



CASAS BIOCLIMÁTICAS, S.L.

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE
LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE
REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR
"ELS MOLINS" DE PATERNA (VALENCIA)**

Valencia, noviembre de 2009

Cód. 1400/5/6201



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



Índice de la Memoria

MEMORIA INFORMATIVA

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | INTRODUCCIÓN | 9 |
| 1.1. | ANTECEDENTES. APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL | 9 |
| 1.2. | MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR | 10 |
| 2. | FUNDAMENTOS LEGALES | 12 |
| 3. | OBJETIVO | 13 |
| 4. | ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO | 14 |
| 5. | EQUIPO REDACTOR | 15 |
| 6. | ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN | 16 |
| 6.1. | DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN INICIAL | 16 |
| 6.1.1. | Emplazamiento | 16 |
| 6.1.2. | Condiciones urbanísticas del Plan de Reforma Interior | 16 |
| 6.2. | DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR | 16 |
| 6.2.1. | Justificación de la ordenación propuesta | 16 |
| 6.2.2. | Determinaciones urbanísticas del Plan Parcial del sector R.11 que resultan modificadas | 18 |
| 6.3. | BENEFICIOS SOCIALES, ECONÓMICOS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA PROPUESTA | 19 |
| 6.4. | CONSECUENCIAS DE LA NO ACTUACIÓN | 20 |
| 7. | NORMAS Y ESTUDIOS DE RANGO SUPERIOR | 21 |
| 7.1. | UNIDADES DE PAISAJE | 21 |
| 7.2. | RECURSOS PAISAJÍSTICOS | 21 |
| 7.3. | NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA | 21 |



MEMORIA JUSTIFICATIVA

| | | |
|--------|---|----|
| 8. | PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA..... | 23 |
| 8.1. | INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL..... | 23 |
| 8.2. | INSTRUMENTO DE APLICACIÓN DEL PLAN | 25 |
| 8.3. | FASES DE LA ELABORACIÓN DE LA INFORMACIÓN PAISAJÍSTICA ... | 25 |
| 8.4. | FASES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA | 25 |
| 8.5. | Objetivos del Plan de participación PÚBLICA..... | 26 |
| 8.6. | PROGRAMACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN..... | 26 |
| 8.7. | PÚBLICO INTERESADO Y FUNCIONES DE LOS PARTICIPANTES..... | 27 |
| 8.8. | METODOLOGÍA Y ACTIVIDADES A REALIZAR | 31 |
| 8.8.1. | Fase I: Establecimiento de los medios de difusión, del público interesado y de los indicadores de seguimiento del plan..... | 31 |
| 8.8.2. | Fase II: Presentación del inicio del proceso de participación pública | 32 |
| 8.8.3. | Consulta pública | 33 |
| 8.8.4. | Fase IV: Análisis de resultados y aportaciones del proceso..... | 34 |
| 8.8.5. | Fase V: Incorporación de resultados y publicidad del documento definitivo | 34 |
| 8.9. | SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA | 35 |
| 8.10. | CUADRO RESUMEN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVISTO | 36 |
| 9. | DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO | 37 |
| 9.1. | METODOLOGÍA..... | 37 |
| 9.2. | DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO | 37 |
| 9.3. | BREVE DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO..... | 40 |
| 10. | DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE | 41 |



| | | |
|---------|--|----|
| 10.1. | METODOLOGÍA..... | 41 |
| 10.2. | DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE..... | 41 |
| 11. | CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS | 46 |
| 12. | VISIBILIDAD DEL PAISAJE. ANÁLISIS VISUAL | 48 |
| 12.1. | IDENTIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN | 48 |
| 12.2. | ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA SENSIBILIDAD DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN..... | 50 |
| 12.3. | VISIBILIDAD DEL TERRITORIO | 54 |
| 13. | VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE..... | 56 |
| 13.1. | METODOLOGÍA..... | 56 |
| 13.2. | CALIDAD DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTIOS..... | 57 |
| 13.2.1. | Valoración de la calidad paisajística de los recursos paisajísticos..... | 57 |
| 13.2.2. | Objetivos de calidad de los recursos paisajísticos | 57 |
| 13.3. | CALIDAD PAISAJÍSTICA DE LAS UNIDADES DE PAISAJE..... | 59 |
| 13.3.1. | Valoración de la calidad paisajística | 59 |
| 13.3.2. | Objetivos de la calidad de las unidades de paisaje | 63 |
| 14. | VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA..... | 65 |
| 14.1. | METODOLOGÍA..... | 65 |
| 14.2. | IDENTIFICACIÓN Y MAGNITUD DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO..... | 70 |
| 14.2.1. | Fuentes potenciales de impacto | 70 |
| 14.2.2. | Identificación de los impactos paisajísticos | 71 |
| 14.2.3. | Caracterización y magnitud de los impactos..... | 71 |
| 14.3. | SENSIBILIDAD DEL PAISAJE..... | 72 |
| 14.3.1. | Singularidad o escasez de los elementos del paisaje | 72 |
| 14.3.2. | Capacidad de acomodar cambios. Fragilidad del Paisaje..... | 74 |



| | | |
|---------|---|----|
| 14.3.3. | Objetivos de calidad | 77 |
| 14.3.4. | Grado de sensibilidad del paisaje al cambio..... | 77 |
| 14.4. | CLASIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS | 78 |
| 14.5. | CONCLUSIONES SOBRE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA | 79 |
| 14.5.1. | Fase de construcción consecuente del Plan de Reforma Interior | 79 |
| 14.5.2. | Fase de funcionamiento tras la propuesta | 79 |
| 14.5.3. | Fase de abandono | 80 |
| 15. | VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL..... | 81 |
| 15.1. | METODOLOGÍA..... | 81 |
| 15.2. | IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.. | 81 |
| 15.3. | IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS VISUALES | 85 |
| 15.4. | VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES..... | 85 |
| 15.4.1. | Compatibilidad visual | 85 |
| 15.4.2. | Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos | 86 |
| 15.4.3. | Mejora de la calidad paisajística generada..... | 86 |
| 15.4.4. | Valoración visual global | 87 |
| 15.5. | CONCLUSIONES SOBRE EL IMPACTO VISUAL | 89 |
| 16. | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y ESTUDIOS DE RANGO SUPERIOR..... | 91 |
| 16.1. | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 18. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA | 91 |
| 16.2. | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 19. ALCANCE DE LAS NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA | 92 |
| 16.3. | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 20. INTEGRACIÓN EN LA TOPOGRAFÍA Y VEGETACIÓN..... | 93 |



| | |
|--|-----|
| 16.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 21: VISUALIZACIÓN Y ACCESO AL PAISAJE | 95 |
| 16.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 22. PAISAJE URBANO | 97 |
| 17. CONCLUSIONES GENERALES E IMÁGENES ANTICIPADAS DE LA ACTUACIÓN | 99 |
| DOCUMENTO CON CARÁCTER NORMATIVO | |
| 18. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN DEL PAISAJE | 101 |
| 18.1. NORMAS URBANÍSTICAS..... | 101 |
| 18.2. MEDIDAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL . | 116 |
| 18.3. Aplicación de nuevas directrices específicas de paisaje..... | 116 |
| 19. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS | 117 |



Índice de Anejos

ANEJO I: FICHAS DE UNIDADES DE PAISAJE

ANEJO II: FICHAS DE RECURSOS PAISAJÍSTICOS

ANEJO III: FICHAS DE PUNTOS DE OBSERVACIÓN

ANEJO IV: SIMULACIÓN VISUAL DEL PAISAJE: IMÁGENES ANTICIPADA



Índice de Planos

PLANO Nº 1. SITUACIÓN

PLANO Nº 2. ÁMBITO DE ESTUDIO

PLANO Nº 3.1. ZONIFICACIÓN INICIAL

PLANO Nº 3.2. ZONIFICACIÓN PROPUESTA

PLANO Nº 3.3. EDIFICABILIDAD INICIAL

PLANO Nº 3.4. EDIFICABILIDAD PROPUESTA

PLANO Nº 4. UNIDADES DE PAISAJE – UNIDADES VISUALES

PLANO Nº 5. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

PLANO Nº 6. PUNTOS DE OBSERVACIÓN

PLANO Nº 7.1. MAPA DE VISIBILIDAD DESDE PUNTOS DE OBSERVACIÓN

PLANO Nº 7.2. ZONAS DE VISIBILIDAD

PLANO Nº 8. PERFILES VISUALES

PLANO Nº 9. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS



MEMORIA INFORMATIVA



1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES. APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Tras la oportuna tramitación administrativa, mediante acuerdo del Ayuntamiento de PATERNA con fecha 30 de diciembre de 2002, aprobó de forma provisional, el proyecto de Homologación Modificativa del Sector “Els Molins” de dicha localidad.

Posteriormente, mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Paterna adoptado en sesión de fecha 24 de abril de 2004, se acordó incorporara al proyecto inicial, la previsión de destinar, al menos 50 % de la edificabilidad residencial contemplada, en el sector, a la construcción de viviendas sometidas al régimen de protección oficial y asumir el compromiso de que los instrumentos de planeamiento de dicha homologación, moderasen el la densidad de viviendas hasta equipararla en la medida de los posible a la media establecida en el PGOU de Paterna.

Mediante Resolución del director General de Planificación y Ordenación Territorial de 3 de mayo de 2005, se declaró definitivamente aprobada la Homologación Modificativa del Sector Els Molins redactada a instancias del Ayuntamiento de Paterna, y se publicó dicho acuerdo en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 8 de junio de 2005.

El 1 de abril de 2005, el Ayuntamiento de Paterna, acordó someter a información pública el proyecto de Plan de Reforma Interior del sector Els Molins de forma conjunta con el Proyecto de Urbanización de dicho ámbito, publicándose en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, el 18 de abril de 2005.

Tras informar las alegaciones presentadas en dicho trámite, se aprobó provisionalmente el Plan de Reforma Interior del Sector Els Molins, así como el Proyecto de Urbanización de dicho ámbito (con las modificaciones introducidas por los informes técnicos municipales) y el 23 de febrero de 2006, quedó aprobado definitivamente mediante Decreto de la Alcaldía, con el que expidió la Cédula de Urbanización del Plan de Reforma Interior del sector Els Molins.

Las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior (PRI) Els Molins se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia nº 61, de fecha 13 de marzo de 2006.



Posteriormente, el 6 de octubre de 2006, se dispuso someter a información pública el Proyecto de Reparcelación de las Unidades de Ejecución nº 1 y 2 del sector Els Molins (DOGV 16-11-2006)

Tras informarse las alegaciones presentadas por los interesados en dicho trámite, y finalizado el mismo, el 15 de octubre de 2007 se aprobó el Texto refundido de dicho instrumento de gestión, siendo el mismo, objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Paterna.

Por último, debe señalarse, que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Paterna, de 16 de marzo de 2009, se dispuso someter a información pública la propuesta de modificación puntual del citado Plan de Reforma Interior, instado por varios propietarios del sector cuyo objeto principal es el aumento del número de viviendas de régimen libre, estando en la actualidad pendiente de aprobarse dicha solicitud.

El Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Els Molins de Paterna, contempla en su ordenación pormenorizada la regulación de los usos, tipos de edificación, condiciones mínimas de las parcelas, dimensiones máximas de los edificios a construir, y otras normas de necesario cumplimiento (aplicándose en lo relativo a las definiciones urbanísticas y arquitectónicas que intervienen en la regulación de la edificación y usos del suelo que no estén definidas en dicho Plan, lo dispuesto en las Normas de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna).

1.2. MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

El reciente DECRETO 1/2008 DE 27 DE JUNIO, DEL CONSELL, DE MEDIDAS URGENTES PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO, recoge el deseo de alcanzar la efectividad real del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, y potenciar la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ante el déficit que la demanda social que este tipo de viviendas arrastra.

Así, tras constatarse la necesidad de adoptar medidas que permitan la real implantación de viviendas protegidas en régimen de alquiler en la zona, CASAS BIOCLIMATICAS S.L (propietario la parcela objeto de modificación) plantea al Ayuntamiento de Paterna una modificación puntual sobre la ordenación del Plan de



Reforma Interior de Mejora del Sector Els Molins para **asegurar la implantación de vivienda protegida** en la zona.

La modificación puntual que se propone efectuar sobre la ordenación del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Els Molins, consiste en la alteración de las condiciones urbanísticas únicamente de la manzana M-15, subdividida en M15-1 y M15-2, propiedad ambas de la mercantil CASAS BIOCLIMATICAS S.L.:

- por un lado, se propone atribuir el uso rotacional-residencial (D-R) a la subparcela M15-1, asignándole las determinaciones urbanísticas necesarias para permitir la implantación efectiva de dicha dotación (edificabilidad, parcela mínima, altura de cornisa, plazo de vinculación del suelo a dicho uso, etc.), pero manteniendo la a misma edificabilidad y usos previstos

- simultáneamente, se modifica la altura edificable en la subparcela M15-2 como consecuencia del "desplazamiento" de la totalidad de la edificabilidad y usos previstos en el actual Plan para toda la manzana M15

El resto de parámetros se mantienen inalterados.

De modo que la presente modificación, no implica desde el punto de vista urbanístico, un aumento del aprovechamiento del sector respecto del previsto en el planeamiento anterior, por lo que se considera que la naturaleza de la modificación es de **carácter pormenorizado**.

De acuerdo con lo anterior, y según lo dispuesto en LA LEY 16/2005 DE 30 DE DICIEMBRE, URBANÍSTICA VALENCIANA, la competencia para la aprobación definitiva de la presente modificación, corresponde al Ayuntamiento de Paterna.

Respecto del procedimiento a seguir, el ART 223 DEL DECRETO 67/2006 DEL CONSELL POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA establece que *"1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello, sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por su propios medios, la publicación y la notificación de esa exposición al público".*



2. FUNDAMENTOS LEGALES

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

Concretamente, y haciendo referencia al ARTÍCULO 38 DE LA LEY 16/2005, DE 30 DE DICIEMBRE, DE LA GENERALITAT, URBANÍSTICA VALENCIANA, el artículo 48 en su apartado 4.a especifica la necesidad de un Estudio de Integración Paisajística para los *“Planes de Reforma Interior, que, en suelo urbano, establecen o completan la ordenación pormenorizada en operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros, modernizar su destino urbanístico o preservar el patrimonio arquitectónico de interés”*.

A la presente modificación será de aplicación la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA de dicho DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, que estable también que: *“En municipios que no cuenten con Estudio de Paisaje o Catálogo de Paisaje con Sistema de Espacios Abiertos, a los que se refiere el apartado segundo de la disposición anterior, el Estudio de Paisaje al que se refiere el artículo 74.3.f) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, estará constituido por un Estudio de Integración Paisajística que incorpore las determinaciones y documentos establecidos en la Sección 1ª del capítulo III del título III y artículo 41 del presente reglamento.*



Su tramitación será la establecida para el Documento de Justificación de Integración Territorial siendo necesario que en la fase de información pública se incorporen todas las determinaciones que le sean exigibles y un informe previo de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje respecto de:

- Plan de Participación Pública*
- Delimitación, caracterización y valoración de las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos.*
- Sistema de Espacios Abiertos.*

Referidas, estas últimas, al ámbito de Estudios de Integración Paisajística definido en el artículo 51 del presente reglamento.”

3. OBJETIVO

El objetivo del presente documento es dar cumplimiento a lo establecido en la disposición transitoria segunda del DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, DEL CONSELL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA [2006/9858], prediciendo y valorando la magnitud e importancia de los efectos que la modificación del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector “Els Molins” pueda producir en el carácter del paisaje y en su percepción, y determinando estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.



4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

El presente Estudio de Integración Paisajística integra aquellos apartados establecidos en el REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA, incorporando aquellos aspectos de análisis de paisaje establecidos en su DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA:

| ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO | DE ACUERDO CON: | |
|--|------------------------------------|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Descripción y definición del alcance de la actuación- Plan de Participación Pública- Delimitación y descripción del ámbito de estudio | ARTÍCULO 52 y 58 | REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA |
| <ul style="list-style-type: none">- Caracterización de unidades de paisaje y recursos paisajísticos existentes en el ámbito de estudio- Análisis visual- Valoración del paisaje circundante | DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA | |
| <ul style="list-style-type: none">- Justificación del cumplimiento de normas e instrumentos de paisaje de rango superior- Identificación de impactos paisajísticos y valoración de la integración paisajística- Identificación de impactos visuales y valoración de la integración visual- Medidas de integración y mitigación de impactos y programa de implementación | ARTÍCULO 52 y 58 | |



5. EQUIPO REDACTOR

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

DIRECCIÓN TÉCNICA

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| D. Javier Obartí Segrera | Director Técnico de EVREN-Geólogo |
|--------------------------|-----------------------------------|

RESPONSABLE MEDIO AMBIENTE DE EVREN

| | |
|-------------------------|-----------------|
| D. Juan Gumbau Bellmunt | Geólogo-Abogado |
|-------------------------|-----------------|

COORDINACIÓN DEL EQUIPO

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

EQUIPO DE TRABAJO

| | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Dña. M ^a Cruz Blanco Redón | Lda. en Ciencias Ambientales |
|---------------------------------------|------------------------------|

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| D. Enric Cardona Borrás | Ing. Caminos Canales y Puertos |
|-------------------------|--------------------------------|

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| D. Juan José García Molina | Ldo. en Ciencias Ambientales |
|----------------------------|------------------------------|

| | |
|--|-----------------------|
| | Ing. Técnico Agrícola |
|--|-----------------------|

| | |
|-----------------------|--------------|
| D. Santos Ortíz Pérez | Hidrogeólogo |
|-----------------------|--------------|

| | |
|--|--------------------|
| Dña. M ^a Angeles Albuixech Briz | Ing. Téc. Agrícola |
|--|--------------------|

| | |
|-----------------------|-------------|
| D. Vicent Cerezo Marí | Delineación |
|-----------------------|-------------|



6. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

6.1. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN INICIAL

6.1.1. Emplazamiento

El sector Els Molins de Paterna se ubica en el sur del núcleo urbano, como continuación del mismo, prácticamente limitando al sur con la línea de ferrocarril Lliria-Torrent.

6.1.2. Condiciones urbanísticas del Plan de Reforma Interior

El Plan de Reforma Interior del sector Els Molins de Paterna, aprobado por el Ayuntamiento el 23 de febrero de 2006, contempla en su ordenación pormenorizada la regulación de los usos, tipos de edificación, condiciones mínimas de las parcelas, dimensiones máximas de los edificios a construir, y otras normas de necesario cumplimiento (aplicándose en lo relativo a las definiciones urbanísticas y arquitectónicas que intervienen en la regulación de la edificación y usos del suelo que no estén definidas en dicho Plan, lo dispuesto en las Normas de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Como condiciones urbanísticas para la edificación privada en el ámbito del sector Els Molins destacan:

- Uso dominante: residencial plurifamiliar (RPF)
- Tipología de las edificaciones
 - o Bloque Exento

En el Plano nº3.1, se representa la ordenación urbanística actual, propuesta en el PRI del sector Els Molins de Paterna.

6.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

6.2.1. Justificación de la ordenación propuesta

Por la fecha de aprobación del citado Plan Parcial, no era exigible reserva alguna de aprovechamiento con destino a vivienda protegida por lo que ésta era inexistente en dicho ámbito.



