

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
DEL ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA PARCELA CONFORMADA POR LAS  
CALLES CARMEN ROCA Nº 13, CALLE  
BURJASSOT Y ZONA VERDE CLAVE 31,  
PATERNA – VALENCIA.



PROMOTOR:

EDIFICIO CONSUL, S.L.

*JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY*  
*Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)*  
*Ingeniero Técnico Agrícola*

**Febrero, 2024**

*Contenido*

1	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES .....	3
1.1	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y ANTECEDENTES .....	3
1.2	REDACTOR DEL EIP .....	3
1.3	ALCANCE Y CONTENIDO DEL EIP .....	4
2	DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	5
2.1	CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ED. ....	5
2.2	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	5
2.2.1	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	5
2.2.2	ORDENACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD .....	5
2.2.3	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y SITUACIÓN DE EDIFICABILIDAD EN LA PARCELA ....	6
2.2.4	IMÁGENES COMPARATIVAS ENTRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 75 (PGOU VIGENTE) Y ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO .....	7
3	ÁMBITO DE ESTUDIO .....	8
3.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. CUENCA VISUAL. ....	8
3.2	CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO .....	9
4	NORMAS, PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS DE CARÁCTER TERRITORIAL, URBANÍSTICO, AMBIENTAL O CUALQUIER OTRA DE CARÁCTER SECTORIAL QUE SEAN DE APLICACIÓN .....	10
4.1	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA .....	10
4.1.1	ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.....	10
4.1.2	PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL.....	12
4.2	PLANIFICACIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	12
4.3	OTROS PLANES DE CARÁCTER TERRITORIAL .....	12
4.4	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO .....	13
4.5	PATRIMONIO CULTURAL .....	16
5	NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE LE SON DE APLICACIÓN. ....	19
5.1	UNIDADES DE PAISAJE.....	21
5.2	RECURSOS PAISAJÍSTICOS .....	23
5.3	INFRAESTRUCTURA VERDE .....	24
6	PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	25
6.1	OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA .....	25
6.2	PÚBLICO INTERESADO Y AFECTADO. PAPEL QUE DESEMPEÑAN EN EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	26
6.3	METODOLOGÍAS Y ACTIVIDADES A REALIZAR. PROGRAMAS DE TRABAJO PARA ASEGURAR EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN Y CONSULTA.....	26
7	VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	28
8	VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL .....	32

8.1	PUNTOS DE OBSERVACIÓN .....	32
8.2	RESULTADO DE LA INTEGRACIÓN VISUAL .....	35
9	RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL .....	35
10	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA y PROGRAMA DE INTEGRACIÓN. ....	35
	PLANOS .....	36

#### Índice de ilustraciones:

Ilustración 1	Localización del ámbito del estudio de detalle. ....	3
Ilustración 2	Ámbito del estudio: cuenca visual de la actuación. ....	8
Ilustración 3	Vistas aéreas del ámbito .....	9
Ilustración 4	Foto del cerramiento catalogado (Fuente: Catálogo del PG de Paterna) .....	9
Ilustración 5	Líneas de actuación de la ETCV. ....	11
Ilustración 6	Planeamiento vigente según la modificación puntual nº 75 del PGOU de Paterna. ....	14
Ilustración 7	Patrimonio cultural en el entorno del proyecto. ....	16
Ilustración 8	Unidades de paisaje del EIP de la MP75 .....	21
Ilustración 9	Unidades de paisaje en el entorno de la actuación .....	21
Ilustración 10	Recursos paisajísticos. ....	23
Ilustración 11	Comparativa cuenca visual Mod nº 75 y ED .....	29
Ilustración 12	Comparación volumétrica del vigente PGOU y la propuesta del ED. ....	31
Ilustración 13	Vistas desde la C/ Carmen Roca en dirección norte del PGOU vigente y de la propuesta del ED. ....	32
Ilustración 14	Vistas desde la C/ Carmen Roca, esquina con la Avda. Blasco Ibáñez del PGOU vigente y de la propuesta del ED. ....	33
Ilustración 15	Vistas desde la C/ Burjassot, del PGOU vigente y de la propuesta del ED. ....	33
Ilustración 16	Vistas desde la C/ Poeta Zorrilla, del PGOU vigente y de la propuesta del ED. ....	33
Ilustración 17	Vistas desde la CV 30 hacia el ámbito del ED .....	34
Ilustración 18	Vistas desde la CV 31 hacia el ámbito del ED, donde se observa que la vegetación lo oculta .....	34

# 1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle de la parcela conformada por las calles Carmen Roca Nº 13, Calle Burjassot y Zona Verde Clave 31, Paterna (Valencia), se redacta a petición de la mercantil EDIFICIO CONSUL, S.L.



*Ilustración 1 Localización del ámbito del estudio de detalle.*

Esta parcela se encuentra dentro del ámbito de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 75 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA, modificación que estaba acompañada de un estudio de integración paisajística.

## 1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y ANTECEDENTES

El objeto del Estudio de Detalle es modificar la posición de la edificación resultante, manteniendo la tipología de edificación aislada en parcela, pero separándola del linde con la zona verde clave 31.

Este desplazamiento permitirá la mejor conservación del arbolado de la zona verde colindante.

El desplazamiento de la edificación para separarla del linde con la zona verde posibilita la materialización de la edificabilidad y resuelve la problemática que generarían servidumbres de luces y vistas sobre la medianera de la zona verde.

Todo ello sin alterar los parámetros de edificabilidad, altura reguladora de la edificación y ocupación permitido en la Modificación Puntual nº 75.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está calificada como suelo Urbano de uso Residencial en la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.

## 1.2 REDACTOR DEL EIP

**José Andrés Sanchis Blay**

*Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)*

*Ingeniero Técnico Agrícola*

Correo electrónico: [sanchis@epyma.es](mailto:sanchis@epyma.es)

### 1.3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL EIP

El presente documento consta de los siguientes contenidos:

1. Introducción y antecedentes
2. Descripción del estudio de Detalle
3. Ámbito de estudio
4. Normas, planes, estudios y proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental o cualquier otra de carácter sectorial que sean de aplicación
5. Normas de carácter paisajístico de aplicación
6. Plan de participación pública
7. Valoración de la integración paisajística
8. Valoración de la integración visual
9. Resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual
10. Medidas de integración paisajística y Programa de implementación
11. Planos

## 2 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ED.

El Estudio de Detalle Modifica la posición de la edificación en la parcela.

La propuesta:

1. No modifica la tipología de Edificación aislada en parcela.
2. No modifica las alineaciones viarias de la parcela.
3. No reduce el espacio viario y no modifica los espacios libres públicos.
4. No aumenta la edificabilidad máxima permitida por la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.
5. No aumenta el volumen máximo permitido por la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.
6. No aumenta el número de plantas permitidas por la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.
7. No se califican reservas de suelo para destinos públicos.
8. La delimitación del Estudio de Detalle cumple con la que establece en la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.

### 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 2.2.1 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En cumplimiento del apartado nº 9 “*Determinación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta*” en el punto nº 3 de la Modificación Puntual nº 75 del PGOU

*“se define una unidad urbana equivalente la comprendida por **la parcela de calle Carmen Roca nº 13** o en su conjunto con los dos solares edificables que forman parte del ámbito de la Modificación Puntual, pudiendo ser objeto del Estudio de Detalle para su construcción, previa la obtención de Licencia con objeto de establecer las soluciones volumétricas, constructivas y estéticas más acordes al carácter de la zona”*

En concordancia con el apartado anterior se define el ámbito del Estudio de Detalle la Unidad Urbana Equivalente conformada por las calles Carmen Roca nº 13, Burjassot y Zona Verde Clave 31, con una superficie de 1.139,70 m<sup>2</sup>s.

#### 2.2.2 ORDENACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Según la Modificación Puntual nº 75, la edificabilidad Residencial máxima de la parcela es de 2.071,00 m<sup>2</sup>. La edificabilidad se distribuye en tres plantas altas y bajo cubierta.



TEXTO REFUNDIDO MP 75 P.G.O.U PATERNA			
calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº13			
Superficie de suelo:	1.143,00	m2s	
número de plantas	III		
	aprov. bajo cub.		
edificabilidad p. baja y pisos	1.720,00	m2t	
edificabilidad planta ático	351,00	m2t	
total edificabilidad máxima	2.071,00	m2t	

- DELIMITACIÓN SUELO EDIFICABLE
- SUELO Y NUMERO DE PLANTAS EDIFICABLES P.G.O.U.
- DELIMITACIÓN ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.
- ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.

El Estudio de Detalle mantiene inalterables los parámetros de la edificabilidad establecidos en la Ordenación vigente, es decir:

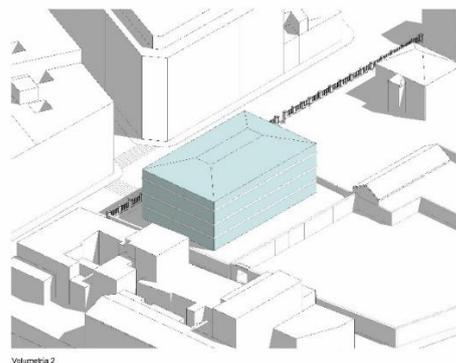
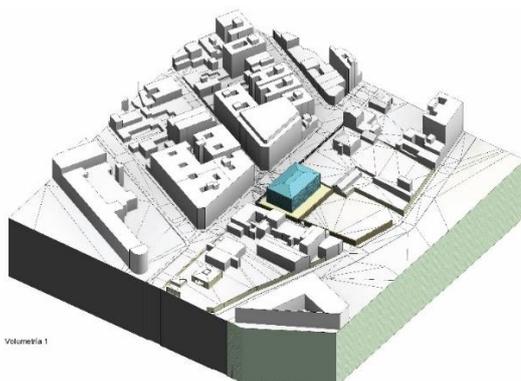
2.071,00 m<sup>2</sup>t distribuidos en 3 plantas altas y bajo cubierta

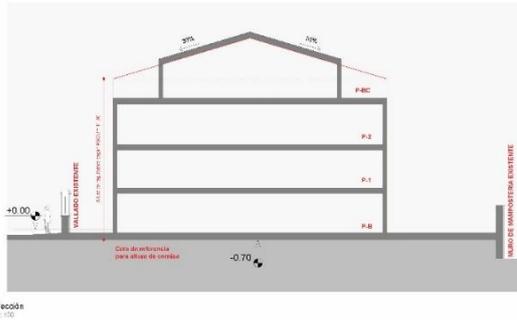
### 2.2.3 ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y SITUACIÓN DE EDIFICABILIDAD EN LA PARCELA

La edificabilidad en la parcela se inscribe dentro de un prisma rectangular con cubierta inclinada. Con una superficie en planta que no podrá superar el 50% de la superficie de la parcela, es decir:

$$1.139,70 \text{ m}^2\text{s} \times 0,5 = 569,85 \text{ m}^2\text{s}$$

El prisma no podrá superar la altura máxima reguladora de 11,10 m medida desde la Cota de Referencia y hasta la intersección con la línea de arranque de la cubierta inclinada que no podrá superar una pendiente del 30%





## 2.2.4 IMÁGENES COMPARATIVAS ENTRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 75 (PGOU VIGENTE) Y ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO



Vista 5  
PGOU



Vista 5  
ED



Vista 6  
PGOU



Vista 6  
ED



Vista 7  
PGOU



Vista 7  
ED

### 3 ÁMBITO DE ESTUDIO

#### 3.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. CUENCA VISUAL.

Para la definición del ámbito de estudio, se hace necesario determinar previamente la cuenca visual de la actuación, entendiendo por esta cuenca el territorio desde el cual la actuación es visible, hasta una distancia máxima de 3000 metros -Anexo II, letra c.2), de la TRLOTUP-.

El ámbito de estudio así definido abarca “las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación” -Anexo II, letra c.1), de la TRLOTUP-.

Para la determinación de la cuenca visual de la actuación se han utilizado las siguientes informaciones:

- Modelo digital del terreno (en adelante MDT) obtenido a partir del MDT de 2 m (MDT2 1ª Cobertura y MDS2,5 de edificios 1ª Cobertura), descargado del IGN. En este modelo se han considerado las alturas de los edificios de más de 2m a partir del MDS para obtener las cuencas visuales.

Con estos datos, mediante el software QGIS se ha obtenido la cuenca visual de la parcela en los primeros 3.000m. Esto se representa en el plano 8 de este estudio y en la siguiente ilustración.

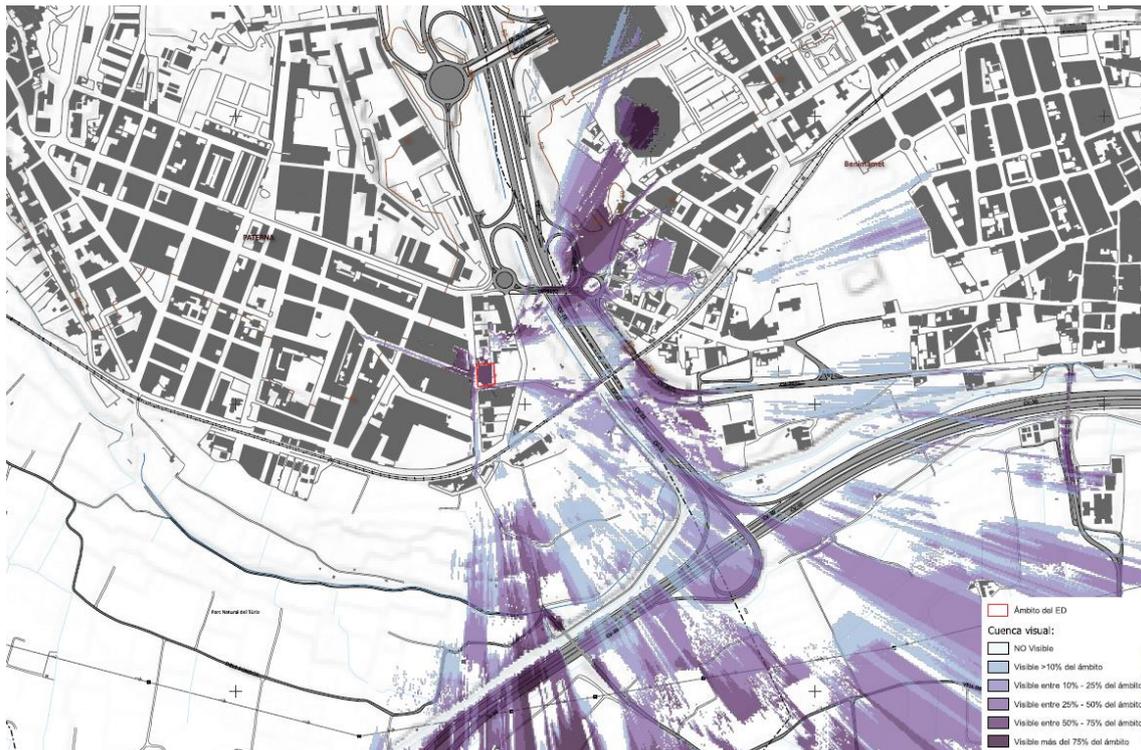


Ilustración 2 Ámbito del estudio: cuenca visual de la actuación.

