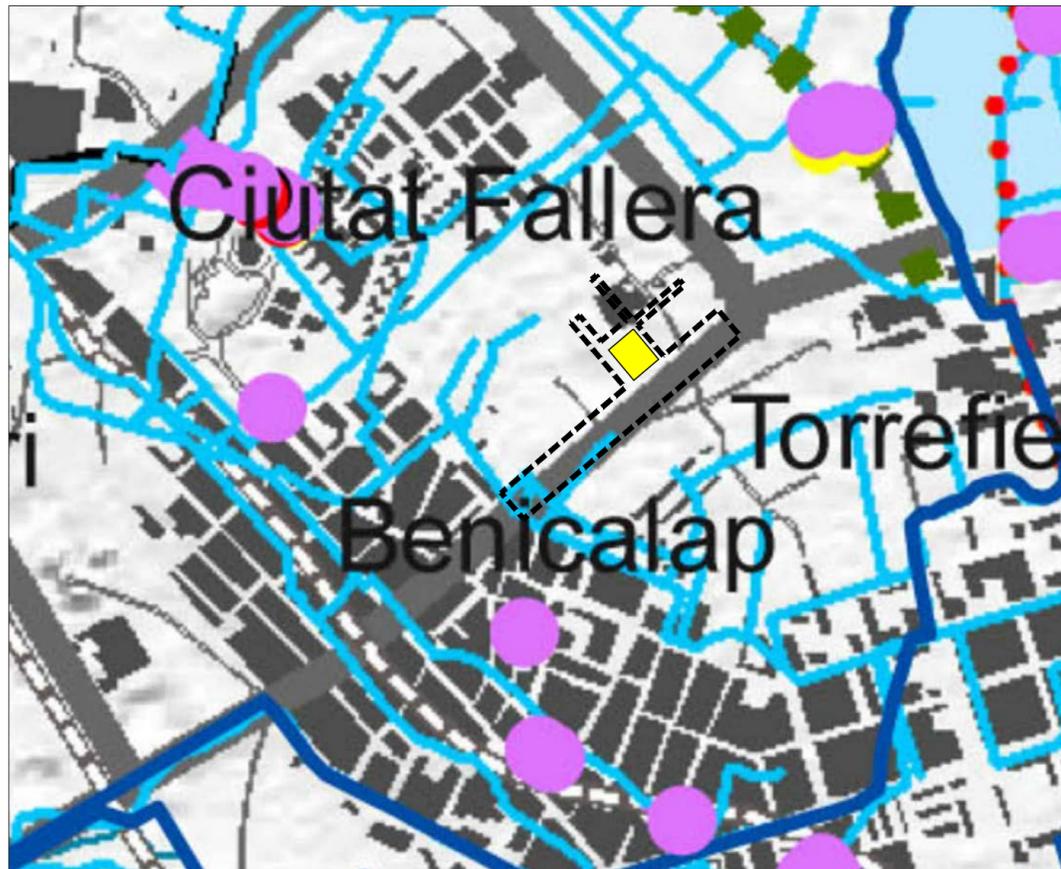


- Ámbito de la modificación
- Ámbito del estudio de integración paisajística
- UNIDADES DE PAISAJE**
- Horta de Petra
- Horta de Poble Nou
- Bloque continuo Valencia
- Núcleos urbanos