El reciente DECRETO 1/2008 DE 27 DE JUNIO, DEL CONSELL, DE MEDIDAS URGENTES PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO, recoge el deseo de alcanzar la efectividad real del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, y potenciar la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ante el déficit que la demanda social que este tipo de viviendas arrastra.

Con posterioridad a la aprobación del referido Plan de Reforma Interior, y tras constatarse la necesidad de adoptar medidas que permitan la real implantación de viviendas protegidas en la zona, la mercantil CASAS BIOCLIMATICAS S.L (titular de la parcela objeto de modificación) plantea al Ayuntamiento de Paterna una modificación puntual sobre la ordenación del PRI del Sector Els Molins para **asegurar la implantación de vivienda protegida** en la zona.

Así pues, los objetivos que se persiguen con la presente modificación pueden resumirse en:

1º.- Implantación real de Viviendas y alojamientos protegidos en régimen de alquiler en el citado sector: la medida permite hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna a través del acceso a las viviendas y alojamientos de protección pública a implantar en la citada subparcela de la manzana M15.

2º.- Mantenimiento del equilibrio entre la edificabilidad bruta del sector y las dotacionales públicas de éste.

3º.- Aumento de ingresos públicos: la construcción de las viviendas y/o alojamientos protegidos en régimen de alquiler y la participación del Ayuntamiento en el 10% del valor del aprovechamiento generado comporta un aumento de los ingresos públicos (tasa, ICIO...)

4º.- Participación del Ayuntamiento de Paterna en la selección y adjudicación de los inmuebles protegidos en régimen de alquiler.

5º.- Ejecución de las obras de construcción de las viviendas y alojamientos protegidos en el ámbito de la modificación con carácter inmediatamente posterior a la aprobación de la propuesta (= medida no especulativa).



6.2.2. Determinaciones urbanísticas del Plan Parcial del sector R.11 que resultan modificadas

La modificación puntual del Plan de Reforma Interior se realiza únicamente mediante la alteración de las condiciones urbanísticas de la manzana M-15, dividida en las subparcelas M15-1 y M15-2, ambas propiedad de la mercantil CASAS BIOCLIMATICAS S.L.:



Figura nº 1. Parcela objeto de modificación del Plan de Reforma Interior (en rojo)

Por un lado, se propone atribuir el uso dotacional-residencial (D-R) a la subparcela M15-1, asignándole las determinaciones urbanísticas necesarias para permitir la implantación efectiva de dicha dotación (edificabilidad, parcela mínima, altura de cornisa, plazo de vinculación del suelo a dicho uso, etc.), pero manteniendo la misma edificabilidad y usos previstos para el resto de la parcela (la subparcela M15-2).

Como consecuencia de dicha operación, se altera la ordenación aplicable a dicha manzana, no sólo mediante la atribución de un nuevo uso no contemplado anteriormente (dotacional-residencial), que pese a afectar a parte de la parcela (subparcela M15-1), comporta la exigencia de desarrollar su correspondiente normativa, sino que, también el resto de la manzana (subparcela M15-2) se ve afectada; alternado la anterior previsión relativa a las alturas edificables como consecuencia del “desplazamiento” de la totalidad de la edificabilidad y usos previstos en el actual Plan para toda la manzana M15 a parte de ella (M15-2). El resto de parámetros permanecen inalterados.



La propuesta cumple la normativa urbanística establecida en la legislación vigente. Acreditado el cumplimiento previo del PRI del sector Els Molins con los estándares mínimos exigidos al planeamiento de desarrollo en la normativa urbanística, no siendo necesario aumentar aquellos como consecuencia de la implantación del uso rotacional-residencial en la subparcela M15-1, y manteniéndose el mismo aprovechamiento bruto del sector, resulta evidente que la presente propuesta de modificación de la ordenación de este (de carácter pormenorizado) cumple con la regla contenida en el ARTÍCULO 212.2 DEL DECRETO 67/2006 DEL CONSELL POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

Así mismo, la citada modificación de planeamiento no ofrece problema legal alguno respecto del ámbito al que se circunscribe la misma (únicamente una parcela del sector), ya que como indica el propio ART. 14 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, se considera actuaciones de dotación aquellas que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas (aunque sean de titularidad privada) de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

6.3. BENEFICIOS SOCIALES, ECONÓMICOS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA PROPUESTA

El beneficio más significativo derivado de la actuación propuesta le viene determinado por el primero de los objetivos que persigue la modificación del Plan de Reforma Interior: la implantación real de viviendas y/o alojamientos protegidos en régimen de alquiler en el citado sector. La medida permite hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna a través del acceso a las viviendas de protección pública a implantar en el sector, paliando así las deficiencias existentes en el marco de la actual situación del mercado inmobiliario.



Además,

- el aumento de ingresos públicos: la construcción de las citadas viviendas protegidas y la participación del Ayuntamiento en el 10% del valor del aprovechamiento generado comporta un aumento de los ingresos públicos (tasas, ICIO...)
- la participación del Ayuntamiento de Paterna en la selección y adjudicación de viviendas.
- y la ejecución de las obras de construcción de las viviendas protegidas en el ámbito de la modificación con carácter inmediatamente posterior a la aprobación de la propuesta (= medida no especulativa).

Suponen considerables beneficios tanto económicos como sociales.

No se producen impactos ambientales relevantes ya que la gestión de residuos necesaria, los consumos de agua, electricidad... serán similares a los previstos con el desarrollo del Plan de Reforma Interior actual.

Analizados todos estos aspectos socioeconómicos y medioambientales, el presente documento abarca un análisis detallado de las repercusiones paisajísticas de la propuesta.

6.4. CONSECUENCIAS DE LA NO ACTUACIÓN

El no desarrollo de la modificación del Plan de Reforma Interior supone la no implantación de vivienda protegida en el ámbito del sector Els Molins de Paterna, no aplicando por tanto las medidas de intervención reflejadas en el DECRETO 1/2008 DE 27 DE JUNIO, DEL CONSELL, DE MEDIDAS URGENTES PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO.



7. NORMAS Y ESTUDIOS DE RANGO SUPERIOR

7.1. UNIDADES DE PAISAJE

No existen unidades de paisaje delimitadas y definidas en instrumentos de ordenación y gestión del paisaje de rango superior al presente estudio, que hayan sido aprobadas por el organismo correspondiente.

7.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

No existen recursos paisajísticos catalogados en instrumentos de ordenación y gestión del paisaje de rango superior al presente estudio.

7.3. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Tampoco existen normas de integración paisajística definidas en instrumentos de ordenación y gestión del paisaje de rango superior al presente estudio.

Serán de aplicación las Normas de Integración Paisajística establecidas en los artículos 18, 19, 20, 21 y 22 del DECRETO 12/2006, DE 11 DE AGOSTO DE, DEL CONSELL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA.



MEMORIA JUSTIFICATIVA



8. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

8.1. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL

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

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

El Convenio Europeo del Paisaje y el Reglamento de Paisaje instan a una política territorial dirigida a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible basándose, entre otros criterios, en la participación activa de los ciudadanos en los procesos de planificación paisajística.

Así, todo instrumento de paisaje, de los regulados en el citado REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA, debe contar con un **Plan de Participación Pública** que formará parte de éstos y garantizará, en especial, la participación ciudadana en la valoración de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos para la definición de los objetivos de calidad paisajística.

En esta materia, es también de aplicación la reciente LEY 27/2006 DE 18 DE JULIO, POR LA QUE SE REGULAN LOS DERECHOS DE ACCESO A LA INFORMACIÓN, DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DE ACCESO A LA JUSTICIA EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE. Se trata de la transposición



al Derecho Español de las Directivas europeas 2003/4/CE y 2003/35/CE. Esta ley establece que las Administraciones Públicas, al establecer o tramitar los procedimientos que resulten de aplicación, velarán por que:

a) Se informe al público, mediante avisos públicos u otros medios apropiados, como los electrónicos, cuando se disponga de ellos, sobre cualesquiera propuestas de planes, programas o disposiciones de carácter general, o, en su caso, de su modificación o de su revisión, y porque la información pertinente sobre dichas propuestas sea inteligible y se ponga a disposición del público, incluida la relativa al derecho a la participación en los procesos decisorios y a la Administración pública competente a la que se pueden presentar comentarios o formular alegaciones.

b) El público tenga derecho a expresar observaciones y opiniones cuando estén abiertas todas las posibilidades, antes de que se adopten decisiones sobre el plan, programa o disposición de carácter general.

c) Al adoptar esas decisiones sean debidamente tenidos en cuenta los resultados de la participación pública.

d) Una vez examinadas las observaciones y opiniones expresadas por el público, se informará al público de las decisiones adoptadas y de los motivos y consideraciones en los que se basen dichas decisiones, incluyendo la información relativa al proceso de participación pública.

En este contexto, la participación pública se entiende como la participación activa de los ciudadanos en los procesos de planificación paisajista. Esta participación no debe estar formada por la mera elaboración de una información unidireccional, ni con la exhibición de los instrumentos de ordenación paisajística ya elaborados y a punto de aprobarse. Se trata de abrir un diálogo en dos direcciones: una que posibilite a los ciudadanos obtener una información útil (comprensible y relevante) sobre el instrumento de paisaje, que les permita hacer propuestas y formular observaciones; y la otra consiste en la obtención de información provechosa del público interesado e implicado, y la identificación de valores atribuidos por los ciudadanos al paisaje que normalmente son ignorados por los expertos.



Para que la participación de los ciudadanos sea activa, éstos deben poder acceder a la información con antelación suficiente, y dicha información debe ser comprensible, veraz y actualizada. A posteriori, podrán realizar la valoración de los paisajes identificados

8.2. INSTRUMENTO DE APLICACIÓN DEL PLAN

El plan se aplicará al presente Estudio de Integración Paisajística de la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Els Molins de Paterna.

8.3. FASES DE LA ELABORACIÓN DE LA INFORMACIÓN PAISAJÍSTICA

Las fases para la elaboración del instrumento de paisaje preliminar que se someterá a consulta son las siguientes:

- Recopilación de información paisajística existente sobre la zona.
- Trabajo de campo para inventariado de recursos paisajísticos, identificación de unidades, análisis de puntos de observación y confirmación de la información recopilada en gabinete.
- (Por aplicación de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA del Reglamento DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA) Delimitación, caracterización y valoración de la calidad paisajística de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos (a falta de la valoración del público).
- Valoración del impacto paisajístico y visual de la actuación (a falta de la valoración del público).
- Redacción y edición del documento.

8.4. FASES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

La elaboración y aplicación del Plan de Participación pública se puede dividir en las fases siguientes:

Fase I. Establecimiento de los medios de difusión, del público interesado y de los indicadores de seguimiento del plan.

Fase II: Presentación del inicio del proceso de participación pública.



Fase III. Consulta pública, que consiste en la difusión y suministro de la información sobre el Instrumento de Paisaje sometido a consulta.

Fase IV. Análisis de los resultados y elaboración del resumen del Plan de Participación Pública.

Fase V: Incorporación de los resultados del proceso de participación pública y publicidad del documento definitivo.

8.5. OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El Plan de Participación Pública es el documento que define la estrategia de participación pública que debe acompañar a todo instrumento de paisaje y la desarrolla detalladamente para cada una de las fases del proceso de elaboración (ART. 14 DECRETO 120/2006). El Plan de Participación Pública tiene por objeto:

- a) Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de paisaje sometido a consulta.
- b) Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- c) Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- d) Obtener información útil del público interesado.
- e) Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones.
- f) Legitimar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.

8.6. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

Las fases de aplicación del Plan de Participación (descritas en el punto 7.4) se solapan e interaccionan en muchos casos. Por ello la programación de las actividades y trabajos a realizar resulta muy útil para clarificar el proceso participativo propuesto.



Se propone programar el plan de participación estableciéndolo por semanas, con un periodo de duración total de 35 días naturales. Se trata de hacer un proceso dinámico, suficiente para llegar al máximo público posible pero sin que se alargue en exceso en el tiempo y que tampoco sature de información, ya que en ambos casos se perdería el interés e implicación del público interesado. Esta programación se resume en la tabla siguiente:

| ACCIÓN | MES 1 | | | | MES 2 | | | |
|---|-------|---|---|---|-------|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| <i>Comunicación del inicio del proceso de participación pública</i> | | | | | | | | |
| <i>Difusión y consulta de la documentación por el público</i> | | | | | | | | |
| <i>Aportaciones al documento preliminar de integración paisajística mediante sugerencias y/o la encuesta facilitada</i> | | | | | | | | |
| <i>Contestación de consultas, sugerencias y observaciones al EIP</i> | | | | | | | | |
| <i>Incorporación de las determinaciones de las consultas al documento</i> | | | | | | | | |
| <i>Presentación y publicidad del documento de EIP definitivo</i> | | | | | | | | |
| <i>Seguimiento del Plan de Participación</i> | | | | | | | | |

8.7. PÚBLICO INTERESADO Y FUNCIONES DE LOS PARTICIPANTES

Se considera Público Interesado, conforme al ART. 14 DEL REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA, a todo aquel que pueda verse afectado por el Plan o que tenga un interés en el lugar, debiendo ser posible a todos ellos participar en la toma de decisiones sobre el territorio. Siguiendo la clasificación del citado artículo, se distinguen:

a) Grupos de interés: organismos y agencias públicas, autoridades locales, asociaciones no gubernamentales, grupos académicos y científicos, colegios profesionales... Tienen interés tanto local como regional y pueden contribuir en todas las escalas tanto a escala regional como un proyecto local. Se solicitará de ellos información y participación especialmente para los temas territoriales a escala regional o supramunicipal (valoración de las unidades y recursos paisajísticos...)

b) Grupos del lugar: residentes locales, visitantes, grupos locales. Son individuos que viven y trabajan en un área en particular o la visitan y tiene un interés particular en esa



zona. Se solicitará de ellos información y participación especialmente para los temas locales, de valoración y ordenación a escala municipal.

Por su parte, la LEY 27/2006 entiende por:

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

2. Personas interesadas:

a) Toda persona física o jurídica en la que concurra cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) Cualesquiera personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumplan los requisitos siguientes: i) Que tengan entre los fines acreditados en sus estatutos la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular. ii) Que se hubieran constituido legalmente al menos dos años antes del ejercicio de la acción y que vengan ejerciendo de modo activo las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos. iii) Que según sus estatutos desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por la actuación, o en su caso, omisión administrativa.

En el proceso de Participación Pública intervienen tres tipos de Agentes con funciones diferentes: El promotor (que en el caso que nos ocupa es la mercantil CASAS BIOCLIMÁTICAS S.L), la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda como Órgano medioambiental y de paisaje y el Público interesado, como protagonistas y destinatarios del proceso de participación.

En materia de participación, las funciones del promotor incluyen:

- Dedicar tiempo y recursos humanos y económicos al proceso de participación.
- Asegurar que los ciudadanos reciben oportunidades adecuadas para participar.



- Asegurar que la información presentada a los ciudadanos es clara, verídica y comprensible.
- Escuchar atentamente los puntos de vista de los ciudadanos.
- Consideración y dar respuesta, en la medida de lo posible, a los intereses de los ciudadanos, comentarios y recomendaciones.
- Trabajar hacia el consenso.
- Tomar las decisiones finales.

Las funciones del Público interesado incluyen:

- Dedicar tiempo y esfuerzo a la participación.
- La consideración de que se trata de un proceso de cierta complejidad donde intervienen otros aspectos además del que le preocupa y otros interlocutores de diferentes sectores de la comunidad.
- Contribuir desde su especial conocimiento de la comunidad a mejorar y enriquecer las soluciones, identificar problemas e intereses.
- Revisar las propuestas y proponer alternativas justificadas.
- Trabajar en aras al consenso.

La tabla siguiente identifica la tipología de público interesado y afectado por los objetivos propuestos en el apartado anterior para la participación ciudadana:

Dadas las características de la actuación en estudio y su reducido ámbito de afección, dentro de la tipología de público interesado identificado, las partes interesadas y afectadas se han clasificado en los siguientes grupos:

- Administraciones locales, concretamente de Paterna
- Fundaciones y asociaciones mediambientales

- Grupos y personas interesadas del lugar: al ubicarse el ámbito de actuación en el núcleo urbano de Paterna, la consulta a grupos del lugar se ha apoyado en las Juntas de Barrio existentes en Paterna, compuesta a su vez por representantes de diversas asociaciones de distinta naturaleza: de vecinos, padres y madres, culturales, etc



Para cada grupo se elabora una lista de contactos que, a juicio del equipo redactor, se considera representativa. Se trata, no obstante, de un listado abierto al que se podrán incorporar cuantas asociaciones o grupos locales así lo desearan, debiendo justificar su identificación como personas interesadas aportando los requisitos establecidos en la citada LEY 27/2006. De este modo, la lista de contactos será actualizable a lo largo del proceso con todos aquellos miembros del público interesados en cada una de las fases de proceso de planificación.

La lista de contactos se utiliza para enviar anuncios de las actividades de participación; notificaciones de información disponible, informes y documentos.

A cada uno de los seleccionados se le notificará por correo y/o e-mail su incorporación a la lista de contactos.

El público interesado identificado propuesto por el equipo redactor del presente estudio es el siguiente:

| PÚBLICO INTERESADO SELECCIONADO PARA LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA |
|---|
| Administraciones locales |
| <i>AYUNTAMIENTO DE PATERNA</i> <i>Plaza Ingeniero Castells, 1</i> <i>46980 – Paterna (Valencia)</i> <i>Email: paterna@gva.es</i> |
| Fundaciones y asociaciones medioambientales |
| <i>JUNTA RECTORA DEL PARQUE NATURAL DEL TURIA</i> <i>(Centro de visitantes del Parque Natural del Turia)</i> <i>Calle 30, 30 (La Canyada)</i> <i>46182 - Paterna</i> <i>Email: parque_turia@gva.es</i> |
| Organismos locales |
| <i>JUNTA DE BARRIO DE SANTA RITA</i> <i>Centro polivalente Valentín Hernández</i> <i>C/ Músico Antonio Cabeza s/n</i> <i>46980 – Paterna</i> |



8.8. METODOLOGÍA Y ACTIVIDADES A REALIZAR

8.8.1. **Fase I: Establecimiento de los medios de difusión, del público interesado y de los indicadores de seguimiento del plan**

8.8.1.1. Medios de difusión

El primer paso para que el Plan de Participación Pública sea efectivo es el suministro e intercambio de información, desde el inicio del proceso, entre los ciudadanos y la administración y/o el aspirante a urbanizador. A este respecto, el ARTÍCULO 17 DEL DECRETO 120/2006 señala que la administración competente debe asegurar que el suministro de información se lleve a cabo desde el inicio y a lo largo de todo el proceso de redacción de los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje.

Para ello, previamente al inicio de la participación propiamente dicha (donde se facilitará el acceso público a la información y se fomentará el interés por la participación), se deberá informar sobre el inicio del proceso.

Se utilizarán diversos medios de difusión al objeto de anunciar e informar a los ciudadanos del inicio del proceso de participación ciudadana:

- Difusión al público en general. Teniendo en cuenta que va dirigido a una pluralidad indeterminada de público interesado, se empleará la técnica de la “publicación”.

Para ello se recomienda utilizar boletines oficiales (BOPV ó DOCV) así como los sistemas de difusión disponibles por la administración local: anuncios, bandos municipales, web del Ayuntamiento, medios específicos de la Agenda 21 local...