Teniendo en cuenta la altura máxima de construcción que se permite en la parcela, como se observa en la anterior imagen, por las construcciones del entorno, la cuenca visual de esta actuación es muy limitada, principalmente a las calles que recae el ámbito del ED, y puntualmente hacia al sur, en el entorno de la CV-30, las cubreras de la edificación permitida en la parcela del estudio de detalle.

Los principales puntos de observación son las calles Carmen Roca, Poeta Zorrilla y Burjassot, tal y como se reflejaba en el EIP de la MP75, los otros puntos más alejados dentro de la cuenca visual, solo se verá la parte más alta de la edificabilidad de la parcela filtrada por los edificios y vegetación colindante, confundiéndose con el resto del borde urbano, tal y como se analiza en punto 8 de valoración de la integración visual de esta memoria.

### 3.2 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El ámbito del estudio de detalle está en una zona urbana, en una zona predominantemente residencial de edificación abierta y ensanche.

Linda al norte con una parcela de residencial, al este con la zona verde recayente a la calle Valencia, al sur con la c/ Burjassot, y al oeste con la calle Carmen Roca.



Ilustración 3 Vistas aéreas del ámbito

La parcela de este estudio de detalle está incluida en el “Catálogo de bienes y espacios protegidos del Paterna”, estando protegido el muro del cerramiento exterior, que se trata de un cerramiento con un muro de masonería. El cerramiento de la fachada principal está formado por *un muro de fábrica, sobre el cual se dispone un enrejado de hierro forjado con aplicaciones de fundición que se compartimenta con pilares de baldosa rematados por capiteles, siguiendo el mismo modelo que vemos al cierre de las parcelas continuas.*



Ilustración 4 Foto del cerramiento catalogado (Fuente: Catálogo del PG de Paterna)

## 4 NORMAS, PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS DE CARÁCTER TERRITORIAL, URBANÍSTICO, AMBIENTAL O CUALQUIER OTRA DE CARÁCTER SECTORIAL QUE SEAN DE APLICACIÓN

### 4.1 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

#### 4.1.1 ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Según la ETCV, el municipio de Paterna se integra en el Área Funcional de Valencia. Son 90 los municipios que la forman, con una superficie aproximada de 3764,7 km<sup>2</sup>, y una población de 1.781.772 habitantes.

Las principales propuestas estratégicas para esta área funcional, con relación a la infraestructura verde son:

- Conectar los ecosistemas litorales y los de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos. Actuaciones:
  - Corredor fluvial del Barranc del Carraixet
  - Corredor fluvial del Riu Túria
  - Corredor fluvial del Barranc de Torrent
  - Corredor fluvial del Río Magro
  - Corredor terrestre Sabinar de Alpuente-LIC Alto Turia
  - Corredor terrestre de la Sierra de Negrete-Riu Túria
  - Corredor terrestre de la Huerta de Valencia
  - Corredor terrestre de las Sierras de Martés y el Ave-Río Magro-L'Albufera
- Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor. Actuaciones:
  - Mejora de la biodiversidad y calidad del agua en L'Albufera de Valencia
  - Regeneración ambiental y paisajística de La Marjal dels Moros
  - Regeneración de tramos urbanos del Barranc del Carraixet
  - Regeneración del Barranc de Torrent
  - Actuaciones de mejora del patrimonio ambiental y cultural del Riu Túria
  - Actuaciones de regeneración paisajística del PAT de Protección de la Huerta
  - Uso público del bosque de La Vallesa y su embalse
  - Regeneración de la zona húmeda Marjal de Rafalell y Vistabella
  - Regeneración paisajística de los embalses de Buseo, Loriguilla y Forata
  - Adecuación paisajística de la zona húmeda de El Barchell
  - Adecuación paisajística del parque de San Vicente de Lliria
- Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural del área funcional. Actuaciones:
  - Ruta de Jaume I e interpretación de hitos históricos
  - Conexión de las vías verdes Xurra y Ojos Negros
  - Desarrollo del PAT de Protección de la Huerta (itinerarios, sendas, caminos escénicos, etc.)
  - Vía Augusta
  - La vía del litoral

- Rutas cicloturistas del Parc Natural de la Serra Calderona
- Ruta del Mío Cid
- Rutas de las cañadas reales de Castilla y Aragón
- Parque cultural de El Caroig
- Parques litorales Arbre del Gos y El Saler
- Parque agrario de la Huerta

Ninguna de estas actuaciones afecta al ámbito del proyecto.

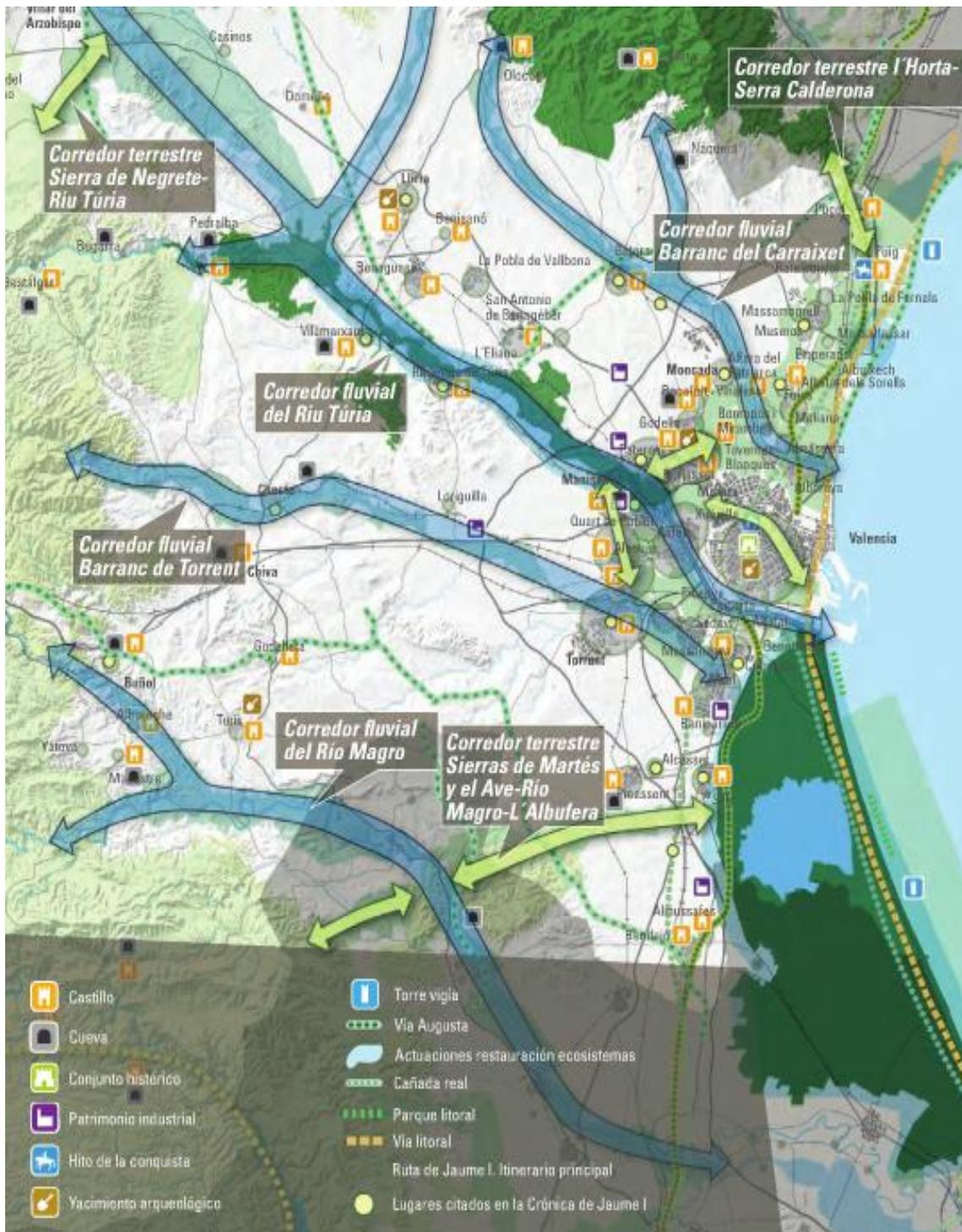


Ilustración 5 Líneas de actuación de la ETCV.

Según la Directriz 53 de la ETCV se consideran de relevancia regional a aquellos paisajes que cumplen las siguientes condiciones:

- a) *Tienen una dimensión y escala territorial de ámbito supramunicipal, y expresan el carácter y la identidad de una determinada parte del territorio.*
- b) *Son representativos de la diversidad de los paisajes de la Comunitat Valenciana.*
- c) *Presentan importantes valores y se encuentran en buen estado de conservación.*
- d) *Tienen un elevado aprecio social por su representatividad y sus valores.*
- e) *Son considerados singulares, por ser excepcionales y únicos en el conjunto de la región.*

Al ser suelo urbano, el ámbito no está dentro ninguno de estos paisajes.

Tampoco afecta a ningún corredor territorial.

#### 4.1.2 PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL

Actualmente existen varios planes de acción territorial sectoriales vigentes en la Comunitat Valenciana, estos planes son:

Plan sectorial	Sector	Ámbito
<b>Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR)</b>	Ordenación del territorio forestal de la Comunidad Valenciana	CV (No afecta)
<b>Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)</b>	Recoge las zonas con diferentes grados de riesgo de inundación en toda la Comunidad Valenciana.	CV (No afecta)
<b>Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL)</b>	Define la infraestructura verde del litoral, sus conexiones con el interior del territorio, sus relaciones y transición con el borde urbano.	CV (No afecta)
<b>Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València.</b>	Establece una ordenación del territorio en la Huerta de València	Huerta de València (No afecta)

El ámbito de este estudio de detalle está dentro del ámbito ampliado del PAT de la Huerta, pero como es suelo urbano, este no le afecta.

#### 4.2 PLANIFICACIÓN DEL MEDIO NATURAL

El ámbito del estudio de detalle no se encuentra dentro de ninguno de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, ni espacio natural declarado por la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

#### 4.3 OTROS PLANES DE CARÁCTER TERRITORIAL

Otros planes y documentos de ordenación de ámbito superior al municipal que están en vigor son:

- ✓ **II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana**, aprobado mediante el Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el II Plan director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana.

Este Plan regula el agua, recursos hídricos, infraestructura asociada, tanto de suministro como de depuración, en aplicación de la Directiva marco de Aguas 91/171/CEE.

Por las características del proyecto, este plan no le afecta significativamente.

- ✓ **Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, PIRCV**, aprobado por Decreto 81/2013, de 21 de junio, del Gobierno Valenciano. De acuerdo con este plan, en el ámbito no se presentan reservas de zonas consideradas aptas por los Planes Zonales, por lo que este plan no le afecta.
- ✓ **Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril**, aprobado por el Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell. Este Plan establece los municipios con riesgo, se concreta en los denominados Planes de Actuación Municipal a redactar por los ayuntamientos, que catalogarán con detalle estas zonas y determinarán los sistemas de protección a la población que, en caso de accidente, deben adoptarse. Este plan, en su anexo I, incluye al municipio de Paterna como de “Riesgo Alto”. El ámbito de este estudio de detalle no está afectado por este plan.
- ✓ **Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana**, aprobado por Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell por el que aprueba el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana. Por las características de la modificación, este plan no le afecta significativamente.
- ✓ **Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar**, aprobado por el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.  
El Consejo de Ministros, en su reunión del día 24 de enero de 2023, ha aprobado **el Plan Hidrológico de cuenca de la Demarcación del Júcar 2022-2027**, mediante el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero. El contenido del nuevo Plan Hidrológico de cuenca es el establecido en el artículo 42 del texto refundido de la Ley de Aguas y el artículo 81 del Reglamento de la Planificación Hidrológica.  
El Plan Hidrológico de cuenca es un documento por el que se establece una ordenación de los usos del agua, en el ámbito de una cuenca, para un periodo determinado. Define las líneas maestras para los usos y aprovechamientos del agua, fijando las grandes orientaciones, directrices y prioridades a fin de conseguir una gestión global y equilibrada del recurso.

#### 4.4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1990 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 282 en fecha 27 de noviembre de 1.990.

En 2023 se aprueba la modificación nº 75 del PGOU que se plantea sobre la parcela de uso dotacional destinada a zona verde CLAVE 31- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS, definida en el PGOU de Paterna como U/IV-31/148, perteneciente a la red local de dotaciones públicas y con una superficie de 3.680 m<sup>2</sup>.

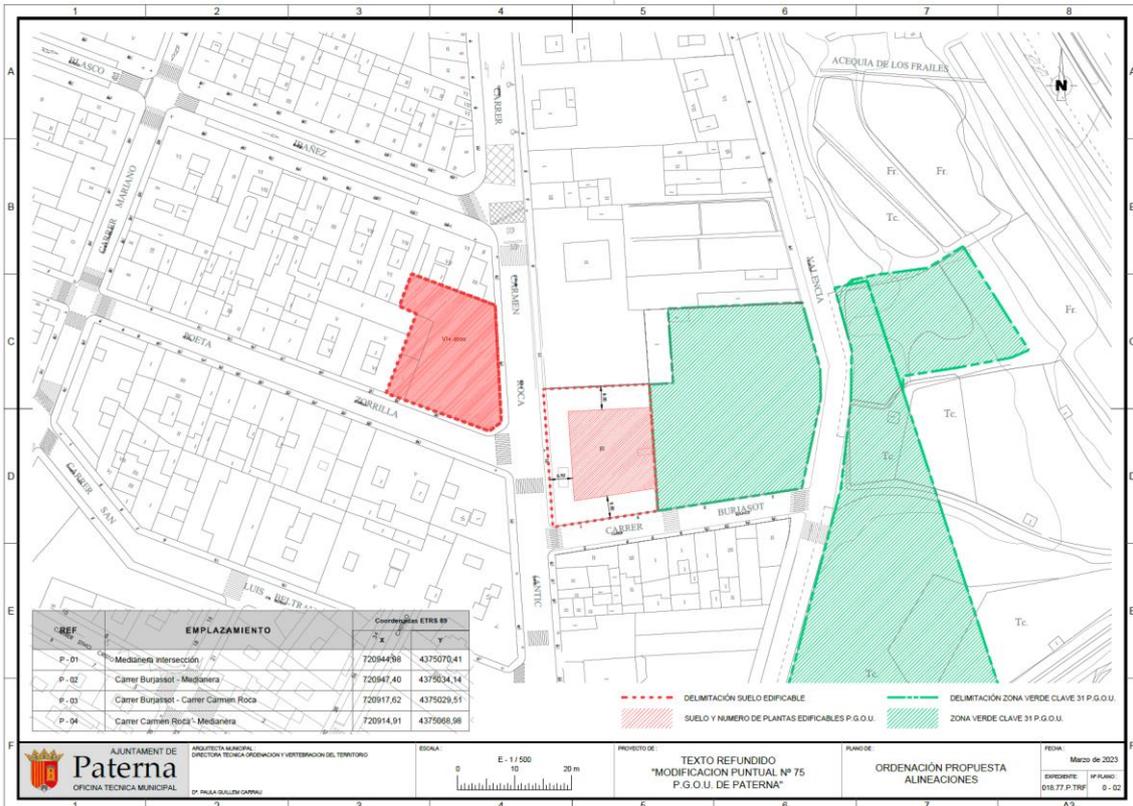
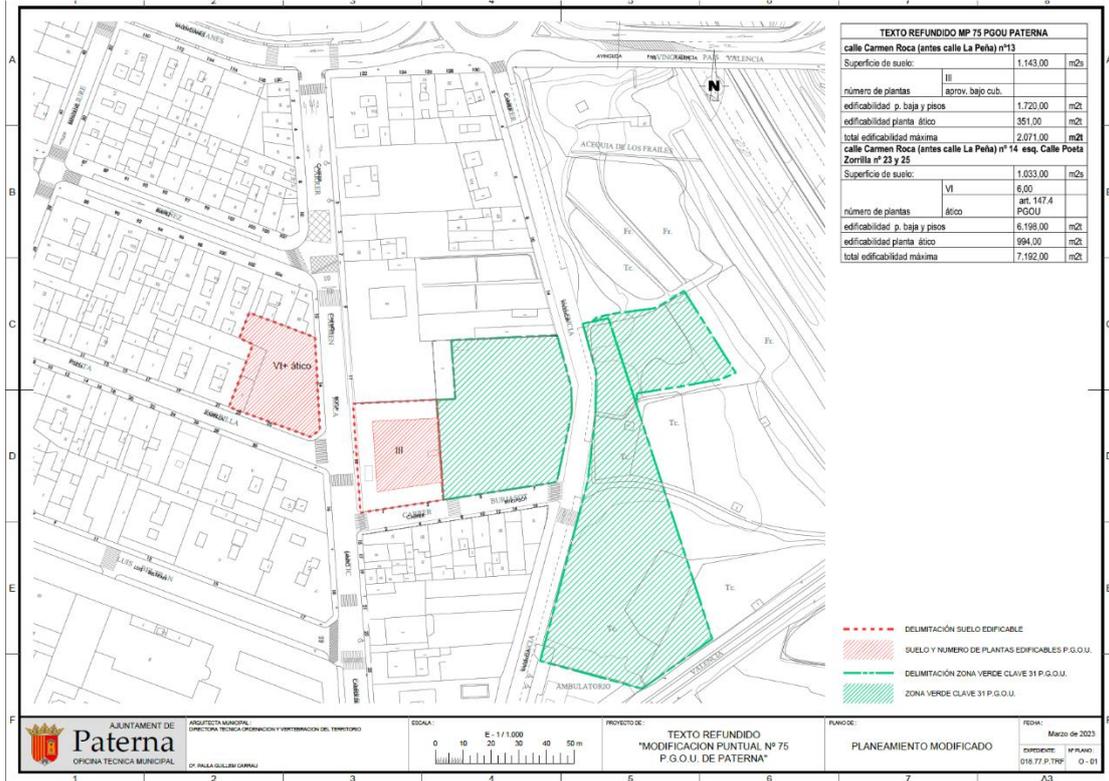