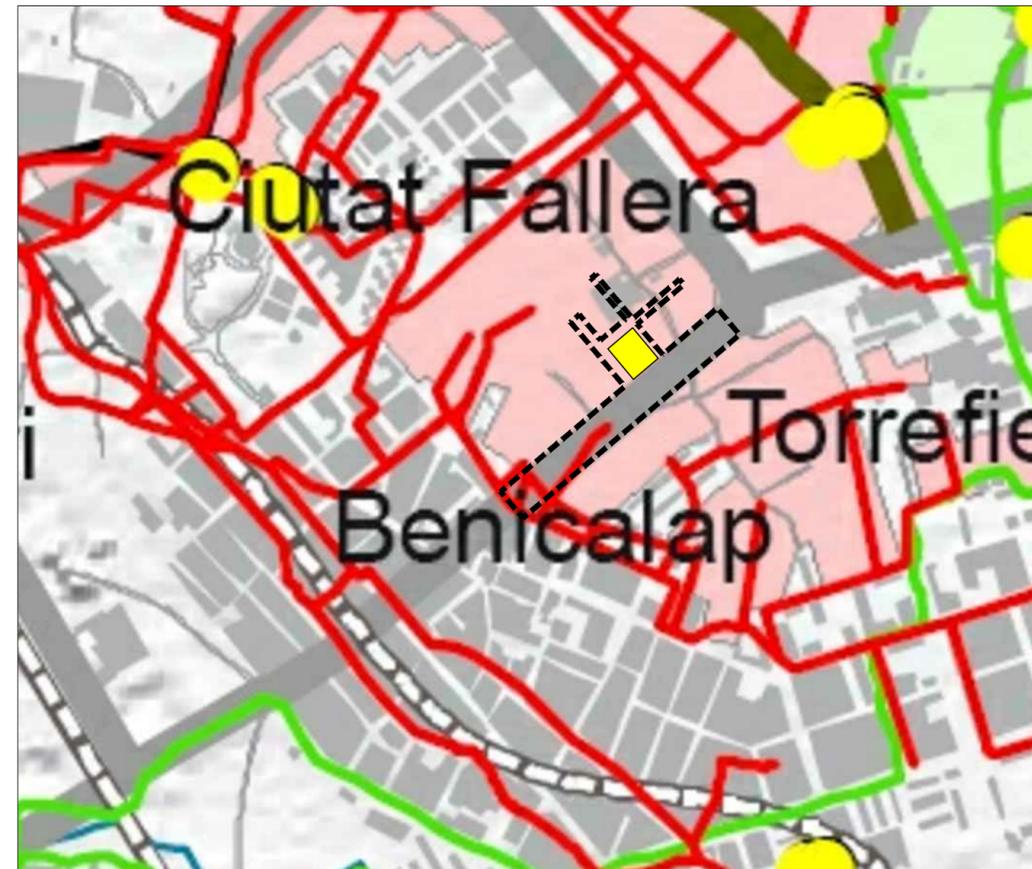
**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
"BENICALAP NORTE" MANZANA13 (VALENCIA)**

<b>UNIDADES DE PAISAJE</b>			
PLANO			
PROMOTOR	<b>VILATA DARDER HOLDING, S.L.</b>	CÓDIGO EXPTE:	EIP-1/17
ESCALA	<b>1/5.000</b>	FECHA	<b>Octubre de 2017</b>
		SERIE	<b>C</b>
		NÚMERO	<b>2</b>
C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577 e-mail: correo@planurbea.com		 ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Director	

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Alejandro Escribano Beltrón. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



RECURSOS PAISAJÍSTICOS



PATRIMONIO CULTURAL RURAL

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>Recursos de interés ambiental</b></p> <p><b>Espacios Naturales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Parque natural de l'Albufera</li> <li><span style="color: green;">■</span> Parque natural del Turia</li> <li><span style="color: green;">■</span> Marjal de Rafel i Vistabella</li> </ul> <p><b>Domini Públic Hidràulic</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Río Turia</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Barranc de Carrabiet</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Rambla del Poyo</li> </ul> | <p><b>Recursos de interés cultural</b></p> <p><b>Patrimonio de arquitectura urbana</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Bien de interés cultural (BICs)</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Bienes de relevancia local (BRLs)</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Delimitación de los núcleos históricos tradicionales</li> </ul> <p><b>Patrimonio rural</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> Sistema de regadío tradicional de la huerta</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Acequias Madre</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Red de acequias</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Superficie de regadío</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> Elementos del Patrimonio Rural</li> <li><span style="color: red;">—</span> Vías pecuarias</li> <li><span style="color: brown;">—</span> Caminos</li> </ul> | <p><b>Recursos de interés visual</b></p> <p><b>Elementos y áreas visualmente significativas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> Playas</li> <li><span style="color: green;">■</span> Antiguo cauce del Turia</li> </ul> <p><b>Recorridos paisajísticos relevantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">—</span> Recorridos del Parque natural de l'Albufera</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Carril bici de l'Albufera</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Camino Viejo de Godella</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Via Xurra</li> </ul> |
|---|--|---|