- Invitación al público interesado seleccionado. Además de utilizar la técnica de la publicación, de forma directa, las administraciones, asociaciones locales.... identificadas como público interesado seleccionado en el apartado anterior, serán informadas del inicio del proceso de participación pública mediante una **invitación por correo certificado** dirigida a sus direcciones de contacto.

En los anuncios, publicaciones, comunicados e invitaciones a la participación se indicará y dará información sobre dónde conseguir la documentación relacionada con el proceso, los medios de participación previstos y el periodo de duración del proceso de participación pública.



8.8.1.2. Indicadores para la evaluación del proceso de participación

El envío por correo certificado permitirá cerciorarse de la transmisión de la invitación al público interesado seleccionado.

En cuanto a la evaluación del proceso propiamente dicho, se establecerá un seguimiento continuo de los medios informáticos habilitados (comprobación del funcionamiento de la página web, análisis de las estadísticas registradas...) comprobando su buen funcionamiento para la correcta participación de los interesados.

Al final del proceso se evaluará el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos para el proceso de participación, mediante los siguientes indicadores:

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

8.8.2. Fase II: Presentación del inicio del proceso de participación pública

Como se ha indicado con anterioridad, tanto en los anuncios del inicio del proceso como en las cartas de invitación dirigidas al público interesado seleccionado, se indicará:

- el periodo la duración del proceso de participación pública: 35 días naturales a contar desde la publicación de dicho edicto
- la disponibilidad de la documentación preliminar durante el proceso (así como los restantes documentos necesarios):
 - en formato de papel, estará disponible en las dependencias del Ayuntamiento de Paterna.
 - en formato de digital, a través de la página web municipal.



8.8.3. Consulta pública

El presente Plan de Participación Pública establece que la fase de consulta pública tendrá una duración mínima de 35 días naturales que empezarán a computar desde que se haga público el proceso de participación pública y esté disponible en la página web la documentación referida a la versión preliminar del Estudio de Integración Paisajística (EIP).

8.8.3.1. Difusión y suministro de la información

La documentación sometida a consulta estará disponible, durante todo el periodo previsto:

- en formato de papel, estará disponible en las dependencias Ayuntamiento de Paterna,
- en formato de digital, a través de la página web municipal.

Además, toda la información, tanto técnica como administrativa, que se genere durante el proceso de participación pública, estará disponible en el espacio web habilitado.

Los documentos se colgarán en la página web en formatos fácilmente descargables por el público y que puedan ser leídos mediante programas estándar (formatos pdf, tiff, jpg, etc).

Al objeto de minimizar el consumo de papel y respetar el medio ambiente durante el proceso, se procurará que las copias que se entreguen a los ciudadanos de los documentos sean digitales, remitiéndolas a ser posible por e-mail al destinatario.

8.8.3.2. Participación activa

Los ciudadanos, a través de la página web o por medios ordinarios admitidos en derecho, podrán presentar observaciones, sugerencias y alegaciones a los documentos que vayan poniéndose a disposición del público en la página web. En la página web existirá un buzón de sugerencias en el que los ciudadanos podrán expresar sus opiniones, sugerencias y observaciones.



8.8.4. Fase IV: Análisis de resultados y aportaciones del proceso

Por parte del equipo redactor del EIP y del Plan de Participación Pública, se procederá al análisis, consideración y propuesta de contestación de las observaciones, sugerencias y alegaciones. Esta propuesta de contestación, tras su aprobación por el promotor, será remitida al interesado.

Las sugerencias y observaciones presentadas se contestarán por el mismo medio en el que fueron recibidas, bien sea por escrito ordinario o por vía telemática.

Transcurrido el periodo de consulta pública, se redactará un documento resumen sobre la participación pública llevada a cabo (es decir, sobre el estudio y análisis de las aportaciones realizadas, el resultado de las encuestas y los criterios de preferencias y opiniones formuladas por los ciudadanos) que se colgará en la página web y en el cual no constarán los datos protegidos o que se considere que pueden afectar a la intimidad de las personas.

8.8.5. Fase V: Incorporación de resultados y publicidad del documento definitivo

Las conclusiones y aportaciones oportunas serán debidamente incorporadas al Estudio de Integración Paisajística definitivo, dejando dicho documento disponible en la página web habilitada.

La página se mantendrá actualizada durante el proceso de tramitación del documento y tras la aprobación definitiva del Estudio de Integración Paisajística por parte de los órganos autonómicos competentes se anunciará también en la web, informando sobre la información pública a la que (de acuerdo a la legislación vigente) se someterá la propuesta.



8.9. SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

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

1. Comprobación del cumplimiento del programa previsto y en caso de desvío de las previsiones análisis de sus causas y soluciones.
2. Cumplimiento de los objetivos obligatorios del proceso.
3. Comprobación de la puesta a disposición de los ciudadanos de la información (tanto del público en general como del público interesado seleccionado en particular).
4. Comprobación del funcionamiento de la página web.
5. Análisis de las estadísticas de la página web.



8.10. CUADRO RESUMEN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVISTO

A continuación, a modo de síntesis y para una mejor comprensión del proceso previsto, se recoge un cuadro resumen del Plan de Participación Pública propuesto.

| MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR “ELS MOLINS” DE PATERNA | | |
|--|--|---|
| Estudio de Integración Paisajística | | |
| Plan de Participación Pública | | |
| Fase I | Establecimiento de los medios de difusión, del público interesado y de los indicadores de seguimiento del plan | |
| | <u>Medios de difusión</u> | - A pluralidad indeterminada: publicaciones y/o anuncios - Al público interesado seleccionado: Correo certificado |
| | <u>Público interesado</u> | - Ayuntamiento de Paterna - Junta Rectora del Parque Natural del Túrria - Junta de Barrio de Santa Rita |
| | <u>Indicadores de seguimiento</u> | <ul style="list-style-type: none"> Número y tipos de medios de difusión empleados Correo certificado Contenido mínimo de la información disponible Número de respuestas por parte de los ciudadanos, según tipología de público interesado Actualizaciones en la página web fruto de las propuestas y alegaciones realizadas por los ciudadanos Incorporaciones al documento definido, fruto del proceso participativo. |
| Fase II | Presentación del inicio del proceso de participación pública | |
| | Anuncio en el bando municipal, en el web y en boletines oficiales. | |
| Fase III | Consulta Pública | |
| | A. Difusión y suministro de información | - periodo la duración del proceso de participación pública: 35 días naturales desde la publicación - disponibilidad de la documentación sometida a consulta: en una página web municipal y en las dependencias del Ayuntamiento |
| | B. Consulta activa | - Buzón de sugerencias |
| Fase IV | Análisis de resultados y aportaciones del proceso | |
| | - Análisis de las aportaciones realizadas durante el proceso de participación y consulta - Contestación a las consultas, sugerencias y aportaciones - Redacción y exposición del documento resumen del proceso de participación ciudadana | |
| Fase V | Incorporación de resultados y publicidad del documento definitivo | |
| | - Redacción y exposición del Estudio de Integración Paisajística definitivo (con la incorporación de resultados proceso de participación) - Actualización de la web, durante la tramitación del EIP y anuncio sobre la información pública del mismo. | |



9. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

9.1. METODOLOGÍA

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

La delimitación del ámbito del presente estudio de integración paisajística se basa en el concepto de cuenca visual. Se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía (o por “obstáculos visuales artificiales”) y la distancia. La cuenca visual puede contener una o varias unidades de paisaje.

La delimitación de la cuenca visual de la actuación se realiza mediante un modelo digital del terreno (MDT) en los alrededores de la misma y la aplicación de técnicas informáticas a dicho modelo para delimitar las áreas desde las cuales la actuación será visible y las áreas desde las cuales el área no será visible. Aunque para el análisis de la visibilidad se ha considerado la altura de los edificios resultante de la modificación en estudio, este primer mapa de visibilidad se comprueba sobre el terreno al objeto de identificar la cuenca visual de la actuación en estudio, que quedará definida por la topografía, los volúmenes de nuevas construcciones que puedan no quedar interpretados en el MDT y la distancia entre el observador y la actuación en estudio.

A la hora de delimitar la cuenca visual también ha de considerarse la naturaleza de la actuación objeto de estudio y las características de la parcela donde está prevista su ubicación, ya que en ocasiones la actuación conlleva la introducción o incremento de “volúmenes”, lo que amplía la visibilidad generada.

9.2. DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

En el *plano nº 2* se representan las zonas de visibilidad de la actuación obtenidas por el Sistema de Información Geográfica a partir del MDT. Se observa que en dirección SE, el área visible se extiende más allá de los umbrales de visibilidad de los 1.500 metros, debido a la suave fisiografía de la llanura agrícola; mientras que, hacia la zona SO, el área visible se ve interrumpida por la existencia del talud de la autovía V-30. Al norte y NE de la



actuación, la visibilidad también se ve interrumpida, esta vez por la presencia de las edificaciones del entramado urbano.

Puesto que las manzanas afectadas por la modificación del PRI se encuentran enclavadas en un entorno urbano, su percepción previsiblemente quedará reducida, por lo que se hace especialmente importante la comprobación de estos condicionantes sobre el terreno.

Para la definición de la cuenca visual, es decir, para determinar la parte del territorio desde donde es visible la actuación, se ha tomado como referencia las grúas y el edificio que actualmente están en construcción (parcela M 16) y que está ubicado junto a la parcela objeto de estudio del presente documento.

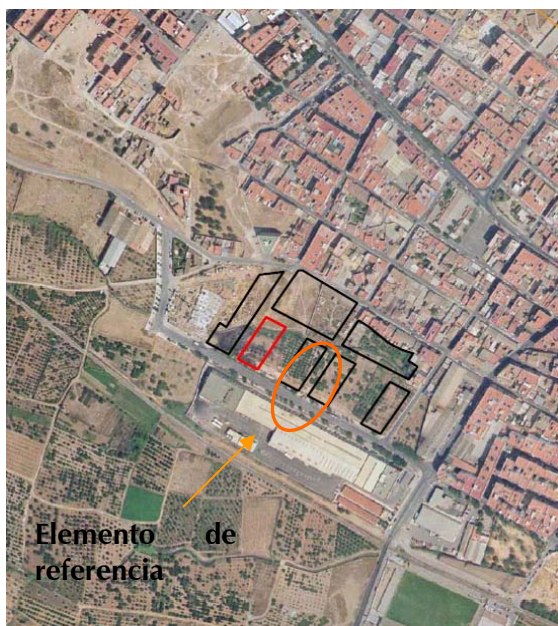


Figura nº 2. Ubicación del elemento de referencia

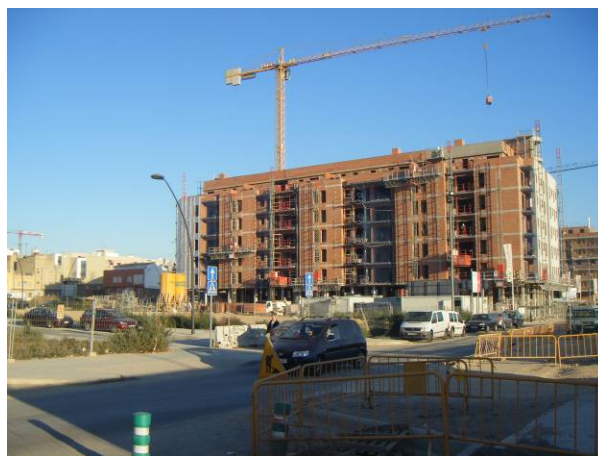


Figura nº 3. Vista actual del elemento de referencia (M16)

El edificio de referencia (M16) cuenta con 6 alturas, por lo que será ligeramente menor que la edificación de vivienda protegida prevista en la modificación del PRI, pero servirá de referencia a la hora de determinar la percepción que va a generar.

Durante la visita de campo se comprobaron los límites de la cuenca visual de la actuación, observando que ésta queda sensiblemente reducida debido a que actualmente ya hay edificios en construcción alrededor de la parcela objeto de modificación, quedando más integrada en el entramado urbano.



Así, tal y como se muestra en el *Plano nº2*,

- desde la autovía V-30 y toda la zona de cultivos al sur del ámbito de actuación, (delimitada por la CV-371) la actuación será visible, aunque hay que tener en cuenta que actualmente se están construyendo nuevos edificios entre la parcela objeto de estudio (M15) y la autovía, que harán que la actuación quede integrada en el entramado urbano existente.

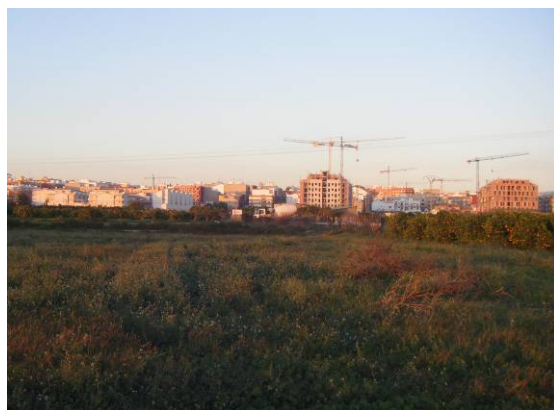
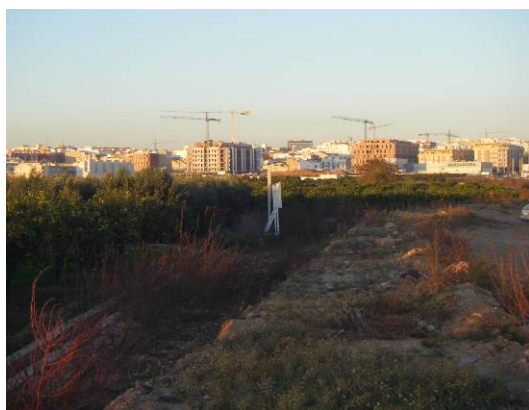


Figura nº 4. Vista hacia el ámbito de actuación desde la zona de cultivos y la V-30

- desde el núcleo urbano de Paterna, situado al norte de la parcela, la actuación será visible desde las inmediaciones de la manzana objeto de modificación, mientras que inmersos en las edificaciones, apenas se vislumbrará la nueva volumetría.



Figura nº 5. Vista hacia el ámbito de actuación desde el núcleo urbano de Paterna (Al noroeste de la parcela)



9.3. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

A grandes rasgos, el territorio puede dividirse en tres TIPOS DE PAISAJE: paisaje natural, rural y urbano. La siguiente figura ilustra la dinámica que generalmente experimenta el paisaje, donde la intromisión de un tipo de paisaje sobre otro se produce del "más fuerte" al "más débil", generando tipos de paisaje intermedios.

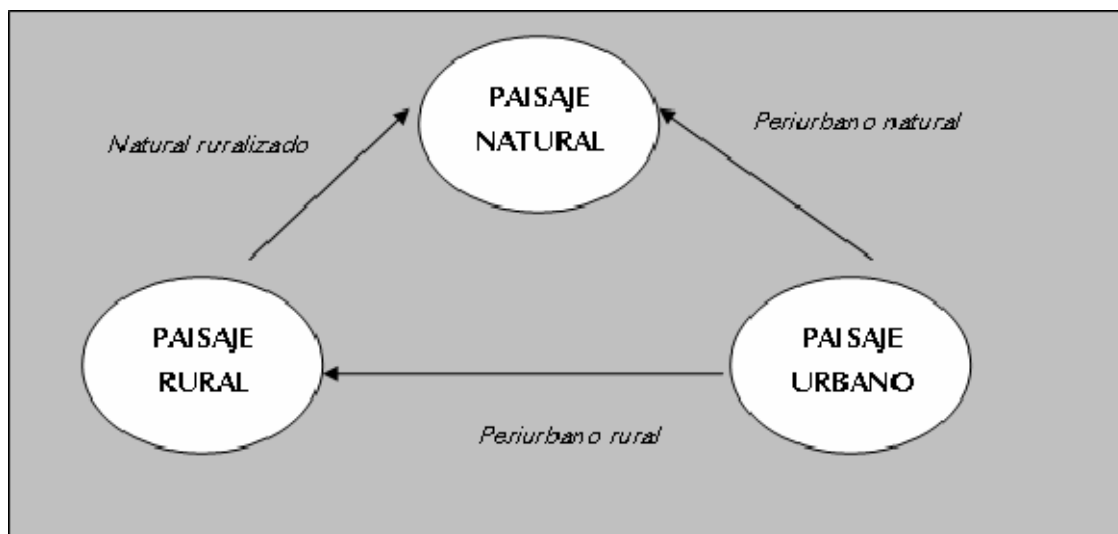


Figura nº 6. Dinámica de los tipos de paisaje

El ámbito de estudio se ubica en el límite del núcleo urbano de Paterna, en las proximidades del río Túria, quedando también muy influenciado por el área metropolitana de Valencia.

Estos condicionantes geográficos determinan, por un lado, la presencia de un paisaje agrícola en las proximidades del río Túria (declarado recientemente Parque Natural), formado principalmente por cultivos de cítricos y, por otro lado, un paisaje urbano en expansión caracterizado por la existencia de edificios unifamiliares de baja altura junto con bloques de pisos de varias alturas.

En el paisaje destaca también la presencia de una línea de ferrocarril (Línea 1 Llíria-Torrent) y una línea eléctrica de alta tensión, debido a la cercanía de una central eléctrica en el TM de L'Elia.



10. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

10.1. METODOLOGÍA

Se entiende por unidad de paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo periodo de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas. (ARTÍCULO 32.2 DEL REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA)

La caracterización de las unidades de paisaje tiene por objeto:

- a) La definición, descripción y delimitación de las características paisajísticas del ámbito de estudio definido con anterioridad.
- b) El análisis de sus características y de las dinámicas y presiones que las modifican
- c) Identificar los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan negativamente.
- d) Posibilitar la definición de los objetivos de calidad paisajística.

Las unidades de paisaje se delimitarán mediante la utilización de fotogramas aéreos aplicando la metodología fisiográfica. Una vez realizada dicha delimitación cada unidad de paisaje se caracterizara teniendo en cuenta los elementos y factores siguientes:

Topografía-fisiografía, Geología, Geomorfología, Red hídrica superficial, Vegetación, fauna, Asentamientos urbanos, Viviendas dispersas, Industrias, presencia de infraestructuras (comunicación, transporte distribución de energía eléctrica, gaseoductos-oleoductos, captación y distribución de aguas subterráneas), Uso del suelo.

10.2. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

Según González-Bernáldez (1985), el paisaje actual es el resultado de la interacción del hombre con la naturaleza con el fin de alcanzar resultados productivos.

En el *plano* adjunto *nº4* se grafía las unidades de paisaje delimitadas en el ámbito del estudio.