Ilustración 6 Planeamiento vigente según la modificación puntual nº 75 del PGOU de Paterna.

Según esta modificación puntual del PGOU, el solar edificable en c/ la Peña (hoy calle Carmen Roca) nº 13 que ocupa 1.143 m<sup>2</sup> se establecen la ordenación de III alturas quedando con la siguiente edificabilidad asignada:

<b>calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº13</b>			
Superficie de suelo:		1.143,00	m2s
número de plantas	III		
	aprov. bajo cub.		
edificabilidad p. baja y pisos		1.720,00	m2t
edificabilidad planta ático		351,00	m2t
total edificabilidad máxima		2.071,00	m2t

Siendo las ordenanzas reguladoras, expresadas en concreto para esta parcela en la Modificación Puntual, las siguientes:

- *Se establece la tipología de ordenación por edificación aislada en parcela, bloque aislado, según alineaciones fijadas en plano de ordenación.*
- *La ocupación será del 50%, debiendo mantener el resto de parcela con tratamiento ajardinado o paisajístico.*
- *El número de aturas a desarrollar por la edificación será III plantas, en concordancia con las alturas existentes en la edificación aislada existente en la propia manzana y colindantes.*
- *Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta inclinada, el cual computará a efectos de edificabilidad a partir de 1,5m de altura libre en el espacio interior. En caso de optarse por cubierta plana se estará a dispuesto en el art 156.3 del PGOU*
- *Se establece esta tipología de cubierta inclinada como más adecuada para el cumplimiento de los valores ambientales de protección que afectan a la parcela, de acuerdo con lo dispuesto en el art 156.3 .a) del PGOU.*
- *Igualmente, a los efectos de mantener y favorecer la protección ambiental del entorno deberán tener tratamiento de fachada todos los frentes, puesto que configuran la escena urbana en todos los casos.*
- *De acuerdo con los criterios de intervención de la ficha individualizada del Catalogo vigente, se debe mantener el vallado existente en la parcela por su carácter y representatividad en la escena urbana actual.*

*Para los parámetros no definidos expresamente en el presente apartado se estará a lo dispuesto con carácter general para la edificación aislada en el PGOU.*

*En el caso de edificaciones auxiliares, estas se permitirán de acuerdo con la Normativa Complementara de edificaciones auxiliares en baja densidad vigentes.*

*3.- Se define una unidad urbana equivalente la comprendida por parcela de c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13 o en su conjunto con los dos solares edificables que forman parte del ámbito de la Modificación Puntual, pudiendo ser objeto del Estudio de detalle para su construcción, previa a la obtención de licencia, con objeto de establecer las soluciones volumétricas, constructivas y estéticas más acordes a carácter de la zona.*

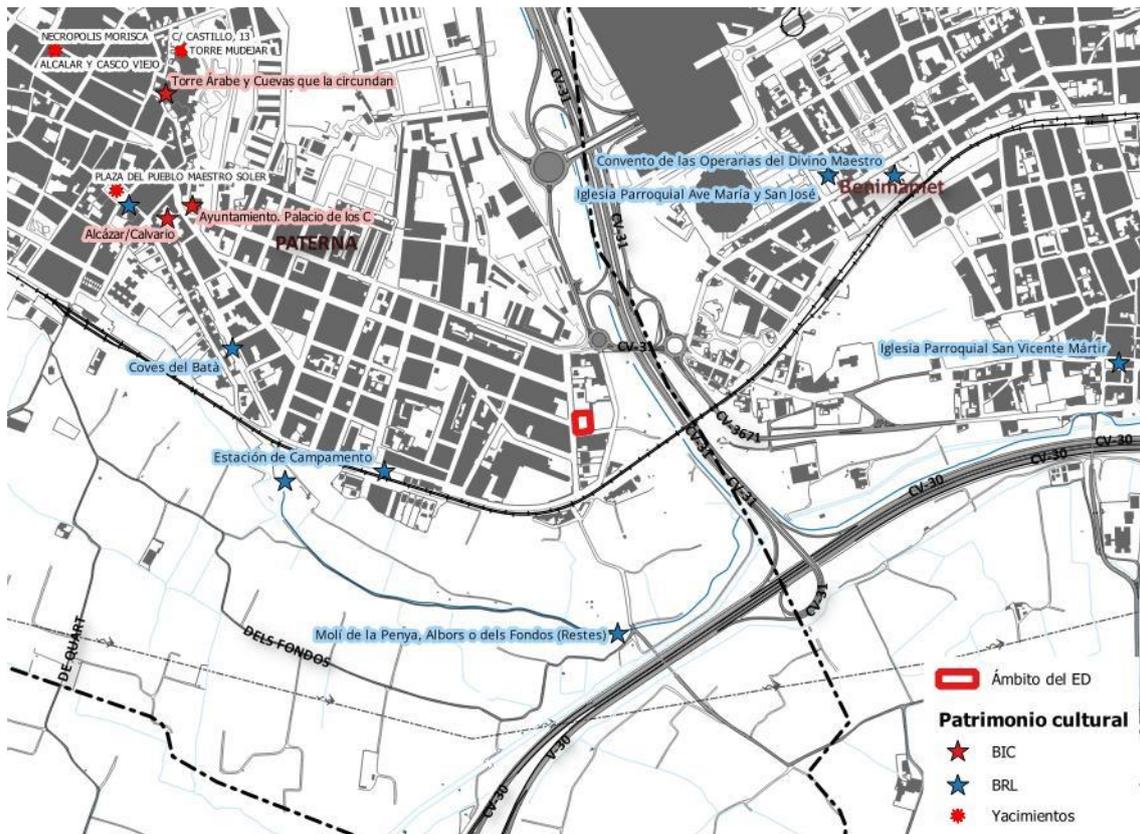
4.- Con respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se establecen unas directrices para el cumplimiento del mismo que se recogen en el punto 11 de la presente memoria. Se mantiene la protección ambiental del entorno, quedando vigente la ficha particular del Catálogo para la parcela de c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13 y en el ámbito de la zona verde obtenida.

.../...

#### 4.5 PATRIMONIO CULTURAL

El patrimonio cultural valenciano es una de las principales señales del pueblo valenciano y el testimonio de su contribución a la cultura universal. Los bienes que lo integran constituyen un legado patrimonial de inapreciable valor, cuya conservación y enriquecimiento corresponde a todos los valencianos y especialmente a las instituciones y los poderes públicos que lo representan.

Según el inventario de la Direcció General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria d' Educació, Investigació, Cultura i Esport (datos extraídos de su página web [www.ceice.gva.es/es/web/Patrimonio-cultural-y-Museos](http://www.ceice.gva.es/es/web/Patrimonio-cultural-y-Museos)), en el ámbito del estudio de detalle no hay ningún yacimiento arqueológico, ni Bien de Interés Cultural (BIC), ni Bien de Relevancia Local (BRL), u otro elemento del patrimonio cultural.



Il·lustració 7 Patrimoni cultural en l'entorn del projecte.

Respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Paterna, aprobado en octubre de 2012 y publicado en el BOP de 27/01/2015, la ficha individualizada de este catálogo señala como elementos de interés el modelo de ocupación de la parcela propio de casa de veraneo, el vallado exterior y las especies arbóreas de gran porte. Permitiendo las obras de intervención A, B, C, D, E; F, G, correspondientes respectivamente al tipo de obras de conservación (A), restauración (B), consolidación (C), rehabilitación (D), reestructuración interior (E) y reforma de fachada con fiel reconstrucción (F). El tipo de intervención G se correspondía con el tipo de intervención que permitía la demolición completa del elemento protegido y reedificación, y que se eliminó de la versión definitiva del Catálogo.

El Catálogo refiere en la descripción del elemento catalogado que forma parte del Ensanche de La Cosa, consolidado a partir de 1940 como una zona residencial de carácter burgués.

*La Modificación Puntual mantiene el nivel de protección ambiental (PA) individualizada que se recoge en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, para el ámbito de la zona verde U/IV-31/148 afectada por la Modificación Puntual. De esta forma:*

- *Se mantiene la protección ambiental del entorno. El tipo de intervenciones prevista en la ficha particular, serán de aplicación tanto para las actuaciones a realizar en la zona verde obtenida como para el solar edificable generado en C/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13.*

*El proyecto constructivo que se desarrolle en el nuevo solar edificable deberá cumplir las determinaciones en incluidas en la ficha individualizada recogida del catálogo vigente.*

- ***Se establece para el solar edificable generado en C/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13, dado que el entorno dispone de protección ambiental, la necesidad de cumplir con los trámites establecidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y la Ley de Patrimonio vigente para su edificación.***
- *Es importante mantener el criterio de intervención en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Paterna vigente. La Modificación Puntual y el desarrollo de la misma no puede suponer su modificación sino una actuación acorde y admisible en aplicación del mismo.*
- ***La actuación en el solar edificable generado en C/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13, debe mantener el modelo de ocupación en parcela mediante edificación aislada en parcela lo que permitirá a su vez mantener el vallado protegido y las zonas arboladas.***

Se incluye a continuación la Ficha individualizada del Catálogo:

**AJUNTAMENT DE PATERNA - CATÀLEG DE BENS I ESPAIS PROTEGITS - FITXA ARQUITECTÒNICA - MEDI URBÀ**

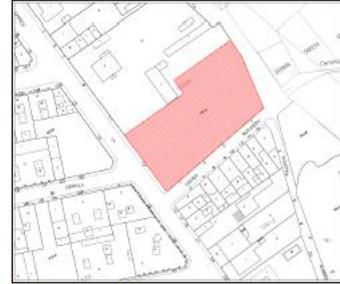
RC:	1053914	C	ZNOU 055	DATA	1930 APROX	Nº PÀGINES:	2
DIRECCIÓ:	CARRER	LA PENYA 13		E E:	TE, V	CB	---
TIPOLOGIA	PARCEL·LA SENSE EDIFICAR						
UG	MAGATZEM	UP B	---	UP A	---	CCT	---
OBV							
				ALT:	C	NP	0
				CONSV:	R		

LA PENYA 13

F1



PLÀNOL MORFOLÒGIC



PLÀNOL TIPOLÒGIC



F2



F3



PROTECCIÓ

**P.A.**

NORMATIVA D'APLICACIÓ

VORE DOCUMENT "NORMATIVA ESPECÍFICA D'APLICACIÓ I CRITERIS D'INTERVENCIÓ DEL CATÀLEG DE BENS I ESPAIS PROTEGITS"

D:

Parcel·la ajardinada cantonera de grans dimensions, que no presenta cap construcció en el seu interior.

Per la part lateral i posterior es tanca amb un mur de maçoneria. La tanca de la façana principal està formada per un mur de fàbrica, sobre el qual es disposa un enreixat de ferro forjat amb aplicacions de fundició que es compartimenta amb pilars de rajola rematats per xapitells, tot seguint el mateix model que vegem al tancament de les parcel·les contigües (C/ de la Penya, 23 i 25).

El més important d'aquesta parcel·la és el manteniment de la unitat de la tanca de la façana principal i el manteniment del model d'ocupació de parcel·la propi de la tipologia de casa d'estiuig-xalet, la qual cosa permetria la conservació de les

Vicent Garcia Martinez. Arquitecte / Adrià Besó Ros. Historiador

N1:

ESTAT DE CONSERVACIÓ:

Regular.

Tant la tanca com la vegetació acusen les conseqüències d'un perllongat abandonó i falta de manteniment.

PROTECCIÓ ELEMENTS D'INTERÉ

IE:

TE

ICB:

-

ICT:

-

IV:

V

N2:

ELEMENTS D'INTERÉS:

Model d'ocupació de parcel·la propi de la casa d'estiuig.

Tanca exterior.

Espècies arbòries de gran port.

**AJUNTAMENT DE PATERNA - CATÀLEG DE BENS I ESPAIS PROTEGITS - FITXA ARQUITECTÒNICA - MEDI URBÀ**

RC:	1053914	C	ZNOU 055	DATA	1930 APROX	Nº PÀGINES:	2
DIRECCIÓ:	CARRER	LA PENYA 13		E E:	TE, V	CB	--
TIPOLOGIA	PARCEL·LA SENSE EDIFICAR						
UG	MAGATZEM	UP B	--	UP A	--	CCT	--
OBV							
						ALT:	C
						N P	0
						CONSV:	R

espècies vegetals de gran port que s'hi troben que ofereixen un gran valor ambiental per al conjunt urbà, ja que tot i estar dins una propietat privada, es van presents en la via pública sobre l'espai urbà, tot considerant el seu extraordinari desenvolupament.