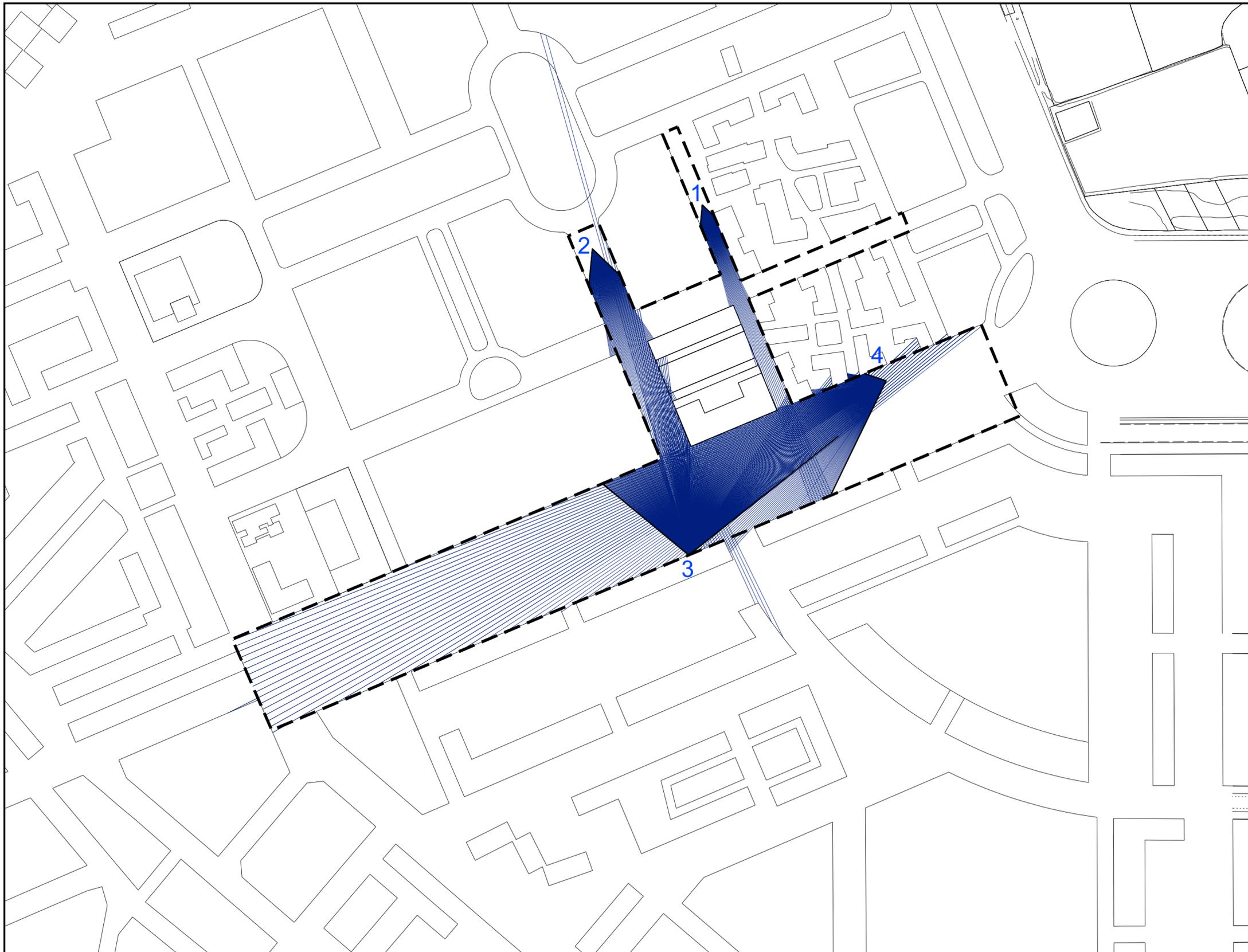
- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Sistema de regadío tradicional de la huerta</b></p> <p><b>Superficie de Regadío</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> FAVARA</li> <li><span style="color: red;">■</span> TORMOS</li> <li><span style="color: green;">■</span> ROVELLA</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> RASCANYA</li> <li><span style="color: purple;">■</span> MESTALLA</li> <li><span style="color: pink;">■</span> FAITANAR</li> <li><span style="color: orange;">■</span> MONCADA</li> <li><span style="color: green;">■</span> FRANCIS I MARJALS</li> <li><span style="color: orange;">■</span> JUNTO A LA ARENA</li> <li><span style="color: blue;">■</span> CANAL TURIA TM. VALENCIA</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> SUECA</li> <li><span style="color: green;">■</span> ACEQUIA REAL DEL JÚCAR</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> POZOS MASSARROJOS</li> </ul> | <p><b>Acequias</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> Acequia favara</li> <li><span style="color: red;">—</span> Acequia de tomos</li> <li><span style="color: green;">—</span> Acequia rovela</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> Acequia rascanya</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Acequia mestalla</li> <li><span style="color: pink;">—</span> Acequia de faitanar</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Acequia de moncada</li> <li><span style="color: green;">—</span> Acequia francis i marjals</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Muntanyars</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Acequia Canal del Turia</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> Acequia de Sueca</li> <li><span style="color: green;">—</span> Acequia Real del Júcar</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> Palmaret-Vera</li> </ul> | <p><b>Patrimonio de interés cultural rural</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">●</span> ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO</li> <li><span style="color: green;">●</span> ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO</li> <li><span style="color: blue;">●</span> ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HIDRÁULICO</li> <li><span style="color: brown;">—</span> CAMINOS</li> </ul> |
|---|---|---|