Los componentes del paisaje que se han tenido en cuenta en la delimitación de las unidades de paisaje y en su descripción son los siguientes:

- a. Fisiografía: distinguiéndose las categorías definidas en la cartografía temática elaborada por la COPUT.
- b. Geología: en este apartado fundamentalmente se describe la litología presente en cada una de las unidades de paisaje.
- c. Geomorfología: distinguiéndose el agente morfodinámico, principales procesos y sistema morfológico
- d. Red Hídrica superficial, se indica si es natural o artificial y el tipo: canales, barrancos, ramblas, torrentes, ríos, etc.
- e. Tipo de Vegetación. Se ha clasificado la vegetación existente en el ámbito de estudio en función del porte que presenta y los colores y texturas que proporcionan al paisaje.
- f. Cobertura de la vegetación. La cobertura vegetal se ha considerado alta cuando cubre más del 80% del suelo, media cuando cubre entre el 80y el 40% del suelo, baja cuando cubre menos del 40% del suelo o nula.
- g. Fauna. Tipo de fauna presente en la zona (clasificada según los ambientes) con indicación de posibles singularidades.
- h. Usos del suelo. Se ha diferenciado el tipo de usos y su grado de desarrollo, distinguiendo usos forestales, agrícolas de regadío, agrícolas de regadío agrícolas en abandono y zonas urbanizadas (residencial, industrial...).
- i. Parcelación. Se ha tenido en cuenta el tamaño y forma de las parcelas existentes.
- j. Formas singulares. En las unidades con presencia de formas singulares (cauces, elementos del patrimonio, espacios naturales, etc.) se ha indicado su presencia.
- k. Factores humanos. Dentro de este apartado se describe la presencia de infraestructuras eléctricas aéreas, infraestructuras de comunicaciones, viviendas dispersas, etc. También se considera las dinámicas y presiones que sufre el territorio a consecuencia de dichos factores humanos.



Las unidades de paisaje descritas en el ámbito de estudio son las siguientes:

| UNIDAD DE PAISAJE | BREVE DESCRIPCIÓN |
|--|--|
| 1 <i>Urbano Paterna</i> | <p><i>La cuenca visual en estudio abarca parte del núcleo urbano de Paterna. En concreto, se trata del entramado urbano al sudoeste del centro histórico.</i></p> <p><i>Se caracteriza por una ordenación urbana de manzanas y calles muy rectilíneas.</i></p> <p><i>Parte se encuentra ya consolidado, con edificación de baja y media altura; , tanto antiguas como de nueva construcción, mientras que el borde externo se encuentra actualmente en desarrollo, con los nuevos bloques de pisos de mayor altura</i></p> <p><i>Es en este borde urbano en desarrollo donde se ubica la manzana 15 objeto de estudio.</i></p>  |
| 2 <i>Llanura agrícola del Túria</i> | <p><i>La zona sur del ámbito de estudio forma parte de una unidad de paisaje mayor, constituida por el valle del río Túria en su tramo final, antes de su encauzamiento.</i></p> <p><i>Se trata de una unidad de carácter agrícola de regadío, donde predominan los cítricos, estando también presentes pequeñas parcelas de huerta. Muchos de los cultivos, sobretudo hortícolas, se encuentran hoy día abandonados.</i></p> <p><i>Se encuentra delimitada por importantes núcleos urbanos del área metropolitana de l'Horta Oest (Manises, Paterna, Quart de Poblet).</i></p> <p><i>Forma parte del Parque Natural del Turia.</i></p>  |

El anejo I recoge las fichas de cada una de las unidades de paisaje.



La tabla siguiente contiene la descripción de las unidades de paisaje de acuerdo con los componentes del paisaje que se han descrito con anterioridad y que permiten obtener su calidad paisajística:



| UNIDAD | FISIOGRAFÍA | GEOLOGÍA | GEOMORFOLOGÍA | RED HÍDRICA | TIPO VEGETACIÓN | COBERTURA VEGETACIÓN | FAUNA | USOS DEL SUELO | PARCELACIÓN | FORMAS SINGULARES |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------------|---|----------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <i>Urbano Paterna</i> | <i>Ligeramente ondulada</i> | <i>Cantos, gravas, arenas y limos</i> | <i>Agua, aluvial</i> | <i>Drenaje pluviales</i> | <i>Ornamental (jardines zonas verdes)</i> | <i>Baja</i> | <i>Urbana</i> | <i>Urbano residencial</i> | <i>Urbana</i> | - |
| <i>Llanura agrícola del Túria</i> | <i>Plana</i> | <i>Cantos, gravas, arenas y limos</i> | <i>Agua, aluvial</i> | <i>Barrancos y ramblas</i> | <i>Regadío: - cítricos - hortícola (abandonado)</i> | <i>Media</i> | <i>Cultivo de regadío</i> | <i>Cultivo de regadío</i> | <i>Rectangular Pequeña</i> | <i>Parque Natural</i> |

| UNIDAD | ALTERACIONES (FACTORES HUMANOS) | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|---|
| | I. ELÉCTRICAS | I. COMUNICACIONES | VIVIENDAS | OTRAS |
| <i>Urbano Paterna</i> | <i>Sí</i> | <i>Sí: carreteras, calles y línea de ferrocarril</i> | <i>Sí, núcleo consolidado de alta densidad</i> | |
| <i>Llanura agrícola del Túria</i> | <i>Sí</i> | <i>Sí, autovía, carreteras y caminos agrícolas</i> | <i>Aisladas, muy escasa</i> | <i>Elementos de patrimonio rural: acequias...</i> |



11. CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Se entiende por Recursos Paisajísticos, los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico (ARTÍCULO 32.2 DEL REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA).

Dentro del ámbito de estudio, como elemento del paisaje de interés ambiental, destaca el espacio protegido del **Parque Natural del Túrria**, declarado como tal el 3 de abril de 2007.

Discurriendo junto a las zonas altamente pobladas e industrializadas del área metropolitana de la ciudad de Valencia y las comarcas de L'Horta y Camp de Turia, constituye su último gran pulmón, por lo que su declaración como espacio natural protegido permitirá conservar los valores ambientales, histórico-culturales y educativos.

Este espacio, incluido dentro del ámbito orográfico del Sistema Ibérico y la llanura del río Túrria permite el tránsito desde la llanura aluvial a un relieve de suaves ondulaciones atravesadas por barrancos que alivian el agua de escorrentía hacia el río Turia e introducen un componente de dinamismo paisajístico y diversidad biológica de gran importancia.

Dentro del Parque podemos encontrar tres ambientes diferenciados:

- el río propiamente dicho, que con su vegetación de ribera, ejerce de eje vertebrador y corredor biológico del Parque.
- las masas boscosas, La Vallesa, Les Rodanes y El Palmeral-La Pea, donde el pino carrasco es el elemento arbóreo dominante junto a la maquia mediterránea
- los cultivos, que constituyen los ecosistemas del parque más antropizados. Existen principalmente cultivos de regadío (cítricos y hortalizas) y en menor medida al cultivo de secano (algarrobo, almendro y olivo).

El área del Parque Natural ubicada dentro de la cuenca visual en estudio, pertenece al ambiente de cultivos.



Tal y como se refleja en la siguiente figura, el ámbito de actuación propiamente dicho (esto es el Sector Els Molins, y más concretamente la manzana 15 objeto del Plan de Reforma Interior), no se encuentra integrado dentro de los límites del Parque Natural, ni de su área de afección delimitada por su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

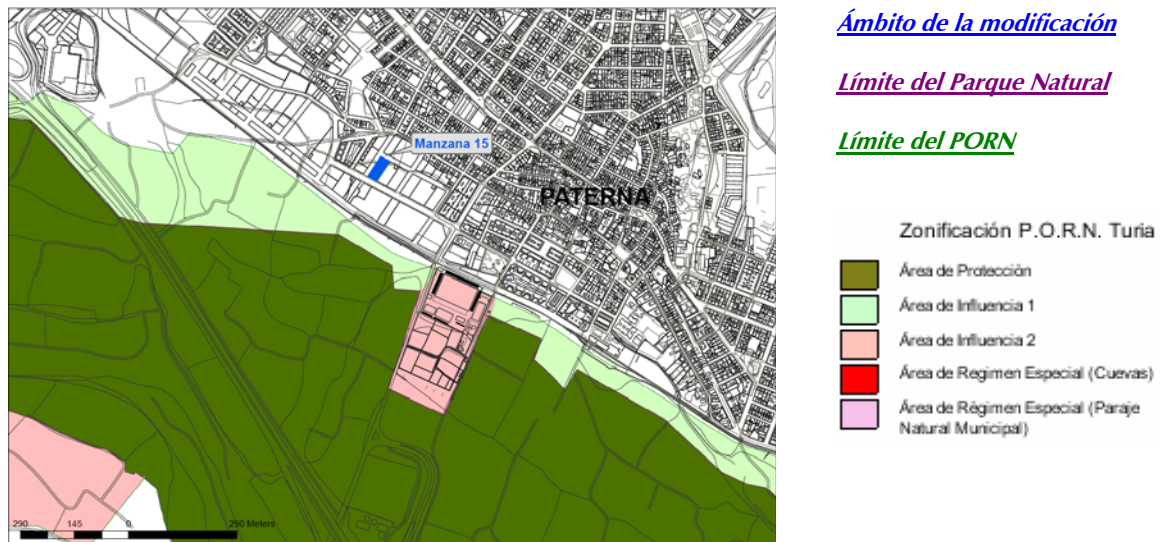


Figura nº 7. Límites del Parque Natural del Túrria y su PORN



12. VISIBILIDAD DEL PAISAJE. ANÁLISIS VISUAL

La visibilidad del paisaje determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de la combinación de distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista, y el número de observadores potenciales.

El análisis visual determina la visibilidad del paisaje y tiene por objeto:

- a) Identificar las principales vistas hacia el paisaje y las zonas de afección visual hacia los Recursos Paisajísticos.
- b) Asignar el valor visual de los Recursos Paisajísticos Visuales en función de su visibilidad.
- c) Identificar los recorridos escénicos
- d) Identificar y valorar posibles impactos visuales de una actuación sobre el paisaje.

Puesto que el ámbito de estudio carece de un instrumento de paisaje de rango superior, se realizará al análisis visual a escala de la cuenca. Para ello se procederá a las siguientes fases:

1. Identificación de los principales puntos de observación de la cuenca visual (que en el caso que nos ocupa se corresponden con los puntos de observación de la actuación), distinguiendo los puntos dinámicos y estáticos.
2. Análisis y valoración de la sensibilidad de los puntos de observación, en función de la frecuencia con que las personas los visitan y la visibilidad que ofrecen del ámbito de estudio.
3. Clasificación de las unidades de paisaje identificadas en función de la visibilidad obtenida: Visibilidad del territorio.

12.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

El *plano nº 2* recoge el mapa de visibilidad del ámbito de estudio, en el que se delimita la cuenca visual y se representan las zonas visibles y no visibles calculadas mediante un sistema de información geográfica desde la manzana 15 objeto de modificación del PRI.



Debido a las limitaciones del ojo humano, se han diferenciado también zonas de nitidez, marcando los 500, 1.500 y 3.500 metros desde los límites de la parcela en estudio.

Para el ámbito de estudio estas zonas de nitidez tienen especial importancia puesto que, en muchas ocasiones, son las limitaciones del ojo humano las que delimitan la cuenca visual debido a la lejanía o inexistencia de otros elementos estructurales (laderas, crestas de montañosas...)

Dicho plano permite dar una idea global de la visibilidad en el ámbito de estudio; sin embargo, para un estudio más preciso de los impactos visuales generados por la actuación, se han identificado y analizado puntos concretos del territorio, a los que se ha denominado puntos de observación.

Se consideran puntos de observación aquellos lugares desde los cuales puede ser visible la actuación prevista. Estos puntos de observación pueden ser estáticos, cuando el observador no está en movimiento (miradores por ejemplo), o dinámicos, si el observador está en moviendo (por ejemplo una carretera).

Para la identificación de los puntos de observación estáticos se ha considerado, por un lado, la trama urbana existente en el ámbito de estudio, identificando una perspectiva desde las proximidades del casco urbano de Paterna.

Para los puntos de observación dinámicos se ha considerado las principales vías de comunicación que discurren próximas al ámbito de actuación en estudio, que en el caso que nos ocupa son: la línea de ferrocarril Lliria –Torrent, la autovía V-30 y la carretera CV-371.

Tanto los puntos de observación dinámicos como estáticos del ámbito de estudio se encuentran representados en la cartografía correspondiente (*Plano nº6*) y en la siguiente figura.

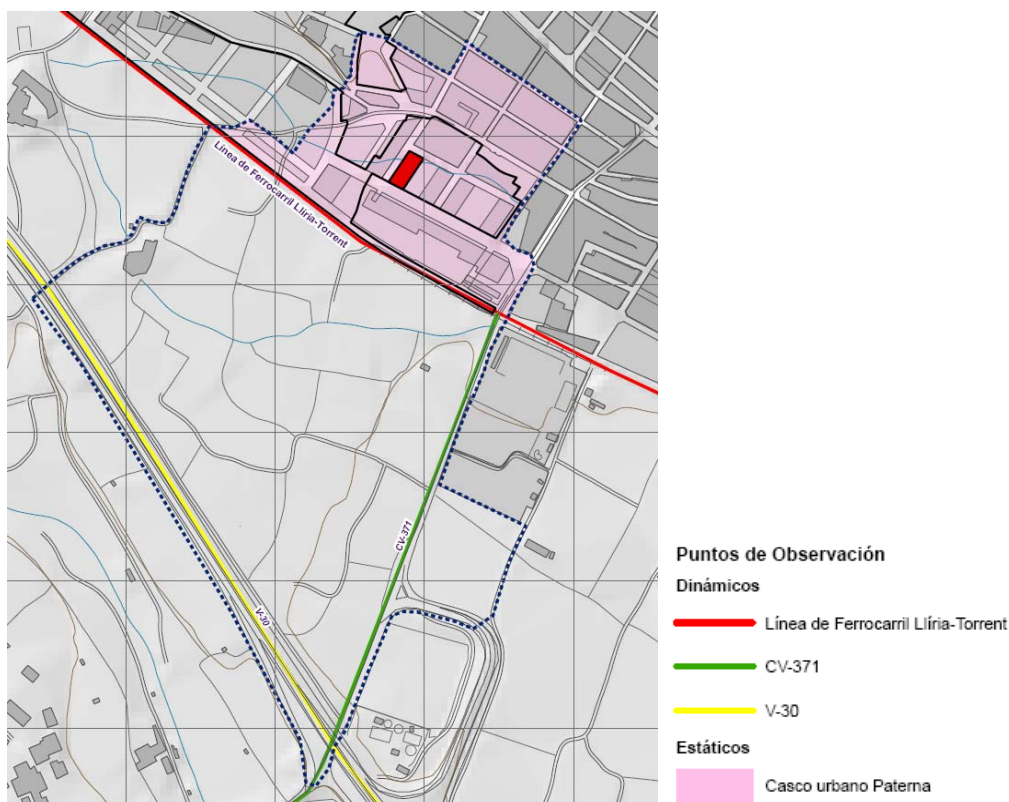


Figura nº 8. Ubicación de los puntos de observación para el análisis visual

12.2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA SENSIBILIDAD DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

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

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

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



- La accesibilidad al punto de observación influye en la frecuencia de observadores que lo visitan, aunque no la determinan puesto que depende también de otros factores. La accesibilidad depende de la existencia de infraestructuras de acceso y el estado de las mismas, distinguiéndose una accesibilidad muy alta, alta, media, baja o muy baja.
- En la categoría de visitantes se especifica si existe un número considerable de residentes, residentes temporales, turistas, viajeros (en el caso de vías de comunicación)
- La frecuencia de visita se cataloga también cualitativamente debido a la ausencia de datos fiables disponibles. Se diferencia una frecuencia muy alta, alta, media, baja o muy baja, en función del número de observadores potenciales que frecuentan el punto de observación correspondiente. Para los puntos de observación dinámicos, se ha tenido en cuenta la información de aforos de carreteras a partir de la intensidad media diaria (IMD) que ofrece la Conselleria de d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport

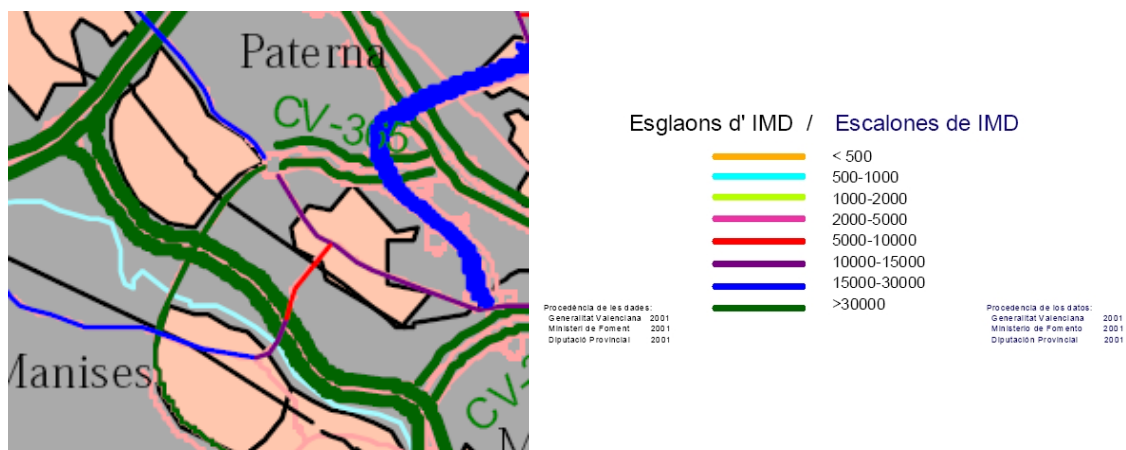


Figura nº 9. Aforo carreteras (Conselleria de d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport)

- La visibilidad hace referencia a la superficie de la cuenca visual que es visible desde el punto de observación correspondiente, pudiendo ser total (cuando desde el punto de observación se perciba la totalidad de la cuenca visual), amplia (cuando se perciba la mayor parte de la cuenca), media (cuando sea visible menos de la mitad) y reducida (cuando apenas sea visible una pequeña superficie de la cuenca visual en estudio). La visibilidad obtenida por sistemas de información geográfica está representada en los



Planos nº 7.1: Mapas de Visibilidad desde los Puntos de Observación, que fue posteriormente comprobada en campo.

- La sensibilidad de un punto de observación frente a la cuenca visual se determina considerando la frecuencia con que las personas lo visitan y la visibilidad que ofrecen del ámbito de estudio. La sensibilidad de los puntos de observación, valorada cualitativamente, podrá ser muy alta, alta, media, baja o muy baja.

A continuación, y en formato de tabla, se recoge el análisis de los puntos de observación y la valoración de su sensibilidad según los criterios expuestos, que se desarrollan con más profundidad en las fichas correspondientes (*Anejo III*).

A partir del análisis realizado, los puntos de observación se clasifican nuevamente, diferenciando ahora entre puntos de observación principales y secundarios.