Aquesta parcel·la se en una zona perifèrica de l'anomenat "Ensanche de Palacio" projectat per Manuel Cortina entre 1889 i 1892. Es tracta d'una zona residencial de caràcter burgès. L'àrea on es troba es va consolidar a partir de 1940, i es coneguda com a "Ensanche de la Cosa". El carrer de la Penya era el camí natural que comunicava l'eixida del nucli urbà des de l'Avinguda del País Valencià amb l'Horta del Batà.

**INFORMACIÓ DOCUMENTAL:**

Vore I.2.2 MEMÒRIA INFORMATIVA. (ANNEX II : CATÀLEG 1984, MEMÒRIA HISTÒRICA): Períodes 8, 9 i 10.

Es troba dins un conjunt d'edificis que conserva una unitat tipològica pel que fa al model d'ocupació de parcel·la, volum edificat, etc., que defineix prou be una de les vores urbanes de la població, marcada pel caixer de la séquia de la Uncia.

TIPUS D'INTERVENCIÓ POSSIBLE:  
A, B, C, D, E, F, G

## 5 NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE LE SON DE APLICACIÓN.

Al no existir un Estudio de Paisaje aprobado del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Paterna, las únicas normas de aplicación de carácter paisajístico son las de aplicación directa del Decreto Legislativo 1/2021.

No obstante, la Modificación nº 75 del PGOU de Paterna de este ámbito se acompañaba de un estudio de integración paisajística, que establecía una serie de medidas correctoras y de integración que la nueva ordenación volumétrica planteada en la Modificación Puntual 75 deberá asumir en su desarrollo. Medidas:

*La futura edificación que se materialice en el ámbito de la Modificación Puntual tendrá en cuenta la necesidad de su integración en el paisaje urbano, en concreto para la Unidad de Paisaje UP 1B definida en el documento de paisaje redactado al efecto.*

*Para ello, y aunque la ordenación volumétrica planteada por el Texto Refundido de la Modificación Puntual 75 responde ya a criterios concretos de integración paisajística expresados en el Texto Refundido del Estudio de Integración Paisajista redactado para la Modificación Puntual, su desarrollo atenderá el cumplimiento de los siguientes criterios de integración paisajística:*

- *Establecimiento de la tipología de edificación aislada para el nuevo solar edificable en la C/ Carmen Roca nº 13 para el que se establece un retranqueo fijado en los planos de ordenación y una ocupación del 50%.*
- *Establecimiento para el nuevo solar edificable en la C/ Carmen Roca nº 13 el desarrollo de un número de aturas de III plantas, en concordancia con las alturas existentes en la edificación aislada existente en la propia manzana y colindantes.*

- El mantenimiento del vallado existente en el nuevo solar edificable en la C/ Carmen Roca nº 13 por su carácter y representatividad en la escena urbana actual.

- Recomendación de la cubierta inclinada tradicional a favor de la cubierta planta en la edificación que se materialice en la C/ Carmen Roca nº 13.

Las ordenanzas particulares establecen la tipología de cubierta inclinada como más adecuada para el cumplimiento de los valores ambientales de protección que afectan a la parcela, de acuerdo con lo dispuesto en el art 156.3 .a) del PGOU permitiendo el aprovechamiento bajo cubierta inclinada. En caso de optarse por cubierta plana se estará a dispuesto en el art 156.3 del PGOU

- Necesidad de informe de la Comisión Municipal de Patrimonio previa a la concesión de licencia para verificar la adecuación e integración en el entorno de los proyectos constructivos que se desarrollen.

- Se permitirá la tramitación de un Estudio de Detalle conjunto que permita un análisis más detallado de los volúmenes que permita adecuar en mayor medida la propuesta.

- La Modificación Puntual preserve la totalidad de la masa arbórea existente en el ámbito de actuación, manteniendo la calificación de zona verde en su ámbito. De este modo no se modifica la apreciación de la misma sino que la Modificación Puntual permite su apertura al público permitiendo el disfrute de la misma por la vecinos.

Estas medidas de integración paisajística, de este estudio de integración paisajística, así como la delimitación de las unidades de paisaje, recursos paisajísticos e infraestructura verde del ámbito, se han tenido en cuenta para el presente estudio de integración paisajística, de acuerdo con lo establecido en el punto c) del Anexo II del Decreto Legislativo 1/2021.

*“c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.*

*c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.*

*c.2) 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. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.*

*c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.”*

Por lo que a continuación siguen los apartados correspondientes a la identificación y definición de las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos que, incluidos en el ámbito del estudio, permiten caracterizar el paisaje del mismo y los conflictos que la actuación le pueda provocar.

### 5.1 UNIDADES DE PAISAJE.

Según el EIP de la MP75, el ámbito de este ED de detalle se localiza en la unidad de paisaje urbano “Suelo Urbano-Ensanche de La Cosa”, tal y como se puede observar en la siguiente ilustración.

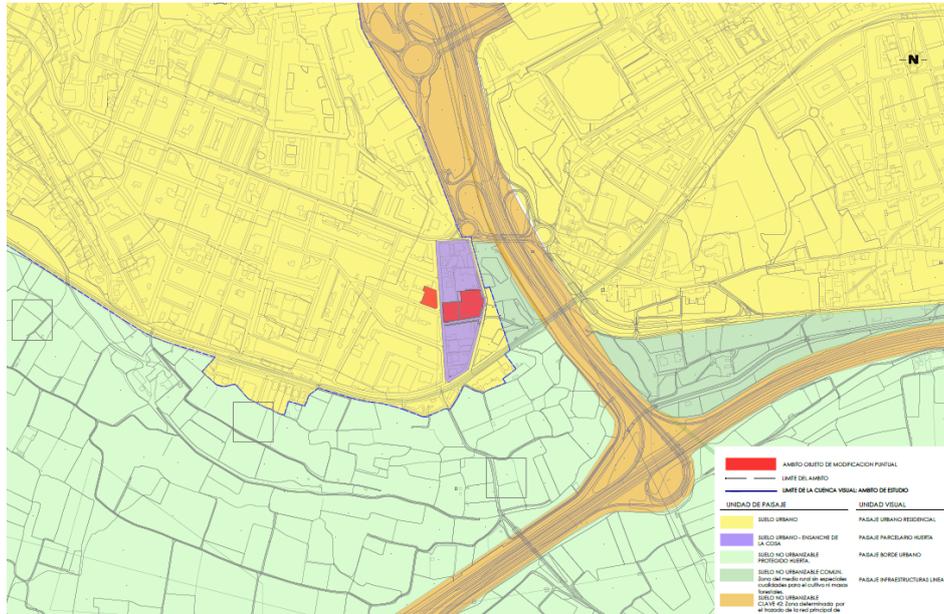


Ilustración 8 Unidades de paisaje del EIP de la MP75

Todas estas unidades están comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación”, y por tanto dentro del ámbito de estudio:



Ilustración 9 Unidades de paisaje en el entorno de la actuación

Como hemos dicho anteriormente, el ámbito de estudio así definido abarca “las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación” -Anexo II, letra c.1), del TRLOTUP-.

Pasamos a describir estas unidades según el EIP de la MP75:

#### UP1-A Suelo Urbano. Paisaje Urbano Residencial

*Unidad de paisaje que domina la cuenca visual norte y oeste de la parcela. Se incluyen en esta unidad de paisaje por un lado tramas urbanas correspondientes al casco urbano de Paterna, cuyo crecimiento se ha llevado a cabo mediante tipologías de residencial intensivas y ensanche, por lo que se trata de edificios de media densidad con cinco o seis plantas sobre rasante desarrollado en edificios plurifamiliares en su mayoría, aunque quedan en el entorno vivienda unifamiliar en ordenación por alienación a vial. Por otro lado se incluye también los suelos dotacionales lindantes con el ámbito de actuación.*

Según el citado EIP, esta unidad tiene una calidad paisajística baja.

#### UP1-B Suelo Urbano. Paisaje Urbano Residencial Ensanche de la Cosa

*Unidad de paisaje que domina la cuenca este y sur visual de la parcela. Se incluyen en esta unidad de paisaje formado por vivienda unifamiliar de veraneo tanto en ordenación por alienación a vial como en edificación aislada. Por otro lado se incluye también los suelos dotacionales lindantes con el ámbito de actuación.*

Según el citado EIP, la calidad paisajística de esta unidad es baja.

#### UP2 SNU Protegido Huerta

*Paisaje parcelario huerta. El sistema agrícola predominante es el regadío, basado en el cultivo de la naranja y diversas hortalizas caracterizado por presentar una geometría parcelaria muy variada donde se pueden encontrar concentraciones importantes naranjos y cultivos herbáceos.*

Según el citado estudio de paisaje, la calidad paisajística de esta unidad es media.

#### UP3 SNU Común

*Zona del medio rural sin especiales cualidades para el cultivo ni masas forestales. Unidad de Paisaje que constituye el borde urbano o la interfase con las grandes infraestructuras que rodean la zona. El ámbito de estudio incluye terrenos abandonados del uso agrícola o parcelarios muy pequeños, que constituyen el margen del casco urbano.*

Según el citado EIP, la calidad paisajística de esta unidad es baja.

#### UP4 SNU Infraestructura

*Zona del medio rural cuya característica principal es servir de vías de comunicación.*

Según el citado EIP, la calidad paisajística de esta unidad es Muy baja.

## 5.2 RECURSOS PAISAJÍSTICOS

De acuerdo con el TRLOTUP, “se identificarán los recursos paisajísticos, entendiendo por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural-histórico, y/o visual”.

Según el EIP de la MP75, en el entorno del ámbito de estudio se identifican los siguientes:

- Calle Carmen Roca (antes c/ La Peña) nº 27. Protección Ambiental
- Calle Carmen Roca (antes c/ La Peña) nº 25. Protección Ambiental
- Calle Carmen Roca (antes c/ La Peña) nº 23. Protección Ambiental
- Calle Carmen Roca (antes c/ La Peña) nº 13. (parte afectada por la MP nº 75). Protección Ambiental
- Calle Carmen Roca (antes c/ La Peña) nº 13. (parte no afectada por la MP nº 75). Protección Ambiental
- Calle Carmen Roca (antes c/ La Peña) nº 9. Protección Ambiental
- Calle Carmen Roca (antes c/ La Peña) nº 7. Protección Ambiental
- Calle Carmen Roca (antes c/ La Peña) nº 3. Protección Ambiental
- Colegio La Salle. Protección Parcial

Ninguno de estos recursos paisajísticos, será afectado por esta actuación.



Ilustración 10 Recursos paisajísticos

### 5.3 INFRAESTRUCTURA VERDE

De acuerdo a los artículos 4 y 5 de la TRLOTUP, y en concordancia con la ETCV, la infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

Por lo que, la Infraestructura Verde, en el ámbito de estudio y sus alrededores, comprende los espacios y elementos siguientes:

- Las zonas verdes y zonas de conexión.

Este estudio de detalle no afecta a la infraestructura verde municipal.

## 6 PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

El TRLOTUP, regula el paisaje en su artículo 6. El apartado 1 de este precepto define el paisaje diciendo que *“es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos.”*

Por su parte, el apartado 3 de dicho precepto dispone que *“el paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras... mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.”*

El apartado 4 del referido artículo incluye, entre los instrumentos de paisaje que enuncia este apartado, a los **estudios de integración paisajística**, los cuales cumplen la función de valorar *“los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje”, estableciendo al mismo tiempo “medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos”.*

Por último, el apartado 5 establece que los *“instrumentos de paisaje a que se refiere el apartado anterior se someterán en todo caso a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento del documento al que acompañe. Cuando estén vinculados a un plan o proyecto, lo harán dentro del procedimiento en el que se aprueban estos.”*

Esta participación pública (en adelante, PPP) tendrá por objeto:

- Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las acciones previstas por el plan, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.
- Articular un proceso de consulta pública, para obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- Conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en el Plan.

### 6.1 OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Los objetivos del PPP que se expone en el presente documento son:

- I. Hacer accesible la información relevante sobre el Estudio de Integración Paisajística.
- II. Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- III. Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios.
- IV. Obtener información útil del público interesado.
- V. Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones del ámbito de estudio.
- VI. Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación pública.

## 6.2 PÚBLICO INTERESADO Y AFECTADO. PAPEL QUE DESEMPEÑAN EN EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Consideraremos como público interesado o que pueda verse afectado en el proceso de desarrollo del proyecto, por lo tanto, que puede aportar sugerencias u opiniones participando en el Estudio de Integración Paisajística:

- Aquellas personas que viven o trabajan en las cercanías del ámbito de estudio y, por lo tanto, que podrán verse afectados directamente por la actuación proyectada, y siendo, además, usuarios del paisaje existente y futuro del ámbito de estudio.
- Los grupos del lugar, residentes y visitantes del municipio de Valencia.
- Las autoridades locales.

Todos estos ciudadanos, autoridades y asociaciones tienen el derecho de participar de manera efectiva y real en la valoración del paisaje y por ello, según las actividades y trabajos programados y recogidos en el presente PPP, podrán acceder a la información relevante relativa al Estudio de Integración Paisajística durante la fase de información pública.

Además, podrán expresar sus opiniones mediante alegaciones y sugerencias durante los periodos que han sido definidos para ello, de acuerdo a la normativa. Finalmente, tendrán acceso al resultado definitivo del procedimiento, en el que se les informará de los motivos y consideraciones en los que se basa la opción adoptada, así como de la respuesta a las alegaciones y sugerencias que hubieran realizado.

## 6.3 METODOLOGÍAS Y ACTIVIDADES A REALIZAR. PROGRAMAS DE TRABAJO PARA ASEGURAR EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN Y CONSULTA.

Con la finalidad de alcanzar los objetivos del PPP, se propone la realización del siguiente programa de actividades:

### A) Puesta en conocimiento del público interesado del Plan de Participación Pública.

Esta fase se centra en la publicación de la información relativa al Plan, y a las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística.

Esta información viene recogida en la memoria y planos de este EIP, el contenido del cual será objeto de íntegra publicación, para general conocimiento y consulta pública, como parte de la exposición pública de este Estudio de Detalle.

### B) Consulta pública: realización de alegaciones y sugerencias.

Tal y como establece el artículo 6 del TRLOTUP, el estudio de integración paisajística se someterá a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento que acompaña.

Las sugerencias y observaciones podrán ser realizadas a través de escritos en los sitios establecidos por el anuncio del proceso de información pública del Plan y valorar el paisaje con la encuesta que se acompaña.

### C) Análisis de los resultados de las opiniones del público interesado.

Se evaluarán las opiniones recogidas y se resaltarán aquellos puntos que puedan resultar de especial interés para el desarrollo del Estudio de Integración Paisajística.

#### **D) Evaluación de los resultados.**

En esta fase se evaluarán las valoraciones del paisaje, así como las alegaciones, sugerencias o recomendaciones que se hayan formulado por parte del público interesado a través de los medios disponibles para ello y que han sido anteriormente señalados. Estas opiniones serán tenidas en cuenta en el Estudio de Integración Paisajística. Además, se redactarán respuestas que informen de los motivos y consideraciones en los que se basa la decisión adoptada tras el análisis de aquéllas.

#### **E) Publicación de los resultados y Documento final del Plan de Participación Pública.**

En el caso de que haya habido participación del público durante este proceso, se redactará un documento final en el que se recoja cual ha sido el desarrollo del PPP. Este documento reflejará el resultado de las alegaciones y sugerencias presentadas por parte del público interesado, así como las respuestas correspondientes a cada una de ellas.