- Ámbito de la modificación
- Ámbito del estudio de integración paisajística

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
"BENICALAP NORTE" MANZANA13 (VALENCIA)**

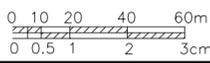
PLANO		<b>RECURSOS PAISAJÍSTICOS DEL ÁMBITO</b>	
PROMOTOR	<b>VILATA DARDER HOLDING, S.L.</b>		CÓDIGO EXPTE: EIP-1/17
ESCALA	1/10.000		FECHA Octubre de 2017
<p>C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577 e-mail: correo@planurbea.com</p>			SERIE <b>C</b> NÚMERO <b>3</b>
			ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Director

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Alejandro Escribano Beltrán. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



-  Ámbito del estudio de integración paisajística
-  Punto de observación
-  Cuenca visual

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
"BENICALAP NORTE" MANZANA13 (VALENCIA)**

PLANO		<b>PUNTOS DE OBSERVACIÓN Y MAPA DE VISIBILIDAD</b>	
PROMOTOR		<b>VILATA DARDER HOLDING, S.L.</b>	CÓDIGO EXPTE: EIP-1/17
ESCALA	1/2.000		FECHA Octubre de 2017
 <b>ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.</b> planeamiento y gestión urbanística. <small>C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia          Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577          e-mail: correo@planurbea.com</small>		 ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Director	SERIE <b>C</b> NÚMERO <b>4</b>

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Alejandro Escribano Beltrán. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.