La siguiente tabla recoge el análisis de los puntos de observación y la valoración de su sensibilidad respecto a la cuenca visual en su conjunto, según los criterios expuestos:



| PUNTO DE OBSERVACIÓN | TIPO | DURACIÓN DE OBSERVACIÓN | ACCESIBILIDAD | CATEGORÍA DE VISITANTES | FRECUENCIA DE VISITA | VISIBILIDAD A LA CUENCA VISUAL | SENSIBILIDAD | CLASIFICACIÓN RESPECTO A LA CUENCA VISUAL |
|--|-----------------|---|-----------------|---|----------------------|--------------------------------|--------------|---|
| <i>Núcleo urbano Paterna</i> | <i>Estático</i> | <i>No condicionada</i> | <i>Alta</i> | <i>Residentes</i> | <i>Alta</i> | <i>Amplia</i> | <i>Alta</i> | Principal |
| <i>Línea ferrocarril Llíra-Torrent</i> | <i>Dinámico</i> | <i>Condicionada. velocidad muy alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Residentes</i> | <i>Alta</i> | <i>Media</i> | <i>Media</i> | Secundario |
| <i>Crtra CV-371</i> | <i>Dinámico</i> | <i>Condicionada: velocidad media</i> | <i>Alta</i> | <i>Residentes</i> | <i>Alta</i> | <i>Media</i> | <i>Media</i> | Secundario |
| <i>Autovía V-30</i> | <i>Dinámico</i> | <i>Condicionada velocidad muy alta</i> | <i>Muy alta</i> | <i>Residentes Turistas Viajeros</i> | <i>Muy alta</i> | <i>Amplia</i> | <i>Alta</i> | Principal |



12.3. VISIBILIDAD DEL TERRITORIO

A partir del análisis de los puntos de observación, se obtienen las zonas del ámbito de estudio de máxima visibilidad, las de visibilidad media, baja y las no visibles. De acuerdo con el DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, DEL CONSELL POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA [2006/9858]: son zonas de máxima visibilidad las perceptibles desde algún punto de visibilidad principal; son zonas de visibilidad media las perceptibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarias; y baja desde menos de la mitad de éstos.

En el *plano nº 7.2 Zonas de Visibilidad* se representa el territorio clasificado según dichas clases de visibilidad, de acuerdo con los resultados obtenidos.

Tal y como queda reflejado en dicho plano, prácticamente la totalidad de la cuenca visual está clasificada con visibilidad máxima, ya que es perceptible tanto desde la autovía V-30 (considerada punto de observación principal en el entorno) como desde la CV-371 y zonas elevadas del casco urbano de Paterna. Únicamente en zonas puntuales de la unidad de paisaje Urbano Paterna encontramos una visibilidad nula, debido a la existencia de edificios en el entramado urbano que dificultan o impiden la visibilidad.

Por tanto se considera que las unidades de paisaje definidas en el ámbito de estudio poseen una visibilidad máxima:

| Unidad de paisaje | Visibilidad |
|-----------------------------------|--|
| <i>Urbano Paterna</i> | <i>Máxima (aunque varía puntualmente por la existencia de edificios)</i> |
| <i>Llanura agrícola del Turia</i> | <i>Máxima</i> |

Este aspecto será tenido en cuenta para obtener el valor paisajístico final, ponderando la visibilidad con la calidad definida en el presente estudio y las preferencias de la población obtenidas del Plan de Participación Pública.



Tras el análisis de los puntos de observación y de la visibilidad del territorio, apoyado en las características visuales del paisaje (textura, colores, volúmenes formas...) y en los grados de nitidez hacia la actuación, se delimitan en el ámbito de estudio dos UNIDADES VISUALES, que se grafían en el *Plano nº4* y en el caso que nos ocupa se corresponden con las unidades de paisaje definidas:

- unidad Urbano Paterna
- unidad Llanura agrícola del Túria

| Unidad visual | Características |
|----------------------------|--|
| Urbano Paterna | <ul style="list-style-type: none">- <i>presenta unas características visuales propias de un núcleo de población, con una ordenación urbana de manzanas y calles muy rectilíneas, restringiendo la visibilidad al entorno inmediato debido a la presencia de las edificaciones. Como borde urbano tiene una relevancia significativa, encontrándose en fase de consolidación y mejora.</i>- <i>grado de nitidez muy alto respecto a la manzanas propuestas para la modificación</i>- <i>existen zonas de visibilidad máxima en las zonas próximas a la autovía y baja en las más alejadas.</i> |
| Llanura agrícola del Túria | <ul style="list-style-type: none">- <i>al ser una espacio abierto libre de edificaciones, presenta mayor amplitud visual, pero la visual está condicionada y restringida por importantes elementos que distorsionan el paisaje visual: la autovía, líneas eléctricas, importantes núcleos de población del área metropolitana, zonas industriales...</i>- <i>Sus características visuales en cuanto a color, textura y formas vienen condicionadas por la parcelación agrícola y los cultivos (arbóreos y hortícolas) que alberga.</i>- <i>grado de nitidez muy alto y alto respecto a las manzanas propuestas para la modificación</i>- <i>se trata de una zona de visibilidad baja, ya que únicamente es perceptible desde el punto de observación enclavado dentro de seta unidad.</i> |



13. VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE

13.1. METODOLOGÍA

El valor paisajístico es el valor relativo que se le asigna a cada unidad de paisaje y a cada recurso paisajístico por razones ambientales, sociales, culturales o visuales. Dicho valor, de acuerdo con el ARTÍCULO 37 DEL REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA, está determinado por la calidad paisajística intrínseca de la unidad, las preferencias de la población y la visibilidad que posea.

$$\text{VALOR PAISAJÍSTICO} \left\{ \begin{array}{l} - \text{Calidad paisajística} \\ - \text{Preferencias de la población} \\ - \text{Visibilidad} \end{array} \right.$$

La visibilidad de las unidades existentes en la cuenca visual se ha determinado en el apartado de Análisis Visual, a través de los puntos de observación de la cuenca.

Tras la definición y caracterización de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos existentes en ellas, se procede a la valoración de la calidad paisajística. Dicha valoración se realiza por parte del equipo multidisciplinar y redactor del presente estudio, otorgando valores a sus componentes característicos mediante criterios justificados en el apartado correspondiente. A partir de dicha valoración se fijan los objetivos de calidad paisajística.

Las preferencias de la población serán consideradas a través del Plan de Participación Pública, definido con anterioridad.

De acuerdo con el ARTÍCULO 37 DEL REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA, el valor paisajístico de cada unidad y recursos paisajísticos será el resultado de la media de las puntuaciones otorgada técnicamente y de las preferencias del público, ponderada por el grado de visibilidad desde los principales puntos de observación.



13.2. CALIDAD DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

13.2.1. Valoración de la calidad paisajística de los recursos paisajísticos

La calidad de los recursos paisajísticos se ha asignado por consenso del equipo multidisciplinar del presente estudio, de acuerdo con el grado de interés por el que se ha clasificado como recurso paisajístico, así como su estado de conservación.

Cabe puntualizar que el interés y (sobretudo) el estado de conservación a evaluar hace referencia al tramo del recurso paisajístico que queda integrado en la zona de estudio; no se hace, por tanto, una valoración de la totalidad del Parque Natural del Túrria. Si bien es cierto que para dicha valoración se ha de contextualizar en el entorno al que pertenece.

Así, la calidad de los recursos paisajísticos obtenida bajo consenso del equipo multidisciplinar se recoge en la tabla siguiente:

| RECURSOS PAISAJÍSTICOS | INTERÉS | | | ESTADO DE CONSERVACIÓN | CALIDAD |
|--------------------------------------|-----------|----------|----------|---------------------------|--------------|
| | AMBIENTAL | CULTURAL | VISUAL | | |
| <i>Parque Natural del Túrria</i> | <i>M</i> | <i>M</i> | <i>A</i> | <i>M</i> | <i>MEDIA</i> |

13.2.2. Objetivos de calidad de los recursos paisajísticos

El objetivo de calidad de los recursos paisajísticos se basa en la calidad de paisaje obtenida (teniendo en cuenta también la unidad de paisaje a la que pertenecen).

Es importante señalar que la propuesta de objetivos de calidad tiene únicamente carácter orientativo, ya que las zonas que no tienen afección directa o indirecta por parte del Plan de Reforma Interior, no son objeto ni competencia del presente estudio de integración paisajística.



Los objetivos generales que se proponen son cinco:

- Mantenimiento y conservación del carácter existente
- Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes
- Restauración del paisaje
- Creación de un nuevo paisaje
- Otros objetivos (en función de necesidades más específicas)
- Combinación de los anteriores

La tabla siguiente muestra la relación existente entre la calidad de los recursos paisajísticos y los objetivos de calidad.

| CALIDAD PAISAJÍSTICA | Conservación. Mantenimiento | Mejora | Restauración | Nuevo paisaje | Otros |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|--------------|
| <i>MUY ALTA</i> | | | | | |
| <i>ALTA</i> | | | | | |
| <i>MEDIA</i> | | | | | |
| <i>BAJA</i> | | | | | |
| <i>MUY BAJA</i> | | | | | |
| <i>Muy adecuado</i> | | | | | |
| <i>Adecuado</i> | | | | | |
| <i>Poco adecuado</i> | | | | | |

Los objetivos de calidad propuestos para el Parque Natural del Túrria, son:

Mantenimiento y mejora (De acuerdo con los objetivos de la DECLARACIÓN DEL PARQUE NATURAL y su PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES):

- favorecer el mantenimiento del paisaje rural, forestal y de ribera, que respete las funciones de amortiguación y de conexión biológica de los sistemas naturales con los ecosistemas del entorno.

- potenciación de cultivos tradicionales y mantenimiento del aprovechamiento agrícola, compatibilizando con el rendimiento económico con el mantenimiento de unidades de alto valor.



13.3. CALIDAD PAISAJÍSTICA DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

13.3.1. Valoración de la calidad paisajística

La valoración de la calidad paisajística se ha realizado a partir de los componentes del paisaje descritos con anterioridad (*apartado 10.2*), ya que son los elementos que influyen en ella.

A cada tipo de componente (fisiografía, tipo de vegetación...) se le ha asignado un valor entre 1 y 10 por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor. Estos valores son:

| <i>FISIOGRAFÍA</i> | |
|-----------------------------|-----------|
| <i>Colinada-Montañosa</i> | <i>10</i> |
| <i>Fuertemente ondulada</i> | <i>8</i> |
| <i>Plana-Ondulada</i> | <i>6</i> |

| <i>TIPO DE VEGETACIÓN</i> | |
|-----------------------------------|-----------|
| <i>Forestal bien estructurada</i> | <i>10</i> |
| <i>Forestal matorral</i> | <i>7</i> |
| <i>Agrícola seco-</i> | <i>6</i> |
| <i>Agrícola regadío</i> | <i>5</i> |
| <i>Zonas verdes urbanas</i> | <i>3</i> |
| <i>Ausencia de vegetación</i> | <i>1</i> |

| <i>COBERTURA VEGETAL</i> | |
|--------------------------|----------|
| <i>Alta</i> | <i>9</i> |
| <i>Media</i> | <i>6</i> |
| <i>Baja</i> | <i>3</i> |
| <i>Nula</i> | <i>1</i> |

| <i>USOS</i> | |
|-----------------------------------|----------|
| <i>Forestal – Dominio público</i> | <i>9</i> |
| <i>Agrícola</i> | <i>6</i> |
| <i>Urbano residencial</i> | <i>3</i> |
| <i>Urbano industrial</i> | <i>1</i> |



| <i>PARCELACIÓN</i> | |
|---|----------|
| <i>Abancalamiento</i> | <i>8</i> |
| <i>Cuadrangular, tamaño medio - pequeño</i> | <i>6</i> |
| <i>Sin parcelación</i> | <i>4</i> |
| <i>Parcelación urbana</i> | <i>1</i> |

| <i>FACTORES HUMANOS</i> | |
|--|-----------|
| <i>INFRAESTRUCTURAS ELÉCTICAS</i> | |
| <i>Ausencia</i> | <i>10</i> |
| <i>Presencia</i> | <i>4</i> |
| <i>INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES</i> | |
| <i>Ausencia</i> | <i>10</i> |
| <i>Senderos y caminos agrícolas</i> | <i>8</i> |
| <i>Caminos agrícolas, ferrocarril y carreteras, calles</i> | <i>4</i> |
| <i>Autopistas-autovías</i> | <i>2</i> |
| <i>VIVIENDAS</i> | |
| <i>Ausencia</i> | <i>9</i> |
| <i>Aisladas</i> | <i>7</i> |
| <i>Núcleos de baja densidad</i> | <i>3</i> |
| <i>Núcleos de media-alta densidad</i> | <i>1</i> |

En aquellos casos en los que la componente presenta dos afecciones se ha valorado la más representativa de la unidad de paisaje o, en su defecto, la más restrictiva.

Para la valoración, además de los componentes del paisaje, entran en consideración los elementos y formas singulares que juegan un papel decisivo en la calidad paisajística de la unidad, influyendo en su singularidad, representatividad, calidad en la escena, interés para su conservación o función de la unidad como parte del paisaje.

La siguiente tabla recoge el papel de estos elementos singulares en los parámetros que permiten determinar la calidad paisajística, asignando posteriormente, por discusión y consenso del equipo redactor, una valoración final comprendida entre 1 y 10.



| Elementos singulares | Calidad de la escena | Singularidad | Representatividad | Interés para la conservación | Función como parte del paisaje | Valor |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|
| <i>Parque Natural</i> | <i>X</i> | <i>X</i> | | <i>XX</i> | <i>XX</i> | <i>7</i> |

Si la unidad presenta más de un elemento singular se considera para la valoración global el más representativo o el de máximo valor.

La valoración global de la calidad se obtiene mediante la suma de los valores asignados a cada componente de la unidad, dividido por 8 ó 9 (según existan o no elementos singulares), al objeto de obtener un valor entre 1 y 10 que facilite la interpretación de los resultados obtenidos.

La valoración global de la calidad paisajística se ha discretizado en 5 categorías relativas, calificadas de la forma siguiente:

| PUNTUACIÓN | CALIFICACIÓN DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA |
|--------------------|---|
| <i>10-9</i> | <i>MUY ALTA</i> |
| <i><9-7</i> | <i>ALTA</i> |
| <i><7-4,5</i> | <i>MEDIA</i> |
| <i><4,5-2,5</i> | <i>BAJA</i> |
| <i><2,5-1</i> | <i>MUY BAJA</i> |

La tabla siguiente contiene las valoraciones realizadas para cada una de las componentes de unidades de paisaje que influyen en la calidad paisajística, así como la valoración global y su calificación.



| UNIDAD | FISIOGRAFÍA | TIPO VEGETACIÓN | COBERTURA VEGETAL | USOS | PARCELACIÓN | I. ELÉCTRICAS | I. COMUNICACIONES | VIVIENDAS | FORMAS SINGULARES | TOTAL PUNTUACIÓN | CALIFICACIÓN |
|--------|-------------|-----------------|-------------------|------|-------------|---------------|-------------------|-----------|-------------------|------------------|--------------|
| 1 | 6 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 4 | 1 | - | 3,13 | BAJA |
| 2 | 6 | 5 | 6 | 6 | 6 | 4 | 2 | 7 | 7 | 5,44 | MEDIA |

Entre las unidades de paisaje presentes en el ámbito de estudio encontramos una calidad media en la unidad del LLANURA AGRÍCOLA DEL TÚRIA. En la valoración ha influenciado muy positivamente la catalogación como Parque Natural, y por tanto su potencial como corredor ecológico y visual. Sin embargo, el tramo que atraviesa el ámbito de estudio se encuentra muy antropizado, con importantes elementos que distorsionan el paisaje visual, como la autovía, líneas eléctricas, zonas industriales...

La calidad obtenida en la unidad del URBANO PATERNA es baja, siendo un paisaje antropizado que, además presenta espacios semiconsolidados y degradados que disminuyen la calidad del paisaje urbano percibido.



13.3.2. Objetivos de la calidad de las unidades de paisaje

Los objetivos de calidad de las unidades de paisaje que se proponen a continuación se basan en la calidad paisajística obtenida y los recursos paisajísticos presentes en las mismas. Es importante señalar que la propuesta de objetivos de calidad tiene únicamente carácter orientativo ya que, tal y como se adelantó en los objetivos de los recursos paisajísticos, las zonas que no tienen afección directa o indirecta por parte del Plan de Reforma Interior no son objeto ni competencia del presente Estudio de Integración Paisajística. Los objetivos generales que se proponen son cinco:

- Mantenimiento y conservación del carácter existente
- Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes
- Restauración del paisaje
- Creación de un nuevo paisaje
- Otros objetivos (en función de necesidades más específicas)
- Combinación de los anteriores

La tabla siguiente muestra la relación existente entre la calidad de las unidades de paisaje y los objetivos de calidad.

| CALIDAD PAISAJÍSTICA | Conservación. Mantenimiento | Mejora | Restauración | Nuevo paisaje | Otros |
|----------------------|--------------------------------|--------|--------------|------------------|-------|
| MUY ALTA | | | | | |
| ALTA | | | | | |
| MEDIA | | | | | |
| BAJA | | | | | |
| MUY BAJA | | | | | |

| | |
|---------------|--|
| Muy adecuado | |
| Adecuado | |
| Poco adecuado | |

Los objetivos de calidad paisajística propuestos son los siguientes:



| UNIDAD | CALIFICACIÓN | OBJETIVO DE CALIDAD |
|----------------------------|--------------|--|
| Urbano Paterna | BAJA | <u>Mejora del carácter existente</u> <ul style="list-style-type: none">- Limitar, mediante el planeamiento municipal, el crecimiento incontrolado.- Cuidar los borde urbanos, ya que con ello se revaloriza la calidad perceptual desde unidades adyacentes.- Potenciar un paisaje urbano de calidad, propio de la tipología urbanística del entorno y ajustado a las necesidades de la sociedad. |
| Llanura agrícola del Túria | MEDIA | <u>Mantenimiento y mejora del carácter existente</u> <i>De acuerdo con los objetivos de la declaración del Parque Natural y su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales:</i> <ul style="list-style-type: none">- favorecer el mantenimiento del paisaje rural, forestal y de ribera, que respete las funciones de amortiguación y de conexión biológica de los sistemas naturales con los ecosistemas del entorno.- potenciación de cultivos tradicionales y mantenimiento del aprovechamiento agrícola, compatibilizando con el rendimiento económico con el mantenimiento de unidades de alto valor. |



14. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

14.1. METODOLOGÍA

De acuerdo con el REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (APROBADO POR EL DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, DEL CONSELL), la valoración de la integración paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

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

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

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

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

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

14.1.1.1. *Etapas 1: Identificación y caracterización de la magnitud de los impactos paisajísticos.*

En primer lugar se identifican las fuentes potenciales de impacto y los impactos derivados de éstas. Se definen como impactos paisajísticos aquellas modificaciones que, desde un punto de vista objetivo, puedan afectar a los elementos que componen el paisaje



o a las relaciones sistémicas que existen entre los mismos y que en conjunto constituyen el sistema que es el paisaje.

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

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

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

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

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

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

Incidencia. En este factor se distingue:

- Directo (D): cuando tiene repercusión inmediata sobre algún elemento del paisaje.



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

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

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

Carácter del impacto. Se determina si el impacto es

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

Individualidad del impacto. Se distingue:

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

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



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

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

Magnitud del impacto:

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

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

14.1.1.2. Etapas 2: Análisis del grado de sensibilidad del paisaje al cambio.

Este análisis se realiza en función de los aspectos siguientes:

- a) La singularidad o escasez de los elementos del paisaje, considerados éstos a escala local y regional



- b) La capacidad de las Unidades y Recursos Paisajísticos de acomodar cambios sin interferir en su carácter ni reducir su valor paisajístico.
- c) Los objetivos de calidad del paisaje de las unidades del ámbito de estudio.