Un último apartado explicará cuales son las conclusiones que se hayan obtenido y que se tendrán en cuenta durante la elaboración del documento final del Estudio de Integración Paisajística.

## 7 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De acuerdo con lo establecido en el apartado e) del anexo II del TRLOTUP “*la valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.*”

Así mismo el apartado c.3) del anexo II del TRLOTUP establece que “*las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: **sustanciales, moderados, leves e insignificantes**, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.*”

Por lo que la valoración de la Integración paisajística de este estudio de detalle se basará en el análisis de la capacidad, o fragilidad, del paisaje del entorno de la actuación para acomodar los cambios que esta produzca en el mismo y sin que este pierda su valor o carácter paisajístico.

Las características del paisaje del entorno son:

- Que el ámbito es un suelo urbano residencial, colindante con otros suelos urbanos de similares características.
- Que el ámbito está dentro de la Unidad de Paisaje “Suelo urbano-Ensanche de La Cosa”, con una calidad paisajística baja.
- Que en las proximidades de ámbito no existe ningún recurso de paisaje identificado que pueda verse afectado por este estudio de detalle.
- Que la actuación no afecta a la infraestructura verde.

En cuanto a la fragilidad del paisaje donde se ubica este ED, considerando esta como *la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él*, en este caso el uso residencial previsto, esta viene determinada porque nos encontramos en un ámbito urbano con un uso predominante residencial, con una fragilidad baja a los usos previstos, con edificios de similares volumetrías a los del entorno y los previstos en el ED.

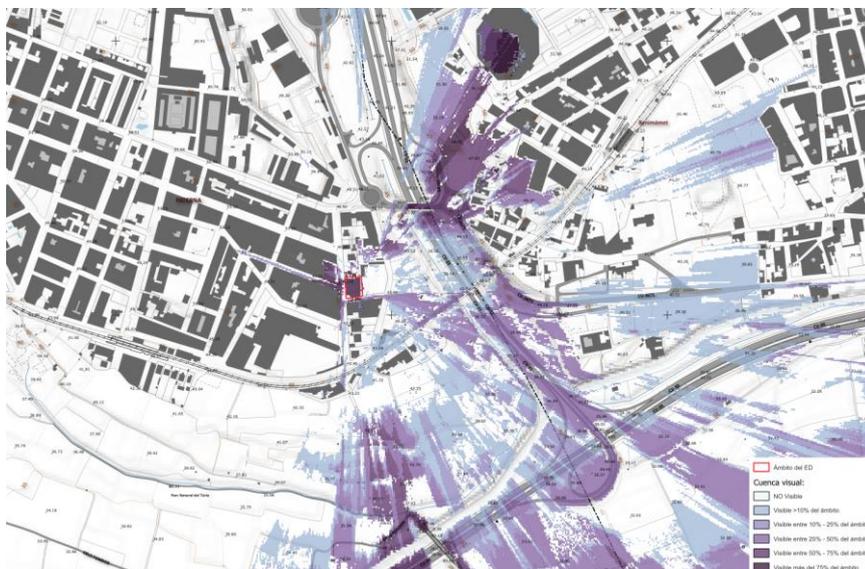
Por esto se puede concluir que el ámbito presenta una fragilidad baja, para la modificación prevista.

Así mismo este estudio de detalle, cumple todas las determinaciones y criterios de paisaje establecidos en la modificación puntual nº 75 del PGOU de Paterna y de su estudio de integración paisajística, ya que:

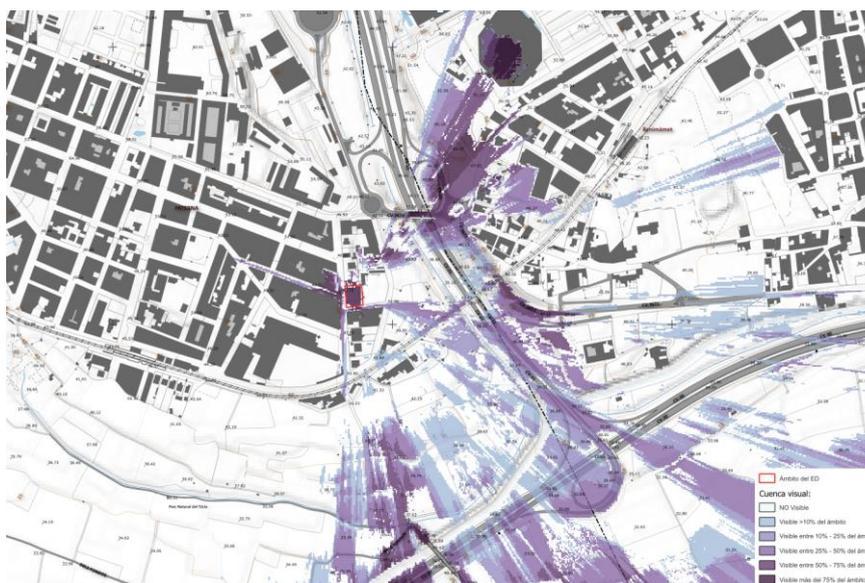
- Se tramita mediante un Estudio de Detalle que permite un análisis más detallado de los volúmenes.
- Mantiene la tipología de edificación y una ocupación del 50% de la parcela.

- Mantiene el número de aturas de III plantas, en concordancia con las alturas existentes en la edificación aislada existente en la propia manzana y colindantes.
- Mantenimiento del vallado existente en el nuevo solar edificable en la C/ Carmen Roca nº 13 por su carácter y representatividad en la escena urbana actual.
- Propone la cubierta inclinada tradicional.
- Separa la edificabilidad propuesta en el ámbito de actuación del arbolado existente, lo que permite preservar mejor las masas arbóreas preexistentes, permitiendo el disfrute de la misma por los vecinos.

Si observamos la cuenca visual, obtenida con el QGIS y mds del terreno y edificios del entorno, de la volumetría prevista en la modificación puntual nº 75 del PGOU y en el estudio de detalle, tal y como se observa en las siguientes ilustraciones, no hay diferencias significativas.



*Cuenca visual MP nº 75*



*Cuenca Visual ED*

*Ilustración 11 Comparativa cuenca visual Mod nº 75 y ED*

En base a estas características de la zona y las unidades de paisaje y recursos paisajísticos, las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual son:

- Que nos encontramos en una zona con una calidad paisajística baja y fragilidad baja.
- No se afecta a la infraestructura verde.
- No se afecta a Recursos paisajísticos. Y tampoco bloqueará ni generará efecto adverso sobre ningún Recurso Paisajístico del entorno.
- Que la modificación no se diferencia volumétricamente y paisajísticamente de la ordenación vigente, ni contrasta con el entorno donde se ubica, no implica un cambio significativo de la escena urbana, ni reducirá el valor visual por su extensión, volumetría, escala, composición, color y forma, con la ordenación vigente y el entorno. Tal y como se observa en las siguientes ilustraciones.
- Que la nueva ordenación de la volumetría resultante:
  - No aumenta la edificabilidad máxima permitida por la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.
  - No aumenta el volumen máximo permitido por la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.
  - No aumenta el número de plantas permitidas por la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.

En resumen, y teniendo en cuenta las características de la zona, sus usos y su fragilidad visual, y este estudio de detalle, cumple todas las determinaciones y criterios de paisaje establecidos en la modificación puntual nº 75 del PGOU de Paterna y de su estudio de integración paisajística, se deduce que la unidad paisajística sobre la cual se va a desarrollar esta modificación tiene capacidad de transformarse y absorber los cambios producidos por la modificación prevista en el estudio de detalle. Por lo que el impacto paisajístico, respecto a su integración en el entorno, se clasifica como **insignificante** o positivo.



*Ilustración 12 Comparación volumétrica del vigente PGOU y la propuesta del ED.*

## 8 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

En este punto, de acuerdo con lo establecido en el apartado f) del anexo II del TRLOTUP, se realizará *“la valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de 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. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.”*

Para esto, y en base al resultado de la cuenca visual de la actuación, se seleccionarán una serie de puntos de observación desde los cuales se analizará la integración paisajística y los impactos de la actuación.

### 8.1 PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Teniendo en cuenta la cuenca visual, el ámbito tan solo será apreciable de las calles colindantes al mismo, ya que a distancias superiores solo es visible parcialmente entre huecos de edificios y el ámbito se confundirá con el fondo escénico, por lo que solo se han considerado los siguientes puntos de observación, desde los que se analizará la integración visual:

- C/ Carmen Roca
- C/ Poeta Zorrilla
- C/ Burjassot

En las siguientes ilustraciones podemos observar la composición de la nueva ordenación y una comparación con la vigente:

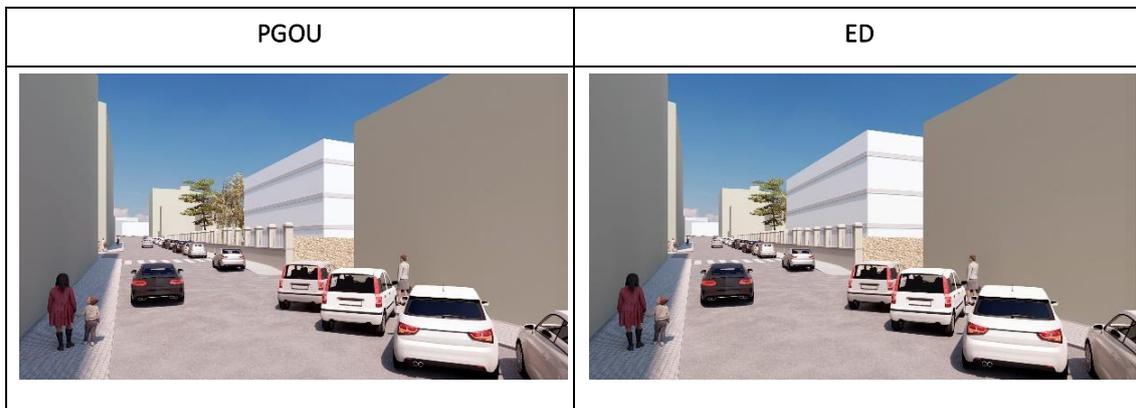


Ilustración 13 Vistas desde la C/ Carmen Roca en dirección norte del PGOU vigente y de la propuesta del ED.

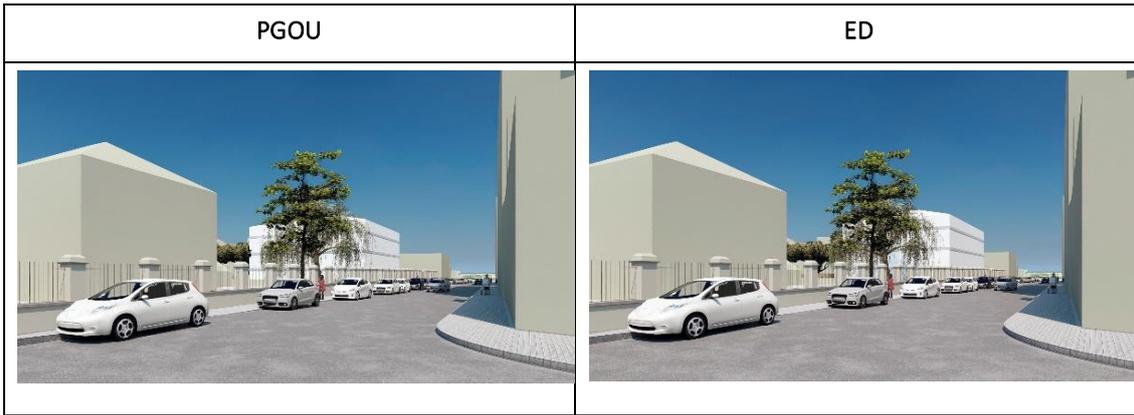


Ilustración 14 Vistas desde la C/ Carmen Roca, esquina con la Avda. Blasco Ibáñez del PGOU vigente y de la propuesta del ED.

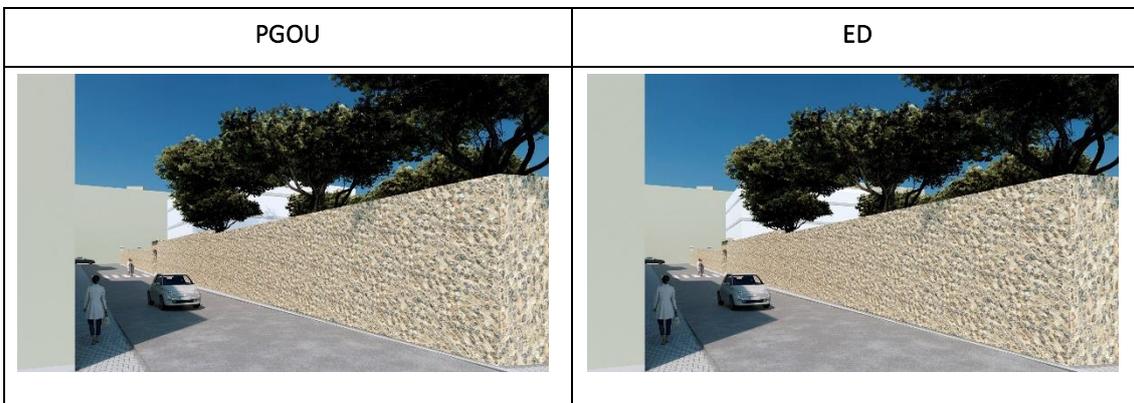


Ilustración 15 Vistas desde la C/ Burjassot, del PGOU vigente y de la propuesta del ED.

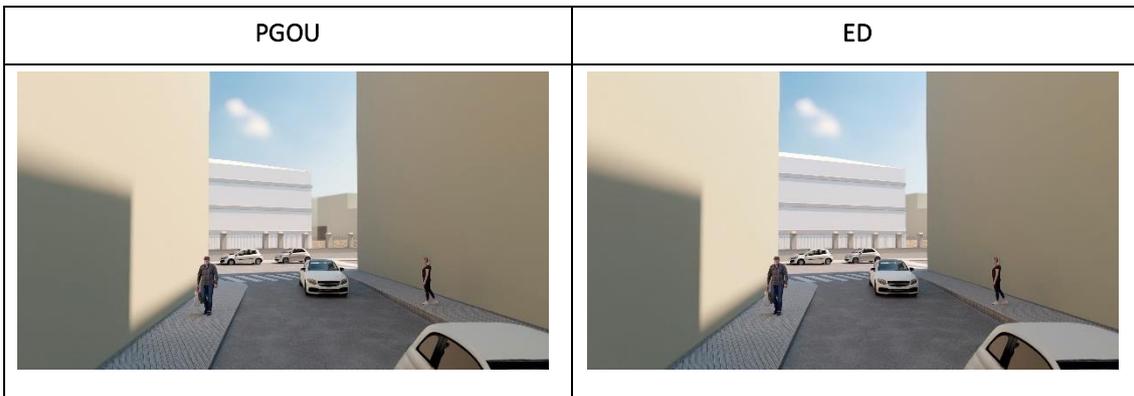


Ilustración 16 Vistas desde la C/ Poeta Zorrilla, del PGOU vigente y de la propuesta del ED.

Como se observa en las anteriores ilustraciones, la nueva ordenación propuesta en el estudio de detalle:

- Es acorde con el entorno.
- Si tenemos en cuenta la modificación, respecto al planeamiento vigente, no aumenta la edificabilidad, no aumenta el volumen máximo permitido y mantiene el número de

plantas permitidas por la Modificación Puntual nº 75 del PGOU, las vistas no variarán significativamente.

- La nueva ordenación no bloquea la vista hacia recursos paisajísticos.

Por lo que se puede concluir, que el impacto visual es **insignificante**, desde todos los puntos de observación.

No se han considerado otros puntos de observación como la CV-30 o CV-31, aunque potencialmente, la edificación prevista sería visible desde estos puntos, ya que están alejados del ámbito, y solo sería visible la cubierta de la edificación, de manera similar a la que se vería en la vigente ordenación, filtrada por los edificios y vegetación del entorno, y confundiéndose con el resto de la silueta urbana de Paterna vista desde estos puntos de observación.



*Ilustración 17 Vistas desde la CV 30 hacia el ámbito del ED*



*Ilustración 18 Vistas desde la CV 31 hacia el ámbito del ED, donde se observa que la vegetación lo oculta*

## 8.2 RESULTADO DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

Tal como se ha analizado para los distintos puntos de observación, esta modificación cambia de manera poco significativa la escena urbana.

Considerando que el volumen propuesto, la ordenación prevista, es de una escala, altura y oras características similares a la ordenación vigente, se puede concluir que los impactos visuales generados por esta modificación son **insignificantes**.

## 9 RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

Partiendo de la valoración de los Impactos Paisajísticos y de los Visuales que derivan del proyecto, las conclusiones que ha alcanzado el Estudio de Integración Paisajística son las siguientes:

- Que nos encontramos en una zona con una calidad paisajística baja y fragilidad baja.
- No se afecta a la infraestructura verde.
- No se afecta a Recursos paisajísticos.
- Que la modificación no se diferencia paisajísticamente de la ordenación vigente, ni contrasta con el entorno donde se ubica, no implica un cambio significativo de la escena urbana, ni reducirá el valor visual por su extensión, volumetría, composición, color y forma, con la ordenación vigente y el entorno.
- Que los impactos de integración paisajística y visuales se han clasificado como **insignificantes y/o positivos**.

## 10 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y PROGRAMA DE INTEGRACIÓN.

Considerando que esta modificación no tiene impactos paisajísticos significativos, no se considera necesario el incluir medidas de integración paisajística en este Estudio de Detalle, ya que estas medidas son la propia ordenación propuesta, y por lo tanto tampoco es necesario un programa de implementación de medidas correctoras.

Febrero, 2024

Fdo. José Andrés Sanchis Blay  
Lic. Ciencias ambientales e ing. téc. agrícola

## PLANOS

Plano nº 1 Localización.

Plano nº 2 Emplazamiento y Catastro.

Plano nº 3 Ortofoto.

Plano nº 4 Planeamiento vigente. Modificación Puntual Nº 75 del PGOU de Paterna

Plano nº 5 Planeamiento vigente: Ordenación y Alineaciones. Modificación Puntual Nº 75 del PGOU de Paterna

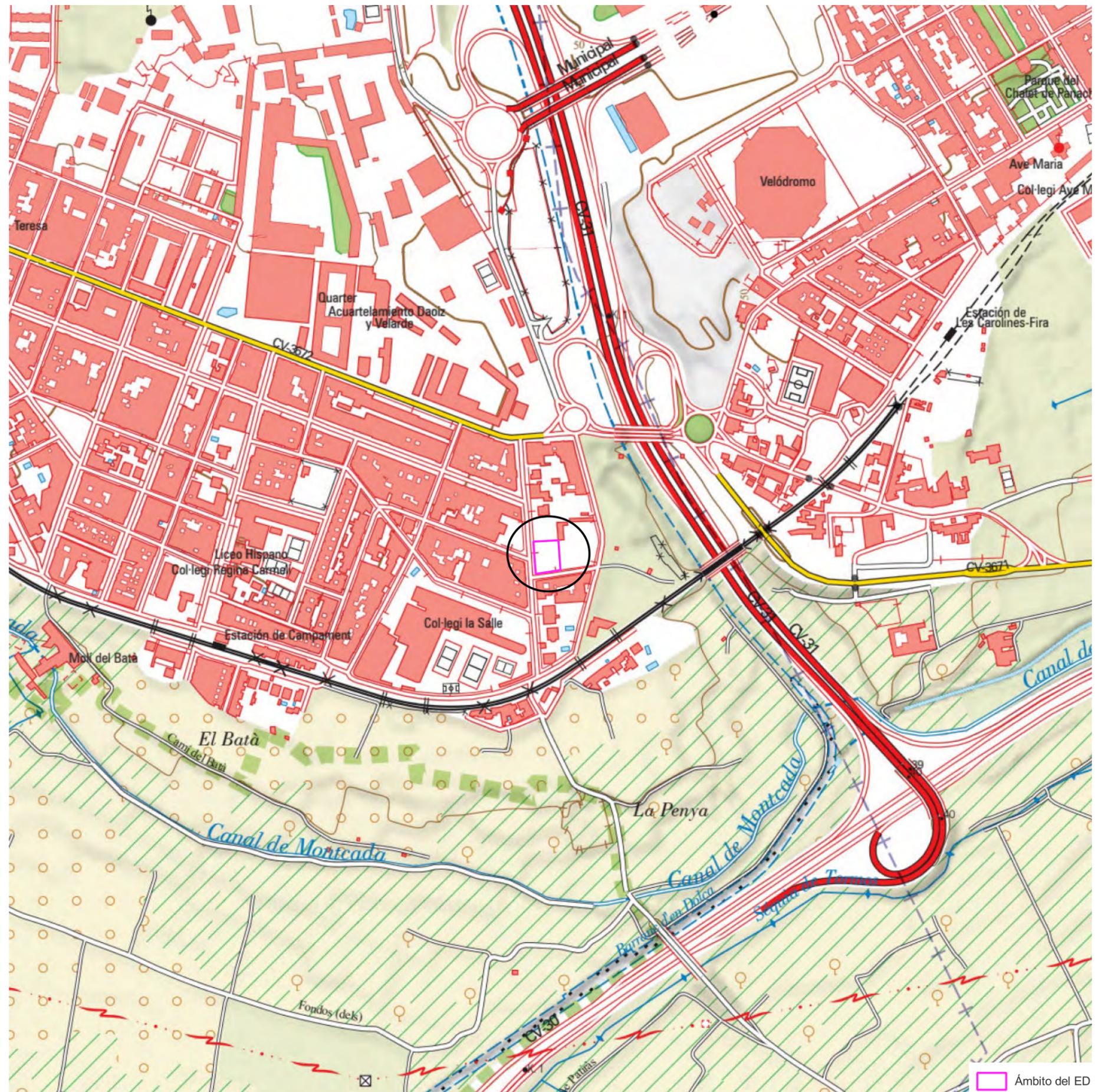
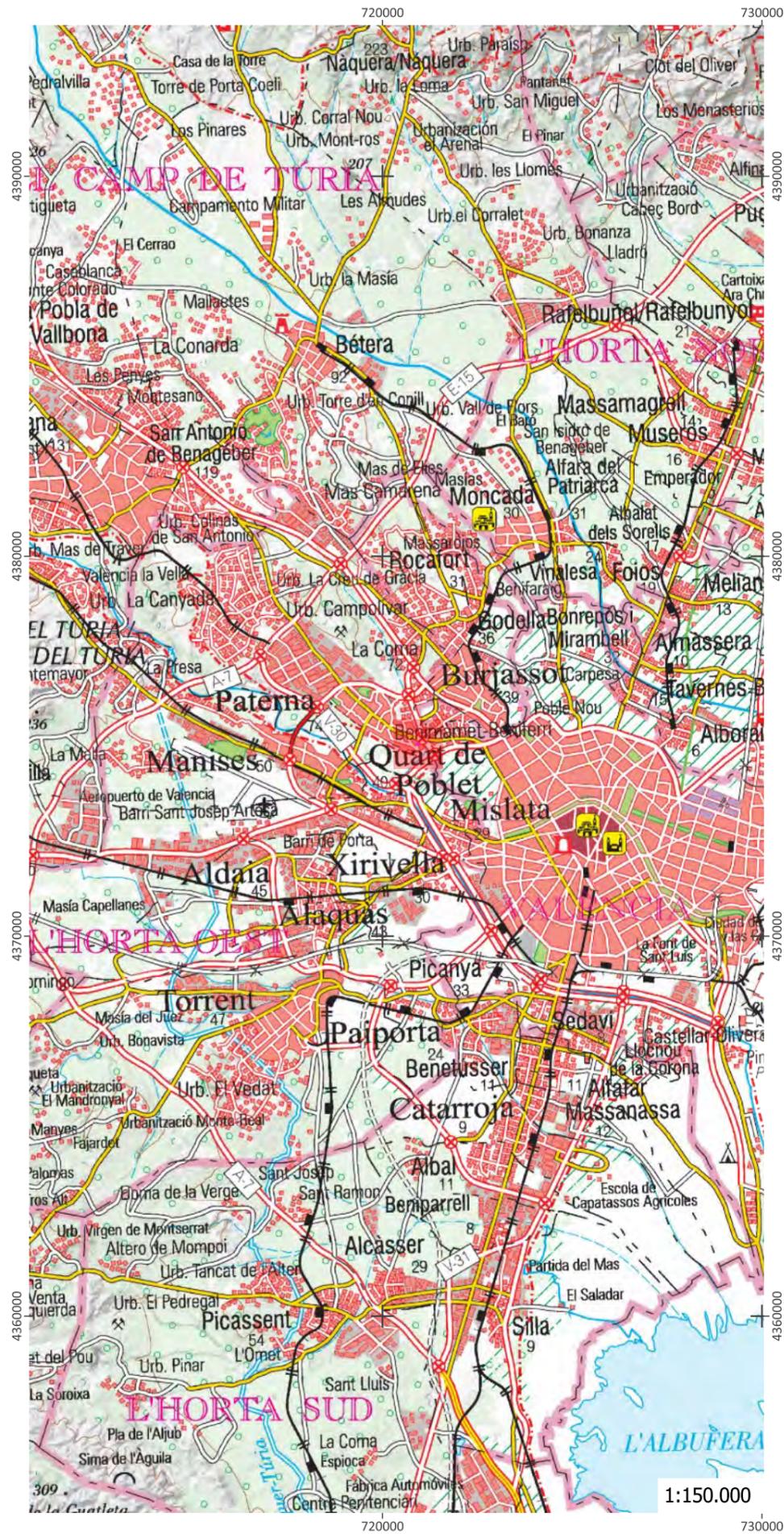
Plano nº 6 Plano O.01 de Ordenación del Estudio de Detalle

Plano nº 7 Plano O.02 de Volumetría del Estudio de Detalle

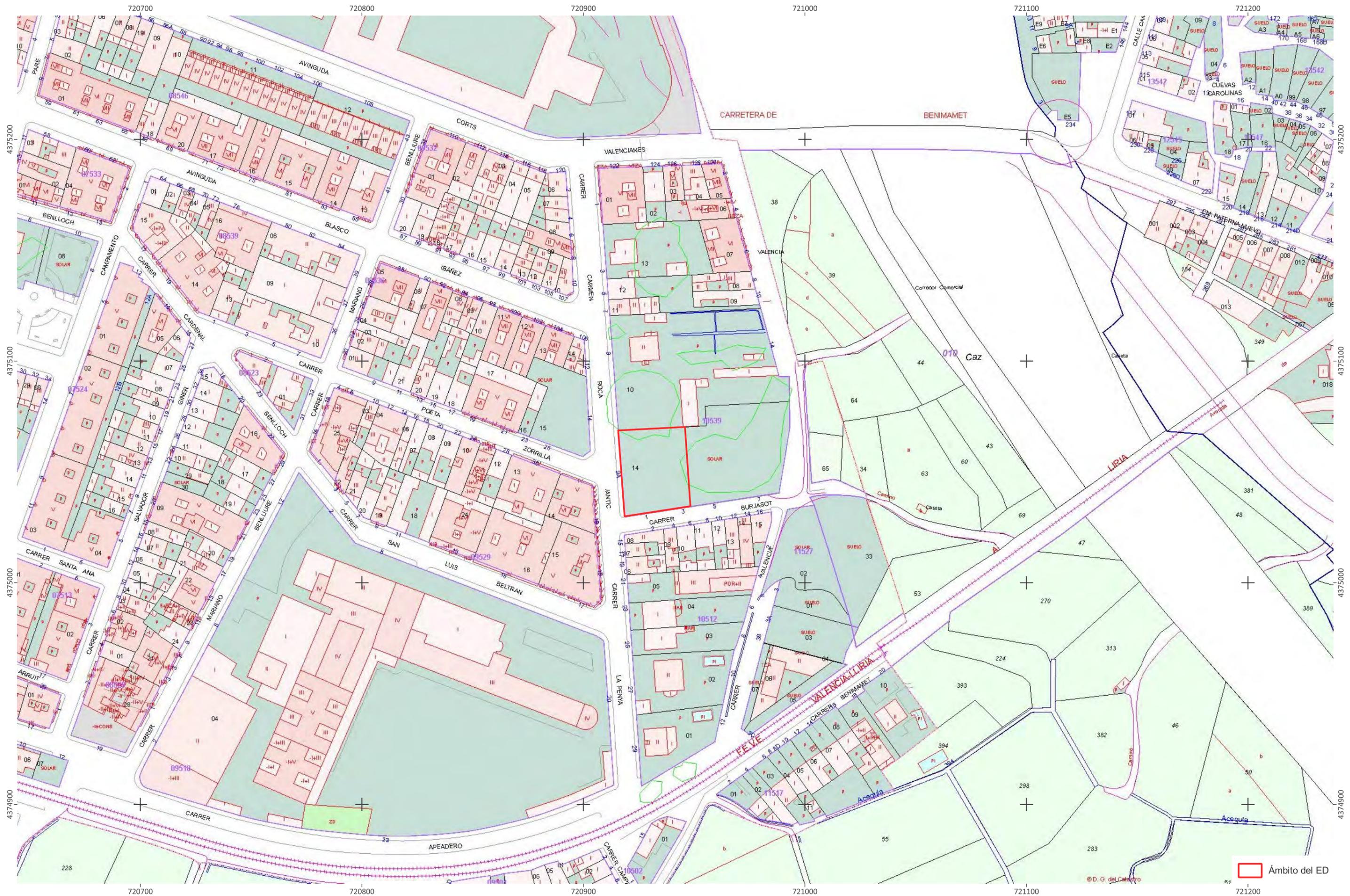
Plano nº 8 Ámbito del estudio: Cuenca visual

Plano nº 9 Unidades de paisaje.

Plano nº 10 Recursos paisajísticos.