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

14.1.1.3. Etapas 3: Clasificación de la importancia de los impactos.

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

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

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

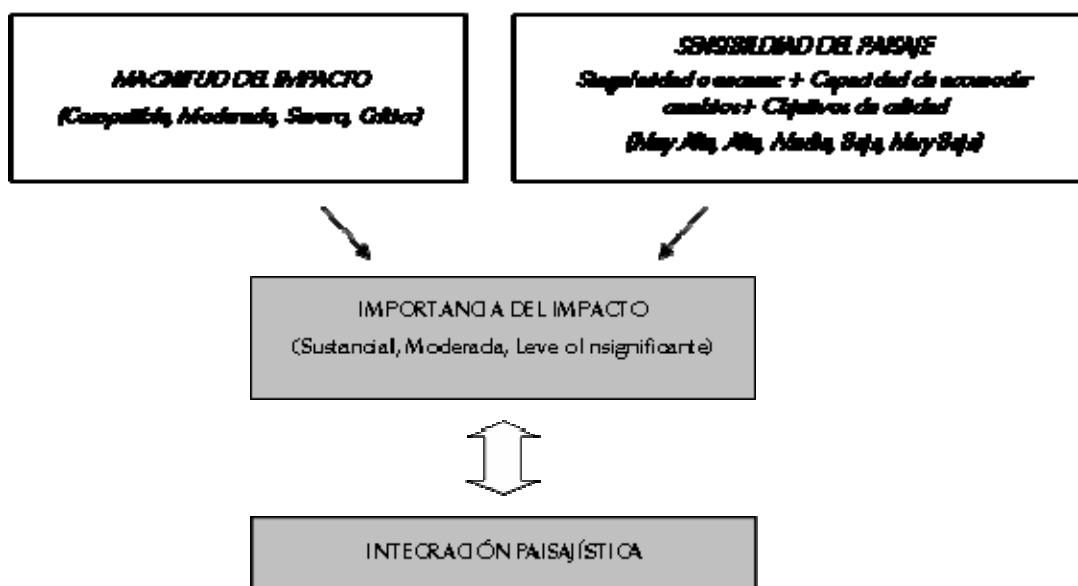


Figura nº 10. Valoración de la integración paisajística



14.2. IDENTIFICACIÓN Y MAGNITUD DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO

14.2.1. **Fuentes potenciales de impacto**

Para la identificación de las fuentes-acciones potenciales de impacto se hace distinción entre la fase constructiva a la modificación del Plan Parcial, la fase de funcionamiento de la urbanización y la fase de abandono de la misma.

14.2.1.1. Fase de construcción

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

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

Sin embargo, ninguna de ellas se genera a consecuencia de la modificación puntual del Plan de Reforma Interior, pues todas ellas se originan en el desarrollo urbanístico previsto y aprobado actualmente, por lo que no cabe mencionar fuentes potenciales de impactos derivadas.

14.2.1.2. Fase de funcionamiento

La Modificación del Plan de Reforma Interior (PRI) no supone un cambio de uso de suelo ni la introducción de una nueva actividad de modo que, al igual que en la fase de construcción, las fuentes potenciales de impacto son preexistentes:

Así, a efectos paisajísticos el funcionamiento de la zona urbana resultante de la modificación será similar al previsto en el plan parcial inicial, generando igualmente aguas residuales, residuos urbanos, tráfico..., por lo que se considera que no se van a generar nuevos impactos de este tipo, con carácter más ambiental.



Por tanto, la identificación de fuentes potenciales de impacto en la fase de funcionamiento se limita a la presencia de la edificación, en la que se ha modificado el número de plantas.

14.2.1.3. Fase de abandono

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

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

14.2.2. Identificación de los impactos paisajísticos

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

Para el caso que nos ocupa, puesto que la situación de partida es un desarrollo urbanístico previsto, no se producirán impactos relativos a modificaciones fisiográficas, eliminación y reintroducción de vegetación, modificación – alteración de cauces, eliminación de formas...

El único impacto que puede ocasionarse será la introducción de nuevas formas. Se trata de determinar si la actuación introducirá nuevas formas en la zona de actuación y/o modifiquen las formas naturales existentes. (Por ejemplo que se creen nuevos taludes, nuevas líneas de cresta o de ruptura de pendiente, fachadas, etc.)

14.2.3. Caracterización y magnitud de los impactos

La caracterización y valoración de la magnitud del impacto paisajístico identificado se realiza por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor, a partir de los parámetros recogidos en la metodología, que se recogen a continuación:



| IMPACTO PAISAJÍSTICO | EXTENSIÓN | SIGNO | INCIDENCIA | DURACIÓN | CARÁCTER | INDIVIDUALIDAD | MAGNITUD |
|--------------------------------------|-----------|----------|------------|----------|----------|----------------|----------|
| <i>Introducción de nuevas formas</i> | <i>Z</i> | <i>-</i> | <i>I</i> | <i>L</i> | <i>R</i> | <i>S</i> | <i>L</i> |

El impacto obtenido es leve, ya que las nuevas formas generadas serán similares a las previstas en el Plan Parcial Els Molins, conservando la ordenación de uso pormenorizado residencial plurifamiliar en edificación abierta (RPF-ADE). El impacto se deriva del incremento de la edificación en dos alturas, pasando de VI + ÁTICO a VIII + ÁTICO, que se materializa únicamente en 6 metros más de altura del edificio.

14.3. SENSIBILIDAD DEL PAISAJE

14.3.1. Singularidad o escasez de los elementos del paisaje

El Plan de Reforma Interior afecta a la unidad de paisaje denominada *Núcleo Urbano de Paterna*. Es importante destacar que, como situación inicial, se parte de la propuesta del Plan Parcial del Sector Els Molins recogida en el *Plano nº 3.1 y 3.3*, de modo que el paisaje a evaluar no se corresponde con la situación actual, sino con las modificaciones propuestas en el Plan de Reforma Interior.

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

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

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



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



Figura nº 11. Entorno del ámbito de actuación, a escala regional

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



| ELEMENTO DEL PAISAJE | ESCASEZ- SINGULARIDAD LOCAL | ESCASEZ- SINGULARIDAD REGIONAL | VALORACIÓN ESCASEZ- SINGULARIDAD GLOBAL | ESCASEZ- SINGULARIDAD GLOBAL |
|---|-----------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| TOPOGRAFÍA- FISOGRAFÍA | 1 | 1 | 1 | ABUNDANTE |
| GEOLOGÍA | 1 | 1 | 1 | ABUNDANTE |
| RED HÍDRICA SUPERFICIAL | 1 | 1 | 1 | ABUNDANTE |
| VEGETACIÓN | 1 | 1 | 1 | ABUNDANTE |
| FAUNA | 1 | 1 | 1 | ABUNDANTE |
| ASENTAMIENTOS URBANOS | 1 | 1 | 1 | ABUNDANTE |
| VIVIENDAS DISPERSAS | 1 | 1 | 1 | ABUNDANTE |
| INFRAESTRUCTURAS | 1 | 1 | 1 | ABUNDANTE |
| Valor de Escasez – singularidad del ámbito de actuación | | | 1 | |
| Escasez- singularidad del ámbito de actuación | | | ABUNDANTE | |

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

14.3.2. Capacidad de acomodar cambios. Fragilidad del Paisaje

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

14.3.2.1. Metodología

Esta fragilidad se determina a partir de los componentes del paisaje descritos con anterioridad y que influyen en la misma. Para cada componente se ha asignado un valor a los distintos tipos, de acuerdo con el papel que ejercen sobre la vulnerabilidad ante



posibles cambios. La valoración asignada a cada tipo de los componentes, realizada por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor, ha sido la siguiente:

| TIPO DE VEGETACIÓN | |
|-----------------------------------|----------|
| <i>Ausencia de vegetación</i> | <i>9</i> |
| <i>Forestal matorral</i> | <i>7</i> |
| <i>Agrícola secano-regadío</i> | <i>6</i> |
| <i>Zonas verdes urbanas</i> | <i>4</i> |
| <i>Forestal bien estructurada</i> | <i>2</i> |

| USOS | |
|-----------------------------------|-----------|
| <i>Forestal – Dominio público</i> | <i>10</i> |
| <i>Agrícola</i> | <i>7</i> |
| <i>Urbano residencial</i> | <i>3</i> |
| <i>Urbano industrial</i> | <i>1</i> |

| FISIOGRAFÍA | |
|--------------------------------------|-----------|
| <i>Montañosa</i> | <i>10</i> |
| <i>Colinada-Fuertemente ondulada</i> | <i>6</i> |
| <i>Plana-Ondulada</i> | <i>4</i> |

| VISIBILIDAD: FRECUENCIA | |
|--|----------|
| <i>Autopistas, autovías, carreteras nacionales</i> | <i>8</i> |
| <i>Carreteras</i> | <i>5</i> |
| <i>Caminos, calles y pistas</i> | <i>2</i> |

| VISIBILIDAD: AMPLITUD | |
|-----------------------|----------|
| <i>Regional</i> | <i>8</i> |
| <i>Zonal</i> | <i>5</i> |
| <i>Reducida</i> | <i>2</i> |

| VISIBILIDAD DESDE NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO | |
|---|----------|
| <i>Si, amplia</i> | <i>8</i> |
| <i>Si, reducida</i> | <i>4</i> |
| <i>No</i> | <i>2</i> |



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

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

14.3.2.2. Resultados

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

| UNIDAD | TIPO DE VEGETACIÓN | USOS DEL SUELO | PENDIENTE | VISIBILIDAD | | | TOTAL PUNTUACIÓN | CALIFICACIÓN |
|----------------|--------------------|----------------|-----------|-------------|----------|--------------------|------------------|--------------|
| | | | | FRECUENCIA | AMPLITUD | DESDE CASCO URBANO | | |
| Urbano Paterna | 4 | 3 | 4 | 8 | 5 | 8 | 5,3 | MEDIA |

Las características del paisaje propiamente dicho (paisaje urbano, pendiente suave...) le confieren una vulnerabilidad menor, sin embargo al encontrarse en un área con gran afluencia de visitantes (donde existen importantes infraestructuras de transporte, núcleos urbanos...) la vulnerabilidad obtenida es algo mayor de lo esperado.

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

| Rangos de valoración de la <u>vulnerabilidad</u> del paisaje frente a los cambios | |
|---|---|
| MUY ALTA | 5 |
| ALTA | 4 |
| MEDIA | 3 |
| BAJA | 2 |
| MUY BAJA | 1 |



De modo que a la vulnerabilidad baja obtenida se le asignará el valor 3.

14.3.3. Objetivos de calidad

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

| OBJETIVO DE CALIDAD |
|--|
| <u>Mejora del carácter existente</u> - Limitar, mediante el planeamiento municipal, el crecimiento incontrolado. - Cuidar los borde urbanos, ya que con ello se revaloriza la calidad perceptual desde unidades adyacentes. - Potenciar un paisaje urbano de calidad, propio de la tipología urbanística del entorno y ajustado a las necesidades de la sociedad. |

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

| Rangos de valoración de los <u>objetivos de calidad</u> | |
|---|---|
| CONSEVACIÓN Y MANTENIMIENTO | 5 |
| MEJORA | 3 |
| RESTAURACIÓN | 2 |
| NUEVO PAISAJE | 1 |

14.3.4. Grado de sensibilidad del paisaje al cambio

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

| Rangos de valoración del <u>grado de sensibilidad</u> de la unidad de paisaje | |
|---|-----------------------|
| Entre 1 y menos de 1,5 | MUY BAJA SENSIBILIDAD |
| Entre 1,5 y 2 | BAJA SENSIBILIDAD |
| Entre mayor de 2 y 3 | SENSIBILIDAD MEDIA |
| Entre mayor de 3 y 4 | SENSIBILIDAD ALTA |
| Mayor de 4 | SENSIBILIDAD MUY ALTA |

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



| UNIDAD DE PAISAJE | ESCASEZ-SINGULARIDAD | VULNERABILIDAD AL CAMBIO | OBJETIVO DE CALIDAD | GRADO DE SENSIBILIDAD |
|---------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| <i>Urbana residencial</i> | <i>1</i> | <i>3</i> | <i>3</i> | <i>MEDIA (2,3)</i> |

El **grado de sensibilidad del paisaje al cambio** es **medio**, básicamente condicionado a la conservación del carácter existente.

14.4. CLASIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS

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

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

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

| Rangos de valoración de la <u>magnitud del impacto</u> | |
|---|-------------------------------|
| <i>IMPACTO CRÍTICO</i> | <i>Importancia sustancial</i> |
| <i>IMPACTO SEVERO</i> | <i>4</i> |
| <i>IMPACTO MODERADO</i> | <i>2</i> |
| <i>IMPACTO COMPATIBLE O LEVE</i> | <i>1</i> |

La importancia de los impactos se clasificará como:

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

MODERADO: Valores comprendidos entre 5 y menos de 7.

LEVE: Valores comprendidos entre 3 y menos de 5.

INSIGNIFICANTE: Valores menores de 3.

La tabla siguiente recoge la clasificación de la importancia de los impactos paisajísticos durante la fase de funcionamiento tras la modificación puntual del Plan de Reforma Interior.



| IMPACTO PAISAJÍSTICO | MAGNITUD | VALOR DE MAGNITUD | SENSIBILIDAD | VALOR DE SENSIBILIDAD | VALOR DE IMPORTANCIA | IMPORTANCIA |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| <i>Introducción de nuevas formas</i> | <i>Leve (-)</i> | <i>1</i> | <i>Media</i> | <i>3</i> | <i>2</i> | <i>MODERADO (-)</i> |

14.5. CONCLUSIONES SOBRE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Como queda reflejado en los cuadros anteriores, el desarrollo de la modificación previsto en el Plan de Reforma Interior en estudio conllevará repercusiones paisajísticas moderadas.

14.5.1. Fase de construcción consecuente del Plan de Reforma Interior

Durante la fase de construcción, no se prevén impactos paisajísticos directamente derivados de la Modificación del Plan de Reforma Interior.

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

14.5.2. Fase de funcionamiento tras la propuesta

Los impactos paisajísticos se generan una vez ejecutada la propuesta, a consecuencia del nuevo volúmenes generado, incrementando la edificación propuesta en dos alturas.

Sin embargo, se trata de un impacto de importancia moderada, asumible en el entorno:

- por un lado, la magnitud del impacto generado se considera leve, ya que las nuevas formas generadas serán similares a las previstas en el Plan de Reforma Interior Els Molins, y difieren sólo en altura.

- además, las características del entorno son acordes a la propuesta (siendo un paisaje urbano abundante, sobre una fisiografía suave, etc); sin embargo se enmarca en una zona con elevada visibilidad, por lo que la sensibilidad se considera media.

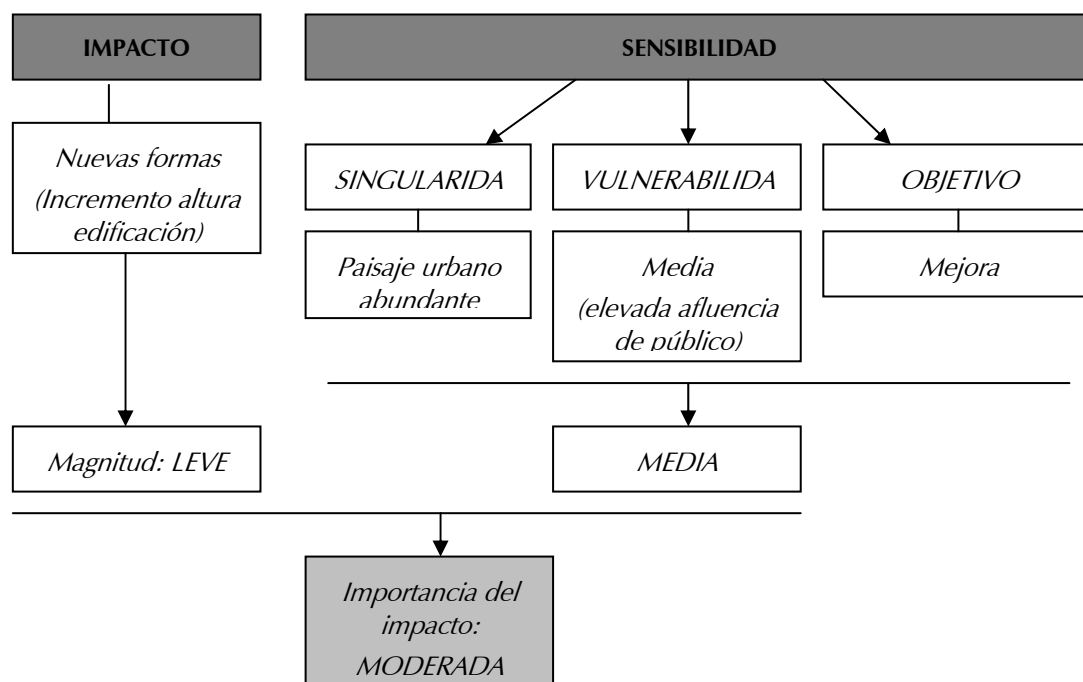


Figura nº 12. Resultados de la integración paisajística evaluada



Figura nº 13. Simulación de la Manzana 15 de acuerdo con la propuesta inicial y la modificación puntual del PRI

14.5.3. Fase de abandono

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

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



15. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

15.1. METODOLOGÍA

De acuerdo con el REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (APROBADO POR EL DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, DEL CONSELL), la valoración de la integración visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

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

La integración visual se evalúa para la nueva situación derivada de la propuesta, esto es durante la fase de funcionamiento de la urbanización tras el desarrollo del Plan de Reforma Interior, de acuerdo a la modificación propuesta.

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

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

15.2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Para el análisis visual fueron identificados y analizados los puntos de observación respecto al ámbito de estudio en su conjunto, haciendo referencia al *plano nº6: Puntos de observación*.



Al tratarse de un estudio de integración paisajística, la visibilidad que interesa determinar se restringe a la manzana objeto de la modificación y se introduce el concepto de nitidez visual, desde los puntos de observación hacia la actuación en estudio.

- La visibilidad hace ahora referencia a la superficie de la actuación que es visible desde el punto de observación correspondiente, pudiendo ser total (cuando desde el punto de observación se perciba la totalidad de la actuación), amplia (cuando se perciba la mayor parte de ella), media (cuando sea visible menos de la mitad) y reducida (cuando apenas sea visible una pequeña superficie de la actuación en estudio). Esta información también está representada en el *Plano nº 7.1: Mapa de Visibilidad desde los Puntos de Observación*.

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

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

Se recoge nuevamente la tabla resumen del análisis de los puntos de observación y la valoración de su sensibilidad, añadiendo a los criterios expuestos en el apartado del análisis visual, las consideraciones para determinar la percepción concreta de las actuaciones previstas en la modificación del PRI.

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

Es importante señalar que el modelo digital del terreno utilizado como apoyo para el análisis de la sensibilidad de la actuación (con el que se ha obtenido el *Plano nº 7.1*:



Mapa de Visibilidad desde los Puntos de Observación) presenta ciertas limitaciones ya que, habiéndose estimado con el volumen que alcanzará la propuesta, el modelo no refleja con precisión las alturas del entramado urbano en el que se ubica la manzana afectada por la modificación del PRI.