<p>ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CONFORMADA POR LAS CALLES CARMEN ROCA Nº 13, CALLE BURJASSOT Y ZONA VERDE CLAVE 31, PATERNA – VALENCIA</p>	<p>promotor <b>EDIFICIO CONSUL, S.L.</b></p>	<p>redactor <b>JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY</b> <i>Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola</i></p>	<p>plano <b>LOCALIZACIÓN</b></p>	<p>nº <b>01</b></p> <p>escala 1:5.000 <small>Original en A3</small></p>	<p>fecha <b>Febrero 2024</b></p>
--	--	---	--------------------------------------	---	--------------------------------------

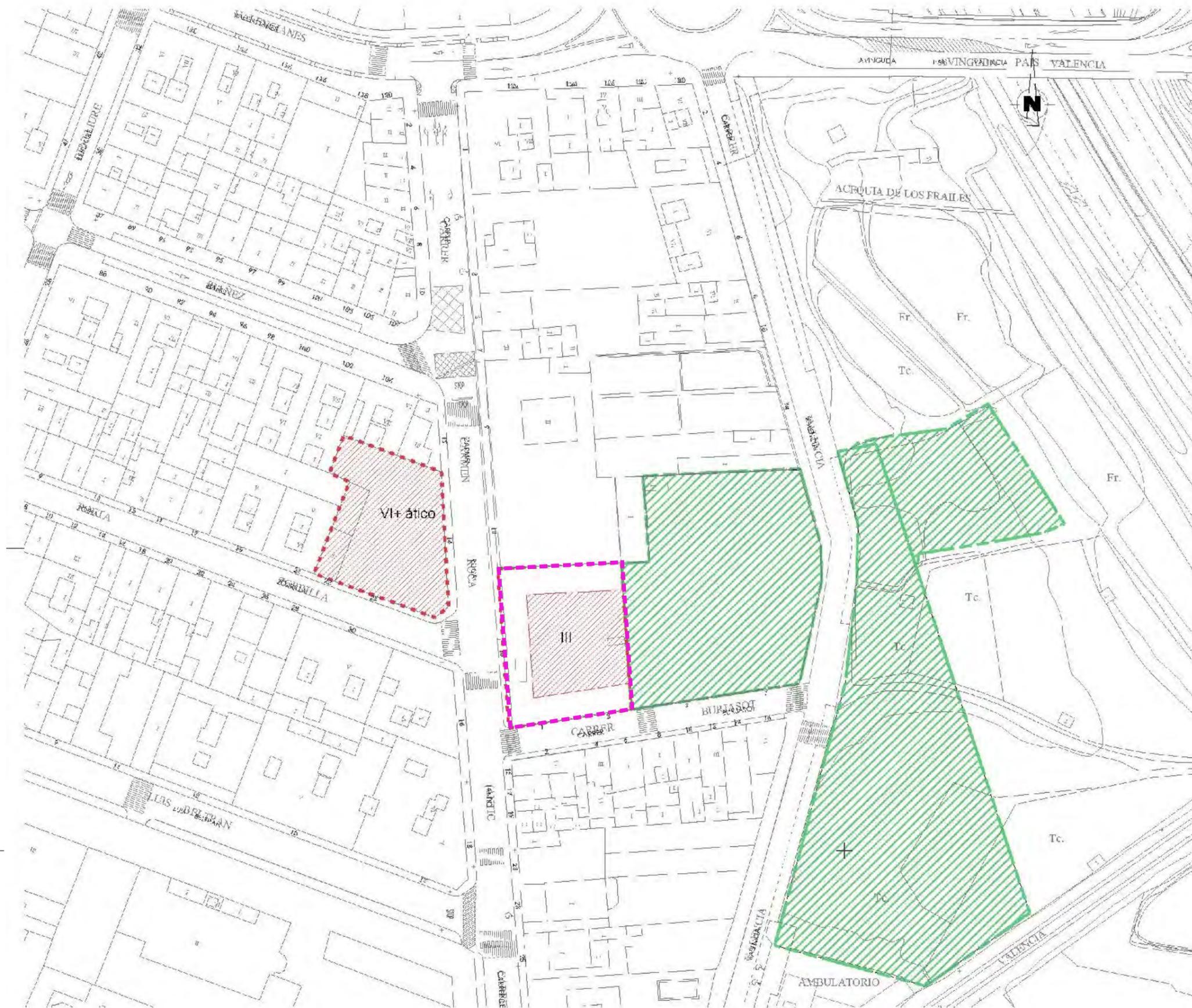


Ámbito del ED

<p>ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CONFORMADA POR LAS CALLES CARMEN ROCA Nº 13, CALLE BURJASOT Y ZONA VERDE CLAVE 31, PATERNA – VALENCIA</p>	<p>promotor <b>EDIFICIO CONSUL, S.L.</b></p>	<p>redactor <b>JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY</b> <i>Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola</i></p>	<p>plano <b>EMPLAZAMIENTO Y CATASTRO</b></p>	<p>nº <b>02</b></p>	<p>escala <b>1:1.500</b> <small>Original en A3</small></p> <p>fecha <b>Febrero 2024</b></p>
---	--	---	--	-------------------------	---



<p>ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CONFORMADA POR LAS CALLES CARMEN ROCA Nº 13, CALLE BURJASSOT Y ZONA VERDE CLAVE 31, PATERNA – VALENCIA</p>	<p>promotor <b>EDIFICIO CONSUL, S.L.</b></p>	<p>redactor <b>JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY</b> <i>Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola</i></p>	<p> <b>EPYMA</b> <small>TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, S.L.</small></p>	<p>plano <b>ORTOFOTO</b></p>	<p>nº <b>03</b></p>	<p>escala <b>1:2.000</b> <small>Original en A3</small></p>	<p>fecha <b>Febrero 2024</b></p>
--	--	---	--	----------------------------------	-------------------------	--	--------------------------------------



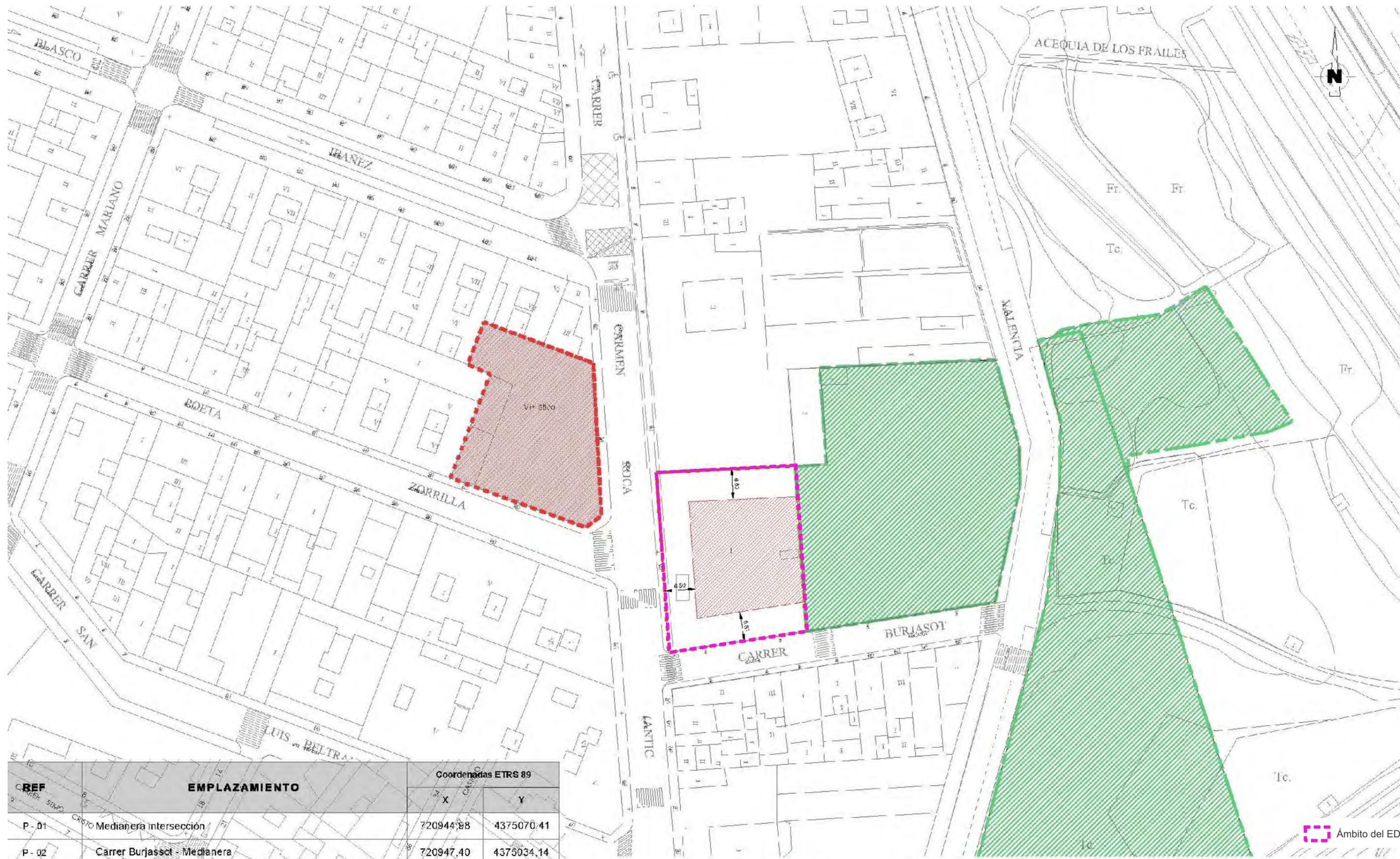
TEXTO REFUNDIDO MP 75 PGOU PATERNA			
<b>calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº13</b>			
Superficie de suelo:	1.143,00	m2s	
número de plantas	III		
	aprov. bajo cub.		
edificabilidad p. baja y pisos	1.720,00	m2t	
edificabilidad planta ático	351,00	m2t	
total edificabilidad máxima	2.071,00	m2t	
<b>calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 14 esq. Calle Poeta Zorrilla nº 23 y 25</b>			
Superficie de suelo:	1.033,00	m2s	
número de plantas	VI	6,00	
	ático	art. 147.4 PGOU	
edificabilidad p. baja y pisos	6.198,00	m2t	
edificabilidad planta ático	994,00	m2t	
total edificabilidad máxima	7.192,00	m2t	

- - - - - DELIMITACION SUELO EDIFICABLE
- ▨ SUELO Y NUMERO DE PLANTAS EDIFICABLES P.G.O.U.
- - - - - DELIMITACION ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.
- ▨ ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.

▭ Ambito del ED

4375000

4375000



REF	EMPLAZAMIENTO	Coordenadas ETRS 89	
		X	Y
P - 01	Medianera intersección	720944,98	4375070,41
P - 02	Carrer Burjassot - Medianera	720947,40	4375034,14
P - 03	Carrer Burjassot - Carrer Carmen Roca	720917,62	4375029,51
P - 04	Carrer Carmen Roca - Medianera	720914,91	4375068,98

- DELIMITACIÓN SUELO EDIFICABLE
- DELIMITACIÓN ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.
- SUELO Y NUMERO DE PLANTAS EDIFICABLES P.G.O.U.
- ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.



LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle Burjassot, Zona verde Clave 31 Paterna - Valencia

0881



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:  
ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:  
PLANOS DE ORDENACIÓN

Ordenación Estudio de Detalle

Nº PLANO  
**0.01**

ESCALA: 1:100  
FECHA: Febrero 2024

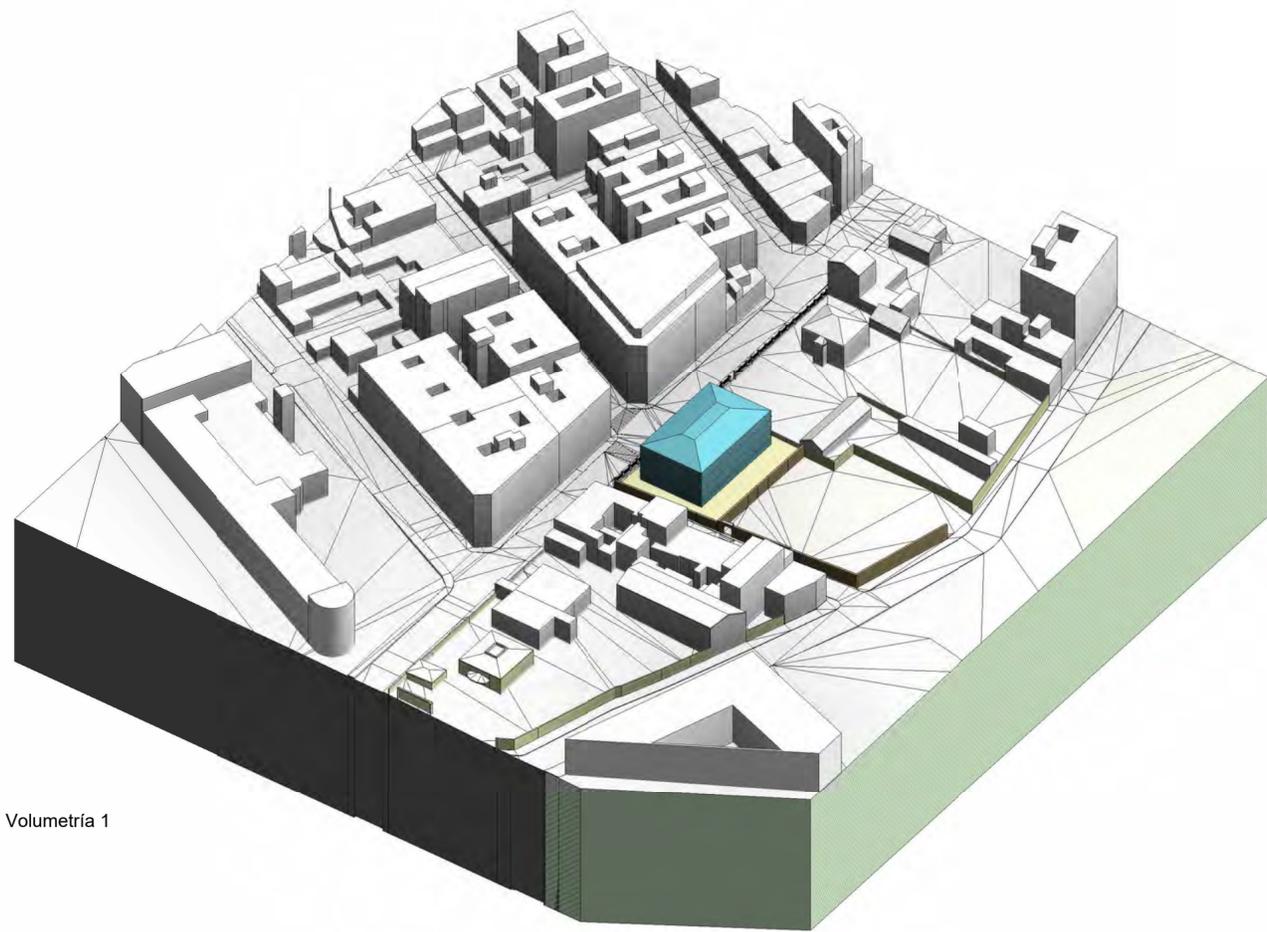
PROPIEDAD

PROMOTOR

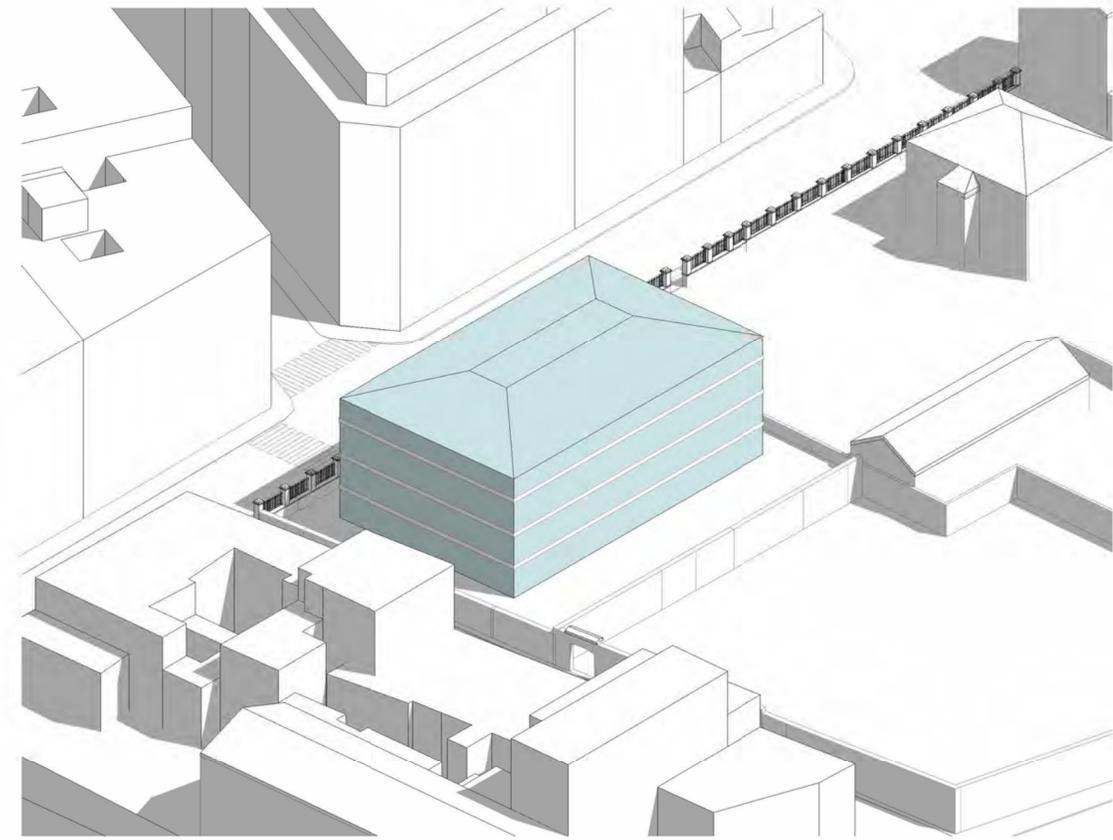
EDIFICIO CONSUL S.L.

DATOS URBANÍSTICOS SEGÚN PGOU	
SUPERFICIE DE SUELO	1.143,00 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE PLANTAS	III Aprovechamiento bajo cubierta
EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA Y PISOS	1.720,00 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO	351,00 m <sup>2</sup> t
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.071,00 m <sup>2</sup> t

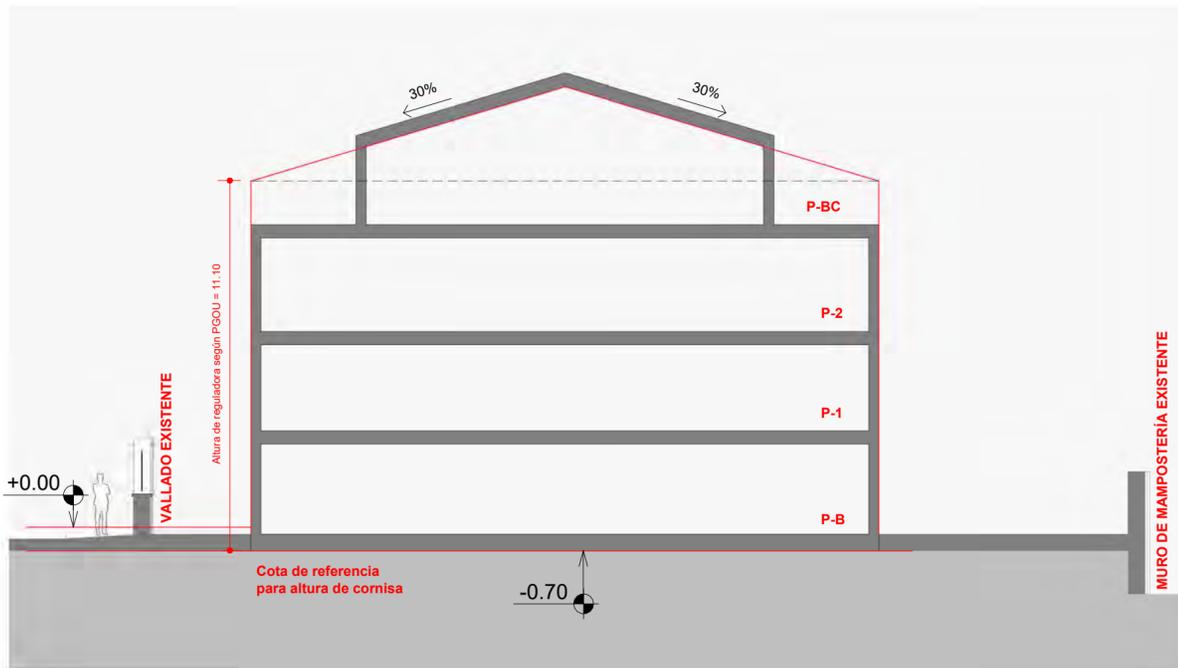
REF	EMPLAZAMIENTO	Coordenadas ETRS 89	
		X	Y
P-01	Medianera intersección	720944,98	4375070,41
P-02	Carrer Burjassot - Medianera	720947,40	4375034,14
P-03	Carrer Burjassot - Carrer Carmen Roca	720917,62	4375029,51
P-04	Carrer Carmen Roca - Medianera	720914,91	4375068,98



Volumetría 1



Volumetría 2



Sección  
1 : 150



LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle  
Burjassot, Zona verde Clave 31  
Paterna - Valencia

0881



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:  
ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:  
PLANOS DE ORDENACIÓN

Volumetría Estudio de Detalle

Nº PLANO  
**0.02**

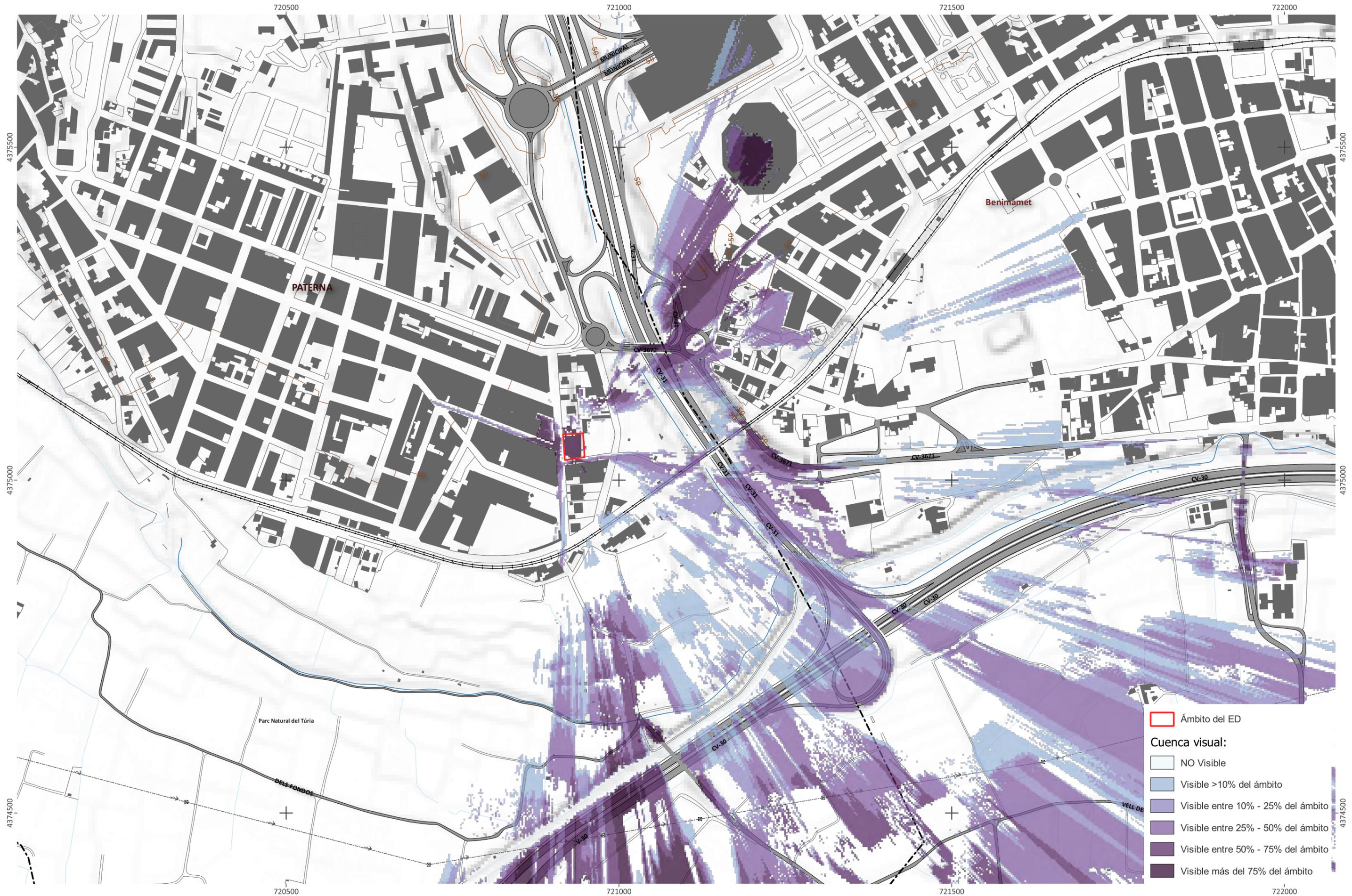
ESCALA: 1:100

FECHA: Febrero 2024

PROPIEDAD

PROMOTOR

EDIFICIO CONSUL S.L.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CONFORMADA POR LAS CALLES CARMEN ROCA Nº 13, CALLE BURJASSOT Y ZONA VERDE CLAVE 31, PATERNA – VALENCIA

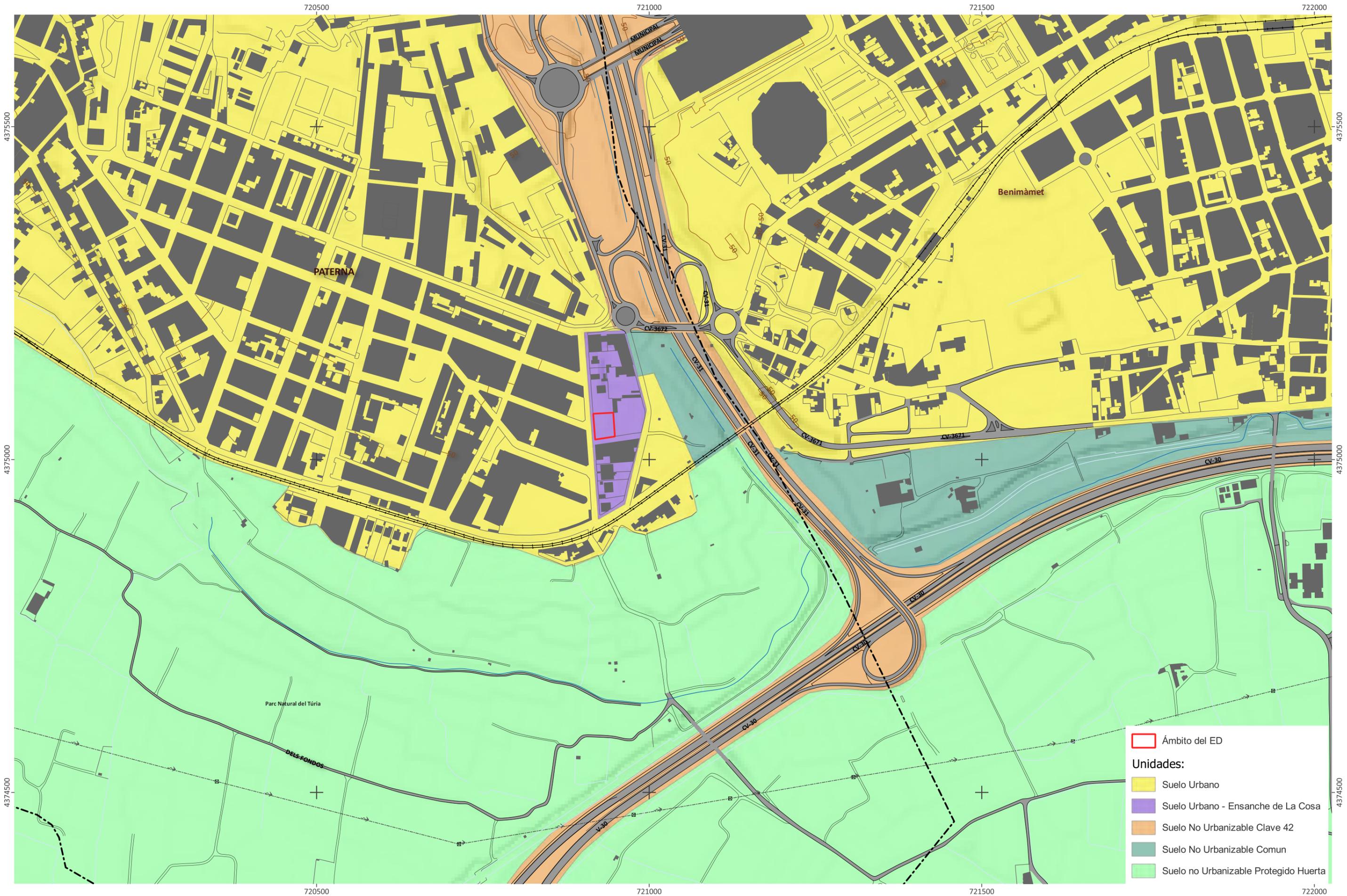
promotor  
EDIFICIO CONSUL, S.L.

redactor  
JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY  
Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola



plano  
CUENCA VISUAL DEL ÁMBITO

nº	escala	fecha
08	1:5.000 Original en A3	Febrero 2024



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CONFORMADA POR LAS CALLES CARMEN ROCA Nº 13, CALLE BURJASSOT Y ZONA VERDE CLAVE 31, PATERNA – VALENCIA

promotor  
**EDIFICIO CONSUL, S.L.**

redactor  
**JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY**  
*Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola*



plano  
**UNIDADES DE PAISAJE**

nº	escala	fecha
<b>09</b>	<b>1:5.000</b> <small>Original en A3</small>	<b>Febrero 2024</b>



① Calle la Peña nº 3. Protección Ambiental (PA)



② Calle la Peña nº 7. Protección Ambiental (PA)



③ Calle la Peña nº 9. Protección Ambiental (PA)



④ Calle la Peña nº 13. Protección Ambiental (PA)



⑤ Calle la Peña nº 23. Protección Ambiental (PA)



⑥ Calle la Peña nº 25. Protección Ambiental (PA)



⑦ Calle la Peña nº 27. Protección Ambiental (PA)



⑧ Colegio la Salle. Protección Parcial (PP)

--- LÍMITE DE LA CUENCA VISUAL ÁMBITO DE ESTUDIO    AMBIO CUENCA VISUAL

Ámbito del ED

4375000

4375000