Por ello, el equipo redactor del presente estudio ha considerado esta cuestión en el análisis visual realizado, incorporando a los resultados digitales los criterios técnicos y valoraciones realizadas en campo que se han estimado convenientes. Como se adelantó en la justificación del ámbito de estudio, se toma como referencia las grúas y el bloque de pisos que está actualmente en construcción, colindantes a la parcela objeto de la modificación. (*Ver figura nº 3 y 4.*)



| PUNTO DE OBSERVACIÓN | TIPO | DURACIÓN DE OBSERVACIÓN | ACCESIBILIDAD | CATEGORÍA DE VISITANTES | FRECUENCIA DE VISITA | VISIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN | NITIDEZ | SENSIBILIDAD | CLASIFICACIÓN RESPECTO A LA ACTUACIÓN |
|---|-----------------|--|-----------------|---|----------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|---------------------------------------|
| <i>Núcleo urbano Paterna</i> | <i>Estático</i> | <i>No condicionada</i> | <i>Alta</i> | <i>Residentes</i> | <i>Alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Muy alta</i> | <i>Alta</i> | Principal |
| <i>Línea ferrocarril Lliria-Torrent</i> | <i>Dinámico</i> | <i>Condicionada. velocidad alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Residentes</i> | <i>Alta</i> | <i>Baja</i> | <i>Muy alta</i> | <i>Media</i> | Secundario |
| <i>Crtra CV-371</i> | <i>Dinámico</i> | <i>Condicionada: velocidad media</i> | <i>Alta</i> | <i>Residentes</i> | <i>Alta</i> | <i>Media</i> | <i>Muy Alta</i> | <i>Alta</i> | Secundario |
| <i>Autovía V-30</i> | <i>Dinámico</i> | <i>Condicionada velocidad muy alta</i> | <i>Muy alta</i> | <i>Residentes Turistas Trabajadores</i> | <i>Muy alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Alta</i> | Principal |



15.3. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS VISUALES

Se definen como impactos visuales a aquellos impactos que afectan a la percepción subjetiva de un paisaje.

Los impactos visuales potenciales son los siguientes:

Modificaciones de la textura del paisaje. Las actuaciones humanas sobre el territorio pueden ocasionar una modificación de la textura del paisaje, lo cual podrá ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad.

Modificaciones del colorido del paisaje. Las actuaciones humanas sobre el territorio pueden ocasionar una modificación del colorido del paisaje, lo cual podrá ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad.

Modificaciones de los volúmenes y formas predominantes en el paisaje. Las actuaciones humanas sobre el territorio pueden introducir modificaciones en cuanto a los volúmenes y formas predominantes del paisaje (ya contemplado en la integración paisajística), lo cual podrá ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad.

Creación de reflejos-deslumbramientos. Las actuaciones humanas pueden crear reflejos que dificulten la apreciación visual del paisaje y que por lo tanto pueden afectar a la valoración del mismo por parte de los ciudadanos.

Ocultamiento de recursos paisajísticos. Se trata de la ocultación de recursos paisajísticos que determinan la singularidad de una unidad paisajística, provocado por las actuaciones humana que se desarrollan en una determinada unidad de paisaje

15.4. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES

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

15.4.1. Compatibilidad visual

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



Compatibilidad visual

Muy alta (MA): cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación, por ejemplo un suelo urbanizable que se integra en un suelo urbano con tipología edificatoria de características similares.

Alta (A): Cuando la actuación se integra en un área con actuaciones similares, pero con características diferenciales. Por ejemplo un urbanizable que se ubica junto a un suelo urbano pero las tipologías edificatorias no son iguales.

Adecuada (AD): Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar pero se integra en una zona altamente antropizada por la presencia de vías de comunicación, industrias en suelo no urbanizable, viviendas dispersas, etc.

Baja (B): Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar o con bajo grado de antropización.

Muy baja (MB): Cuando la actuación no se integra en el entorno por afectar a zonas de muy alto o alto valor ambiental o a unidades de paisaje de muy alta o alta sensibilidad.

15.4.2. Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos

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

Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos:

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

Medio (M): Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas frecuentadas por las personas.

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

15.4.3. Mejora de la calidad paisajística generada

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



Mejora de la calidad paisajística:

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

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

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

15.4.4. Valoración visual global

La magnitud del impacto se considera:

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

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

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

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

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

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

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



FASE DE FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN TRAS LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

| VALORACIÓN INTEGRACIÓN VISUAL | COMPATIBILIDAD | | | | BLOQUEO DE VISTAS | MEJORA CALIDAD | MAGNITUD DEL IMPACTO |
|---|------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|--|---|-------------------------|
| | Textura del paisaje | Colorido del paisaje | Volúmenes y formas predominantes | Reflejos- deslumbramientos. | Ocultamiento de recursos paisajísticos | Objetivos de calidad de la unidad | |
| <i>Núcleo urbano Paterna</i> | <i>Alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Adecuada</i> | <i>Alta</i> | <i>Bajo</i> | <i>Baja</i> | <i>Leve</i> |
| <i>Línea ferrocarril Llíria-Torrent</i> | <i>Alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Bajo</i> | <i>Baja</i> | <i>Insignificante</i> |
| <i>Ctra. CV-371</i> | <i>Alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Adecuada</i> | <i>Alta</i> | <i>Bajo</i> | <i>Baja</i> | <i>Leve</i> |
| <i>Autovía V-30</i> | <i>Alta</i> | <i>Alta</i> | <i>Adecuada</i> | <i>Alta</i> | <i>Bajo</i> | <i>Baja</i> | <i>Leve</i> |

*Se considera que la magnitud del impacto visual es leve, puesto que aunque se considera que la modificación no introduce nuevos elementos que mejoren la calidad paisajística de la unidad; debido a su pequeña entidad, tampoco supone un empeoramiento o merma en la calidad de la misma, de modo que no se puede considerar un impacto visual moderado.



15.5. CONCLUSIONES SOBRE EL IMPACTO VISUAL

Como queda reflejado en el cuadro anterior, los impactos visuales derivados de la actuación son de magnitud leve o insignificante para todos los puntos de observación identificados.

Al tratarse de una modificación respecto a un mismo plan urbanístico, las características derivadas en cuanto a textura, colorido y reflejos-deslumbramiento serán muy similares, de modo que la compatibilidad se considera muy alta. La modificación puntual del PRI tan sólo conlleva una alteración de volumetrías, materializada en un incremento de la altura de las edificaciones que apenas suponen 6 metros más de la altura total de cumbrera.

Estos impactos serán visibles desde las inmediaciones de la manzana modificada, sin embargo (tal y como se aprecia en las simulaciones e imágenes anticipadas, recogidas en el *Anejo IV*), al ubicarse en un entramado urbano en desarrollo donde se tiene prevista la instalación de bloques en altura, la compatibilidad del impacto visual generado se considera adecuada.



Figura nº 14. Simulación de la Manzana 15 de acuerdo con la propuesta inicial y la modificación puntual del PRI

Desde los puntos de observación más alejados (V-30 y CV-371), donde la llanura del Túria haría a priori más susceptible visualmente a la actuación, la visibilidad está condicionada a la velocidad (muy alta y alta respectivamente) y la distancia, de modo que (tal y como se muestra en las siguientes imágenes y, con mayor detalle, en el *Plano nº8: Perfiles*) los 6 metros de altura incrementada en el perfil del borde urbano de Paterna (skyline) apenas será perceptibles, considerándose una compatibilidad adecuada.



Figura nº 15. Perfil del borde urbano de Paterna con la propuesta inicial y la modificación puntual del PRI

Desde la línea de ferrocarril, la percepción de la nueva volumetría se ha considerado baja, debido a la proximidad de otras edificaciones, que actuarán de barrera visual hacia la perspectiva de la manzana 15, por lo que (a diferencia de los resultados obtenidos para los restantes puntos de observación) la compatibilidad se considera alta.

Por otro lado, a consecuencia de la actuación prevista, no se produce ocultamiento del recurso paisajístico identificado dentro de la cuenca de estudio (el Parque Natural del Turia); ni siquiera desde las edificaciones que quedan detrás de la manzana 15, ya que en la propuesta inicial del PRI su volumetría (IV + ático) ya era inferior a la propuesta inicial en la manzana 15 (VI + ático).

Por último, mencionar que el propio PRI, en su propuesta inicial, supone una mejora de la calidad del paisaje al promover una consolidación del borde urbano. La modificación puntual en estudio, introduce nuevos elementos en la unidad paisaje que no mejoran por sí la calidad de la unidad.



16. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y ESTUDIOS DE RANGO SUPERIOR

El ámbito de estudio no dispone en estos momentos de instrumentos de ordenación y gestión del paisaje aprobados de rango superior al presente.

A continuación se procede a justificar el cumplimiento de lo establecido en el REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

Es importante tener en cuenta que la modificación objeto del presente documento, a efectos de afección sobre el paisaje, consiste en el incremento de 2 alturas sobre la propuesta original en la manzana, que era de 6 alturas +ático, de modo que ésta es la situación de partida sobre la que tiene lugar la modificación.

16.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 18. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán individualidades que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios del conjunto en el cual se ubiquen.

La actuación propuesta consiste en una modificación de un Plan de Reforma Interior aprobado. El ámbito de afección se enmarca en un entramado urbano y al tratarse de una modificación respecto a un mismo plan urbanístico, las características derivadas en cuanto a su cromatismo, textura y soluciones constructivas de los edificios serán muy similares, de modo que la compatibilidad se considera muy alta.

2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

La actuación se ubica en un suelo urbano de tipología plurifamiliar en bloque, de modo que no constituye un paisaje rural no urbano tradicional.



Sin embargo, sí conllevan un aumento de las dimensiones, aunque se trata de un impacto leve y con compatibilidad adecuada, ya que conllevan actuaciones similares aunque con características diferenciadas.

Los apartados 3 y 4 no son de aplicación ya que la actuación en estudio no afecta a suelo no urbanizable ni se ubica en un medio rural (ya que se trata de una modificación de un Plan de Reforma Interior previo).

Los apartados 3 y 4 no son de aplicación ya que la actuación en estudio no afecta a suelo no urbanizable ni se ubica en un medio rural (ya que se trata de una modificación de un Plan Parcial previo).

16.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 19. ALCANCE DE LAS NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Las normas de integración paisajística se concretarán para cada unidad de paisaje a través de instrumentos de paisaje, constituyendo los criterios a los que los planes y proyectos deberán ajustarse salvo que existan motivos de interés público generales o derivados de la estructura del paisaje en dicha unidad que justifiquen su excepción, lo que deberá motivarse expresamente en el planeamiento o acto de ejecución de las excepciones.

La metodología utilizada en el presente estudio valora la integración paisajística de la actuación a partir de las unidades de paisaje identificadas en ámbito de estudio, puesto que no existen en estos momentos de instrumentos de ordenación y gestión del paisaje aprobados de rango superior al presente.

2. Los instrumentos de paisaje definidos en el título III se ajustarán a estas normas y las desarrollarán con carácter específico para cada ámbito de estudio debiendo justificar su adecuado cumplimiento mediante las acciones de protección, gestión y ordenación definidas para el ámbito de estudio.

El presente estudio constituye un instrumento para la protección, ordenación y gestión del paisaje, definido como tal en el Título III del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, adaptado de forma específica a la actuación.



3. *El Consell podrá aprobar directrices específicas para los distintos medios natural, urbano, rural, agropecuario, forestal y aquellos otros que se estime oportunos que se publicarán en el Diari Oficial de la Generalitat y que deberán ser tenidas en cuenta en la elaboración de cada instrumento debiendo el mismo contener un documento de información acerca de su aplicación.*

Se ha contemplado la posible aprobación, por parte del Consell, de directrices específicas para los distintos medios que pudiesen afectar al ámbito de la actuación.

16.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 20. INTEGRACIÓN EN LA TOPOGRAFÍA Y VEGETACIÓN

1. *Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de los caminos y de las infraestructuras.*

La actuación no comporta movimientos de tierra puesto que, como situación de partida, se parte de un desarrollo urbanístico de características similares.

2. *Se prohíbe los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno, y bordes de acantilados salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se puede insertar frente a otras alternativas que supongan un menos impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.*

La modificación no afecta a elementos dominantes, crestas de montaña, ni bordes de acantilados, ubicándose junto al núcleo urbano de Paterna; ni tampoco conlleva modificaciones de las pendientes preexistentes.



3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionantes de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultasen afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

El ámbito de modificación del Plan de Reforma Interior, tomando como situación de partida la propuesta inicial recogida en éste, no presenta elementos topográficos artificiales significativos.

4. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:

a) Integrará la vegetación y el arbolado existente y, en el caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.

El ámbito de la modificación del Plan Parcial, tomando como situación de partida la propuesta inicial recogida en éste, no presenta vegetación a conservar.

b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.

La actuación no afecta al paisaje agrícola tradicional de zona, ni a espacios naturalizados.

c) Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.

La modificación propuesta en el PRI no afecta a zonas verdes ni zonas de ajardinamiento.



5. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos selvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos selvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la repercusión en el paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

El ámbito de la modificación del Plan Parcial no comprende superficies forestales que requieran de una ordenación forestal de ningún tipo.

6. En general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración paisajística.

La manzana objeto de modificación se integra en un entramado urbano, continuación del núcleo urbano de Paterna, por lo que la actuación en estudio no afecta al paisaje agropecuario tradicional.

16.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 21: VISUALIZACIÓN Y ACCESO AL PAISAJE

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola, rural o marítimo, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos y tradicionales, y del entorno de recorridos escénicos conforme a la definición establecido en el artículo 36, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten al campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

La manzana objeto de modificación se integran en el borde urbano de Paterna, no afectando las perspectivas de conjuntos históricos.

2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficos naturales – tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza – manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las



transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la perspectiva visual de tal condición.

La modificación del PRI en estudio no afecta directamente a hitos o elevaciones topográficas. Ésta se ubica en la llanura del Túria, integrada en el núcleo urbano de Paterna. Supone un incremento en la volumetría de 6 metros de altura total que, de acuerdo con el análisis de la integración visual recogido en el presente estudio, no afecta a elementos significativos del paisaje.

3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características. Los Estudios de Paisaje identificarán tales inmuebles en el inventario de recursos paisajísticos y delimitarán los contornos adecuados.

En el ámbito de estudio no se han identificado bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, que se vean afectados por la actuación.

4. La planificación territorial y urbanística y los planes y proyecciones de infraestructuras mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada una de las diferentes Unidades de Paisaje identificables en su ámbito, tales como la linealidad de los valles, apertura de los espacios llanos, vistas panorámicas desde las posiciones elevadas, percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico significativo.

Tal y como se ha ido recogiendo a lo largo del presente estudio de integración paisajística, las modificaciones producidas sobre las condiciones de visibilidad de las unidades de paisaje afectadas por la actuación no son relevantes.

5. Los Estudios de Paisaje que acompañen a planes territoriales y urbanísticos establecerán puntos de observación – miradores u observatorios – incluyéndolos, siempre que sea posible, en itinerarios paisajístico-recreativos que contribuyan a la puesta en valor de los recursos paisajísticos, faciliten la contemplación del entorno territorial y de las vistas más significativas de cada lugar, y ayuden a conocer e interpretar su estructura espacial.



De acuerdo con la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA del REGLAMENTO DEL PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA, el presente estudio de integración paisajística contiene un análisis detallado y una representación cartográfica de los puntos de observación desde donde es visible la actuación, los recursos paisajísticos del ámbito de estudio y el entorno de la cuenca visual en general.

6. Los planes a los que se refiere el párrafo anterior, incluirán los puntos de observación en su documentación con eficacia normativa y delimitarán zonas de afección paisajística en su entorno inmediato que impidan la formación de pantallas artificiales para las vistas más relevantes, quedando prohibida la posibilidad de edificar en dichas zonas.

Al tratarse de un Estudio de integración paisajística, el estudio de los puntos de observación se ha orientado hacia la percepción del sector, distinguiendo al área visible y no visible desde ellos.

16.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 22. PAISAJE URBANO

El planeamiento municipal a partir de los Estudios de Paisaje:

1. Propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo ordena, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.

La manzana sujeta a modificación del PRI Els Molins se integra en un entramado urbano, colindante al núcleo urbano consolidado de Paterna, dotando de calidad al nuevo paisaje de borde urbano generado.

2. Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.



Las condiciones tipológicas volumetrías y demás se recogen en la normativa urbanística de aplicación en la modificación del PRI. En cumplimiento de estos parámetros, la modificación no conllevará impactos visuales sobre las principales vistas y perspectivas del ámbito de estudio. La nueva tipología y volumetría resultante de la modificación será visible desde las inmediaciones de las manzanas modificadas pero, desde los puntos de observación estudiados, apenas se percibirán por encima de las cubreras preexistentes.

3. Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.

Será de aplicación las normas urbanísticas establecidas en la modificación puntual del PRI propuesta.



17. CONCLUSIONES GENERALES E IMÁGENES ANTICIPADAS DE LA ACTUACIÓN

La modificación del Plan de Reforma Interior no conlleva repercusiones considerables sobre el paisaje, debido principalmente:

- a las características del entorno, ya que la actuación se integra en un entramado urbano de borde preexistente, que se encuentra en desarrollo
- a las características de la actuación prevista, ya que es similar a la prevista en el Plan de Reforma Interior inicial

La propuesta cumple las normas de integración paisajística establecidas en el REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

Los impactos paisajísticos derivados se generan una vez ejecutada la propuesta, a consecuencia del aumento de volumetría respecto a la propuesta inicial PRI, ya que durante la fase de construcción no se prevén impactos paisajísticos directamente derivados de la modificación.

Dichos impactos paisajísticos y visuales generados son moderados y quedarán convenientemente integrados en el entorno, tanto desde las inmediaciones de la actuación (dentro del entramado de Paterna), como desde las principales vías de comunicación que atraviesan el ámbito de estudio y ofrecen una perspectiva del perfil urbano de Paterna (skyline).

El *Anejo IV* recoge con mayor detalle imágenes comparativas de la propuesta inicial del PRI y de la modificación puntual en estudio, pudiéndose comprobar la adecuación de la actuación propuesta.



DOCUMENTO CON CARÁCTER NORMATIVO



18. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN DEL PAISAJE

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

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

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

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

Las medidas de integración paisajística a aplicar se recogen a continuación.

18.1. NORMAS URBANÍSTICAS

Como consecuencia de la modificación del Plan Parcial resultan alteradas algunas de las determinaciones urbanísticas de éste.

Los impactos paisajísticos y visuales estimados en el presente estudio, se han estimado a partir de las Normas Urbanísticas establecidas en la modificación propuesta, por tanto dichas normas son de obligado cumplimiento; sobretodo (a efectos paisajísticos) en lo que se refiere a altura máxima de cornisas o de cumbrera, tipología de edificaciones permitidas...

A continuación se recogen los artículos modificados, marcando en gris aquellos aspectos concretos que hacen mención a la modificación.

Para las restantes cuestiones serán de aplicación las Normas Urbanísticas recogidas en el Plan Parcial del Sector “Els Molins”.



CAPITULO III. DESCRIPCION DE LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA

“Art. 16. Usos Pormenorizados y Delimitación de Zonas

El presente P.R.I.M. distingue las siguientes zonas de Ordenación en función del uso y dominio de los terrenos indicados en cada uno de ellos.

A.- Usos Globales:

- *Uso Residencial Plurifamiliar (RPF).*
- *Uso Terciario (TER).*
- *Uso Industrial (IND).*
- *Uso Dotacional-Residencial (DR).*

B.- Sistemas de ordenación de la edificación:

- *Edificación Abierta (EDA)*
- *Edificación por alineación de vial (MC)*

C.- Delimitación de zonas:

- - *Residencial Plurifamiliar en Edificación Abierta (RPF-EDA).*
- *Residencial Plurifamiliar en Alineación de Vial (RPF-MC).*
- *Industrial en Alineación de Vial (IND-MC).*
- *Dotacional Residencial Privado (DR).*

Usos compatibles:

Se permite cualquier otro uso, salvo los recogidos, como incompatibles a continuación.

Usos complementarios:

- *Dotacional espacios libres (DEL).*
- *Dotacional Educativo Cultural (DEC).*
- *Dotacional Servicio Público-Interés Público Social (SP)-(ES).*



Podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo (DDP) - (PD), Socio Cultural (DSC), Asistencial (DAS), Administrativo + (DAD), Religioso (DRE), según las necesidades que demande el interés público.

Usos Incompatibles:

Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transportes, Cementerio y Gasolineras.

En cumplimiento de estos preceptos, en el Documento III “Normas Urbanísticas” del presente Plan, se desarrollan pormenorizadamente los Usos para cada una de estas zonas.

***El Uso Residencial, el Industrial, el Dotacional-residencial privado y los Usos Compatibles** se configuran en veinte manzanas (M-1 a M-20), donde se ubica la edificabilidad permitida, regulada por las Ordenanzas contenidas en el presente Plan de Reforma Interior de Mejora.*

Las superficies pormenorizadas de cada una de las manzanas quedan establecidas en el cuadro siguiente:



| MANZANA | SUPERFICIE M ² S. |
|---------|------------------------------|
| M-1 | 436,09 |
| M-2 | 1.065,15 |
| M-3 | 1.065,15 |
| M-4 | 1.065,15 |
| M-5 | 1.718,52 |
| M-6 | 1.388,55 |
| M-7 | 1.657,27 |
| M-8 | 1.867,38 |
| M-9 | 2.138,50 |
| M-10 | 2.538,28 |
| M-11 | 3.211,41 |
| M-12 | 2.698,21 |
| M-13 | 4.785,93 |
| M-14 | 2.776,56 |
| M-15 | 1.691,53 |
| M-16 | 1.693,60 |
| M-17 | 1.694,33 |
| M-18 | 1.699,52 |
| M-19 | 2.261,84 |
| M-20 | 148,99 |
| TOTALES | 37.601,96 |

Apartado 29.10 Entreplanta

Es toda aquella planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, no admitiéndose su uso residencial, salvo en el caso de parcelas con uso dotacional-residencial.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior, con carácter general, a 2,25 metros. Por el contrario la altura libre por encima y por debajo de la entreplanta en la totalidad de la manzana M-15 no será inferior a 2,80 metros. Se admite la construcción de entreplantas en planta baja siempre que no superen el 50 por ciento de la superficie útil del local en planta baja, al cual se podrán vincular registralmente.



La superficie de las entreplantas se contabilizará en el cómputo de la edificabilidad máxima permitida por el Plan Parcial.

Apartado 33.8.- Uso dotacional (D)

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

En este Plan se distinguen los siguientes usos dotacionales:

a) Espacios libres (DEL): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios para el logro de tales fines.

b) Educativo (DED): Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles.

c) Deportivo (DDP): Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

d) Socio-cultural (DSC): Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de conocimientos a desarrollar en instalaciones como: bibliotecas, salas de exposición, archivos, etc. Comprende además, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por asociaciones cívicas y similares.

e) Servicio Público – Interés Público y Social (ES)

f) Dotacional-Residencial (DR) : Es el que se desarrolla en edificios destinados a viviendas o alojamientos sujetos a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas , menores de 35 años y demás colectivos con derecho a protección preferente según la normativa en materia de política de vivienda..

Podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo (DDP), socio-cultural (DSC), Asistencial (DAS), Administrativo (DAD), Servicios Urbanos (ASR), Religioso (DRE), según las necesidades que demande el interés público.

Los usos dotacionales se podrán ubicar en suelos de dominio público o privado.



CAPITULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 34.- Calificación del suelo

Parámetros Tipológicos Básicos de la edificación en las zonas de suelo urbano.

A.- Usos Globales.

- *Uso Residencial Plurifamiliar (RPF).*
- *Uso Terciario (TER).*
- *Uso Industrial (IND)*
- *Uso Dotacional-Residencial (DR).*

B.- Sistemas de ordenación de la edificación:

- *Edificación Abierta (EDA)*
- *Edificación por alineación de vial (MC)*

C.- Delimitación de zonas:

- *Residencial Plurifamiliar en Edificación Abierta (RPF-EDA).*
- *Residencial Plurifamiliar en Alineación de Vial (RPF-MC).*
- *Industrial en Alineación de Vial (IND-MC).*
- *Dotacional Residencial Privado (DR).*

D.- Usos Compatibles, Complementarios e Incompatibles:

Usos compatibles:

Se permite cualquier otro uso, salvo los recogidos, como incompatibles a continuación.

Usos complementarios:

- *Dotacional espacios libres (DEL).*
- *Dotacional Educativo Cultural (DEC).*
- *Dotacional Servicio Público-Interés Público Social (SP)-(ES).*



Podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo (DDP) - (PD), Socio Cultural (DSC), Asistencial (DAS), Administrativo + (DAD), Religioso (DRE), según las necesidades que demande el interés público.

Usos Incompatibles:

Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transportes, Cementerio y Gasolineras, y todo tipo de actividades industriales calificadas en grado medio y alto, en el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D.O.G.V. de 20 de abril de 1.990).

En la zona dotacional residencial es incompatible cualquier otro uso distinto del definido en el art 33.8.f) del presente Plan de Reforma Interior.

Art. 37.- Normas de edificación para las distintas zonas de uso y dominio privado

37.1.1.- Ámbito y Tipología Edificatoria.

El Ámbito es el contenido en el interior de las manzanas M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-15-2, M-16, M-17, M-18, M-19 y M-20 expresamente grafiadas en el plano de Ordenación nº 2-2.

Tipología Edificatoria: Bloque Exento.

37.1.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Condiciones de la parcela.

A) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 500,00 m² , excepto en la manzana M-20 que tiene una superficie de 148,99 m².

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 15,00 m. de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80º y un frente de fachada de 15,00 m., excepto en la manzana M-20, que deberá coincidir con la parcela prevista con dicho número en el Plan.



En ningún caso como resultado de la agrupación de bloques de viviendas que resulten posibles mancomunando espacios libres privados podrán resultar superficies inferiores a la parcela mínima.

B) Retranqueos de la edificación: La planta baja se retranqueará 2,00 m. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación, excepto la manzana M-20 donde no existen retranqueos.

C) La ocupación máxima de las parcelas será del 100% de la superficie resultante una vez efectuados los retranqueos obligatorios.

La proyección sobre la parcela de los cuerpos salientes, computará al 100%, a los efectos de ocupación máxima de la parcela.

D) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento. La ocupación de las mismas podrá ser del 100% de la manzana, permitiéndose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente.

E) Cerramientos de parcela: Tendrán una altura máxima de 2,50 m., siendo su cuerpo de obra macizo no superior a 1,00 m. de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

F) Edificabilidad y Número de Viviendas: Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima que figura en el plano nº 2-2 y señalada en el cuadro siguiente: (Anexo I)

A los efectos de cálculo de la edificabilidad sobre la parcela, se computará como superficie de techo, toda superficie cerrada por el perímetro de la edificación cuya altura supere 1,50 m.

Para los cuerpos salientes cubiertos se estará a lo dispuesto en el art. 137 del Plan General de Ordenación Urbana, respecto del régimen establecido para los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos.

No computarán como superficie de techo:

-Las plantas sótano y semisótano, definidas en el apartado D) anterior.



-La superficie de planta baja diáfana, excepto la ocupada por elementos de edificación no sustentantes, tales como zaguanes y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

En estos casos, la superficie de planta baja libre de edificación no podrá ser objeto de aprovechamiento, debiéndose garantizar, en la solicitud de la Licencia de Obras de Edificación, la imposibilidad de edificar en dicha superficie diáfana, debiendo constar tal limitación como condición de la Licencia otorgada, y extendiendo la misma a la Declaración de Obra Nueva que se lleve a efecto sobre el inmueble.

Condiciones de la Edificación:

A) Alturas: La altura reguladora se establece en función del número de plantas, de acuerdo con la siguiente formula: $H_c = 5,50 \text{ m.} + (N-1) \times 3,00 \text{ m.}$, donde:

- H_c = altura de cornisa

- N = nº de plantas

I- 1 planta 5,50 m.

II - 2 plantas 8,50 m.

III - 3 plantas 11,50 m.

IV - 4 plantas 14,50 m.

V - 5 plantas 17,50 m.

VI - 6 plantas 20,50 m.

VII - 7 plantas 23,50 m.

VIII - 8 plantas 26,50 m.

En las manzanas M-6- M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-19 y M-20 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 23,50 m. y el número máximo de plantas en VII.

En las manzanas M-16, M-17 y M-18 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 20,50 m. y el número máximo de plantas en VI.

En la manzana M-15-2 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 26,50 m. y el número máximo de plantas en VIII.



Se admitirá una reducción de tres plantas sobre las máximas permitidas.

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrá construir una planta de ático.

Por encima de la última planta así construida, solo se permitirá:

1- *La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 50% y arranque desde las líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura reguladora adoptada en el Proyecto, igual o inferior a la altura reguladora máxima. La cumbrera se situará a una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.*

2- *Las cajas de escalera y casetones de ascensor con una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.*

Para las cajas de escalera y casetones de ascensor no será obligatorio el retranqueo de la alineación de fachada en la planta de ático.

3- *Cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a 0,60 m.*

4- *Las barandillas de protección y separación con una altura máxima de 1,50 m.*

5- *Los elementos de evacuación de humos, ventilación, climatización e instalaciones.*

6- *Los remates de la edificación de carácter decorativo.*

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

Sobre las alineaciones exteriores de la planta baja de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m. Se autorizan impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

C) Emplazamiento de la Edificación en la Parcela:



Será la definida por la línea exterior de la parcela. La planta baja se retranqueará 2,00 m. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación, excepto la manzana M-20 donde no existen retranqueos.

Podrá disponerse en planta baja, elementos constructivos que definan la alineación del vial, tales como pérgolas, soportales o elementos porticados, que responderán a un proyecto unitario para toda la manzana o unidad urbana de las definidas en el Plan.

Dichos elementos constructivos podrán hacer coincidir su alineación con el linde frontal de la parcela.

Para modificar la alineación obligatoria deberá presentarse Estudio de Detalle de toda la manzana completa. Entre propiedades colindantes, la alineación obligatoria se debe mantener un mínimo de 5,00 m. a cada lado de la propiedad, pudiendo modificarse el resto.

D) Áticos:

Los áticos podrán construirse como construcciones por encima de la altura reguladora, coincidente con la planta última, con las siguientes limitaciones.

La planta de ático estará retranqueada 3,00 m. del plano de fachada del edificio.

Condiciones Funcionales de la Edificación:

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente Plan cumplirán las disposiciones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD-91) y las contenidas en el Capítulo VII y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Apartado 37.4.- Uso pormenorizado dotacional residencial privado (DR).

37.4.1.- Ámbito y Tipología Edificatoria.

El Ámbito es el contenido en el interior de la manzana M-15-1, expresamente grafiado en el plano de Ordenación nº 2-2.

Tipología Edificatoria: Bloque Exento.



37.4.2.- Usos.

Uso Dominante:

El Uso Global o Dominante es el Dotacional-Residencial (DR).

Usos Incompatibles:

Todos los demás

37.4.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Condiciones de la parcela:

A) La parcela edificable debe cumplir las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 500,00 m².

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 15,00 m. de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80º y un frente de fachada de 15,00 m.

B) Retranqueos de la edificación: La planta baja se retranqueará 2,00 m. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación

C) La ocupación máxima de la parcela será del 100% de la superficie resultante una vez efectuados los retranqueos obligatorios.

La proyección sobre la parcela de los cuerpos salientes, computará al 100%, a los efectos de ocupación máxima de la parcela.

D) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento. La ocupación de las mismas podrá ser del 100% de la manzana, permitiéndose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente.

E) Cerramientos de parcela: Tendrán una altura máxima de 2,50 m., siendo su cuerpo de obra macizo no superior a 1,00 m. de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

F) Edificabilidad y Número de Viviendas: La edificabilidad máxima se fija en 5.235 m² techo, reflejándose en el plano nº 2-2:



A los efectos de calculo de la edificabilidad sobre la parcela, se computara como superficie de techo, toda superficie cerrada por el perímetro de la edificación cuya altura supere 1,50 m.

Para los cuerpos salientes cubiertos se estará a lo dispuesto en el art. 137 del Plan General de Ordenación Urbana, respecto del régimen establecido para los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos.

No computaran como superficie de techo:

-Las plantas sótano y semisótano, definidas en el apartado D) anterior.

-La superficie de planta baja diáfana, excepto la ocupada por elementos de edificación no sustentantes, tales como zaguanes y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

En estos casos, la superficie de planta baja libre de edificación no podrá ser objeto de aprovechamiento, debiéndose garantizar, en la solicitud de la Licencia de Obras de Edificación, la imposibilidad de edificar en dicha superficie diáfana, debiendo constar tal limitación como condición de la Licencia otorgada, y extendiendo la misma a la Declaración de Obra Nueva que se lleve a efecto sobre el inmueble.

Condiciones de la Edificación:

Alturas: La altura reguladora se establece , para un número de plantas de VIII, en 26,50 m.

Se admitirá una reducción de tres plantas sobre las máximas permitidas.

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrá construir una planta de ático.

Por encima de la última planta así construida, solo se permitirá:

1- La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 50% y arranque desde las líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura reguladora adoptada en el Proyecto, igual o inferior a la altura reguladora máxima. La cumbrera se situará a una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.



2- Las cajas de escalera y casetones de ascensor con una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

Para las cajas de escalera y casetones de ascensor no será obligatorio el retranqueo de la alineación de fachada en la planta de ático.

3- Cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a 0,60 m.

4- Las barandillas de protección y separación con una altura máxima de 1,50 m.

5- Los elementos de evacuación de humos, ventilación, climatización e instalaciones.

6- Los remates de la edificación de carácter decorativo.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

Sobre las alineaciones exteriores de la planta baja de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m. Se autorizan impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

C) Emplazamiento de la Edificación en la Parcela:

Será la definida por la línea exterior de la parcela. La planta baja se retranqueará 2,00 m. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación.

Podrá disponerse en planta baja, elementos constructivos que definan la alineación del vial, tales como pérgolas, soportales o elementos porticados, que responderán a un proyecto unitario para toda la manzana o unidad urbana de las definidas en el Plan.

Dichos elementos constructivos podrán hacer coincidir su alineación con el linde frontal de la parcela.



Para modificar la alineación obligatoria deberá presentarse Estudio de Detalle de toda la manzana completa. Entre propiedades colindantes, la alineación obligatoria se debe mantener un mínimo de 5,00 m. a cada lado de la propiedad, pudiendo modificarse el resto.

D) Áticos:

Los áticos podrán construirse como construcciones por encima de la altura reguladora, coincidente con la planta última, con las siguientes limitaciones.

La planta de ático estará retranqueada 3,00 m. del plano de fachada del edificio.

Condiciones Funcionales de la Edificación:

Las viviendas y/o alojamientos que se construyan en dicha parcela cumplirán las disposiciones contenidas en la normativa aplicable a los inmuebles de protección pública en régimen de alquiler, así como con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Se establece una vinculación de la parcela al uso dotacional-residencial durante un plazo de 30 años.

Art. 39.- Dotación de aparcamiento.

Todas las edificaciones previstas en el ámbito del Plan, en razón de su uso y localización, dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos.

Los locales o espacios para aparcamiento podrán ubicarse en plantas bajas o bajo rasante de los edificios, o al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcelas, no sobrepasando, en este caso, el 40% de la superficie destinada a espacio libre.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la siguiente:

Se dispondrá, como mínimo, de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de superficie, para el resto de usos contemplados en este Plan. En el caso de alojamientos dotacionales la dotación mínima será de 1 plaza de aparcamiento por cada alojamiento dotacional.

En locales de aparcamiento con superficie superior a 600 m² se reservará un 2% del total de plazas para minusválidos.



Accesos, Accesos peatonales, Rampas y Radios de giro:

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Orden de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 22 de abril de 1.991 (HD/91).

18.2. MEDIDAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

Calidad de los elementos del paisaje urbano

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

En cuanto a las edificaciones previstas (viviendas plurifamiliares en edificación abierta (RPF-EDA) y dotacional residencial privado (DR),) el proyecto constructivo deberá cuidar al máximo el diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación en el entorno.

18.3. APLICACIÓN DE NUEVAS DIRECTRICES ESPECÍFICAS DE PAISAJE

Se estará a lo dispuesto en las directrices específicas para el medio natural, urbano, rural, agropecuario, forestal u otros, que pudiese aprobar el Consell y tuviesen afección sobre la actuación.



19. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

Puesto que el municipio de Paterna no cuenta con Estudio de Paisaje o Catálogo de Paisaje con Sistema de Espacios Abiertos, de acuerdo con la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA del DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, DEL CONSELL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA, el presente Estudio de Integración Paisajística define, para el ámbito de la cuenca visual, un Sistema de Espacios Abiertos, a considerar en planificaciones posteriores de ámbito territorial superior.

Se entiende por Sistema de Espacios Abiertos al conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

Tiene por objetivo:

- A) proveer de áreas recreativas al aire libre;
- B) proteger áreas y hábitats naturales, así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos;
- C) mejorar el paisaje visual
- D) preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

Todos estos espacios están encaminados a la mejora de la calidad de vida de los habitantes presentes y futuros del término municipal en estudio.

Se trata, no obstante, de una propuesta no vinculante ya que excede las competencias de la modificación puntual del Plan de Reforma Interior de mejora del Sector “Els Molins”.

Así, dentro de la cuenca visual en estudio, el Sistema de Espacios Abiertos propuesto integra el ámbito incluido dentro del Parque Natural del Turia, como área libre de edificación, significativa desde el punto de vista ecológico y paisajístico.

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



ANEJOS



ÍNDICE DE ANEJOS

ANEJO I: FICHAS DE UNIDADES DE PAISAJE

ANEJO II: FICHAS DE RECURSOS PAISAJÍSTICOS

ANEJO III: FICHAS DE PUNTOS DE OBSERVACIÓN

ANEJO IV: SIMULACIÓN VISUAL DEL PAISAJE: IMÁGENES ANTICIPADA



PLANOS



ÍNDICE DE PLANOS

PLANO Nº 1. SITUACIÓN

PLANO Nº 2. ÁMBITO DE ESTUDIO

PLANO Nº 3.1. ZONIFICACIÓN INICIAL

PLANO Nº 3.2. ZONIFICACIÓN PROPUESTA

PLANO Nº 3.3. EDIFICABILIDAD INICIAL

PLANO Nº 3.4. EDIFICABILIDAD PROPUESTA

PLANO Nº 4. UNIDADES DE PAISAJE – UNIDADES VISUALES

PLANO Nº 5. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

PLANO Nº 6. PUNTOS DE OBSERVACIÓN

PLANO Nº 7.1. MAPA DE VISIBILIDAD DESDE PUNTOS DE OBSERVACIÓN

PLANO Nº 7.2. ZONAS DE VISIBILIDAD

PLANO Nº 8. PERFILES VISUALES

PLANO Nº 9. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS