

P.15.16 / ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES
BENIEU, BARRANQUET, LUIS GONZALVO PARIS Y D'IBARRURI. BURJASSOT.
VALENCIA
PROMOTOR: JOSE MARIA LAIZ GARCIA



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA SITUADA EN LAS CALLES BENIEU,
BARRANQUET Y LUIS GONZALVO PARIS
BURJASSOT
VALENCIA**

**EMPLAZAMIENTO: CALLES BENIEU, BARRANQUET, LUIS GONZALVO PARIS
Y D'IBARRURI**

PROMOTOR: JOSE MARIA LAIZ GARCIA

SEPTIEMBRE 2015



1.- ANTECEDENTES

1.1.- ENCARGO

Por encargo de **José María Laiz García**, propietario de la parcela situada entre las Calles Barranquet, Benieu y Luis Gonzalvo Paris, de Burjassot, se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto describir las construcciones y edificaciones existentes en la actualidad en la manzana, y definir las que se van a realizar en la misma, todo en ello tomando como referencia el Proyecto de Licencia Ambiental de Ampliación y Reforma de la Actividad Existente de Lavado de Vehículos e Instalaciones Auxiliares como Actividad Complementaria a una Unidad de Servicio Desatendida.

El presente Estudio de Detalle se redacta como requisito indispensable para permitir el uso como edificio aislado en la parcela, tal y como se establece en el vigente PGOU, aprobado por la CTU el día 27 de Septiembre de 1.990, así como la Modificación Puntual que afecta a la manzana objeto del presente Estudio de Detalle, aprobada el 01 de Febrero de 2.000.

Inicialmente, en la parcela donde se va a ubicar la actividad de Estación de Servicio existía un centro de lavado. Con posterioridad se solicitó al Ayuntamiento Licencia de Ampliación de actividad de centro de lavado y ubicación de Estación de Servicio, en la que se ubicaban las construcciones junto a la medianera, manteniendo la ubicación de las existentes. A requerimiento del Ayuntamiento se realiza nuevo Proyecto de Licencia Ambiental de Ampliación de Actividad, en la que la ubicación de las construcciones se modifica y pasan a estar ubicadas en la línea de fachada, y en la que el Ayuntamiento solicita como requisito indispensable para la implantación del uso Estación de Servicio, la redacción de un Estudio de Detalle.

1.2.- AMBITO DE ACTUACION E IDENTIFICACION DE LAS FINCAS

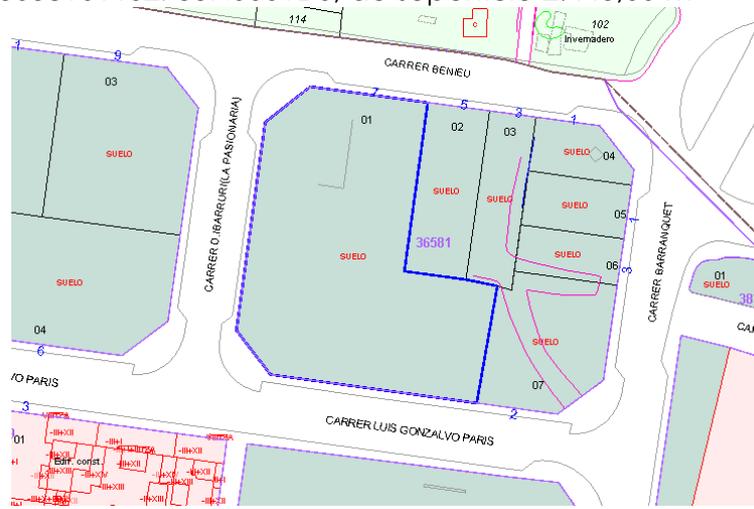
El ámbito de actuación para el que se formula el Estudio de Detalle es la manzana situada entre las calles Barranquet, Benieu, Luis Gonzalvo Paris y D'Ibarruri, de Burjassot, concretamente la parcela situada entre las calles Barranquet, Benieu y Luis Gonzalvo Paris, ya que en el resto de la manzana no se producen modificaciones por la actuación planteada.

La superficie de la manzana es de 4.560,00 m² según el PGOU, y de 4.598,00 m² según la cartografía catastral, adoptándose la primera como superficie correcta.

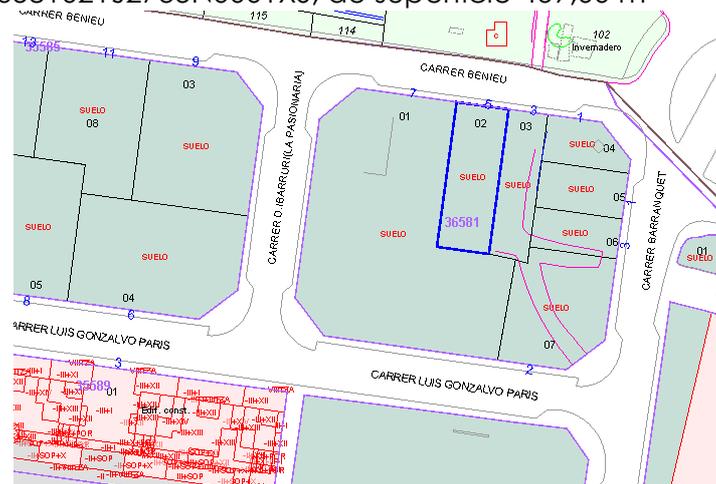
La superficie de la parcela afectada por la Licencia Ambiental es de 1.686,000 m² según la cartografía catastral, y de 1.634,00 m² según medición realizada "in situ", adoptándose por tanto esta última como superficie correcta de la parcela.

La manzana está formada por siete fincas catastrales:

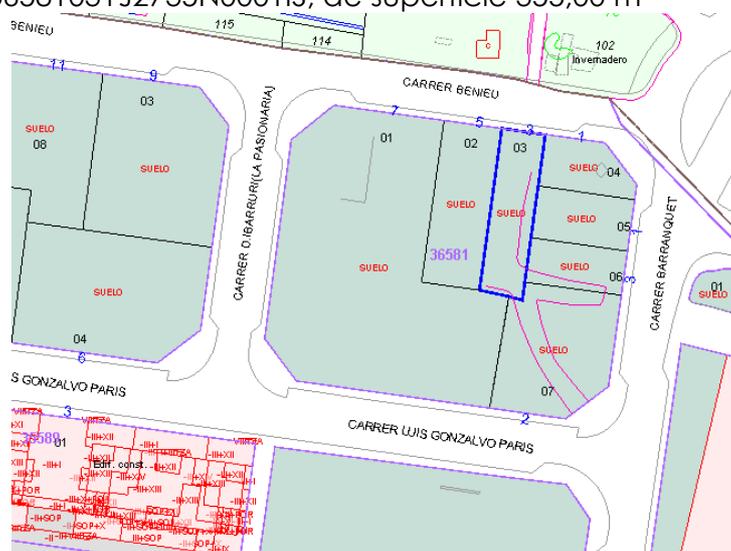
1.- Parcela 3658101YJ2735N0001DS, de superficie 2.443,00 m²



2.- Parcela 3658102YJ2735N0001XS, de superficie 469,00 m²

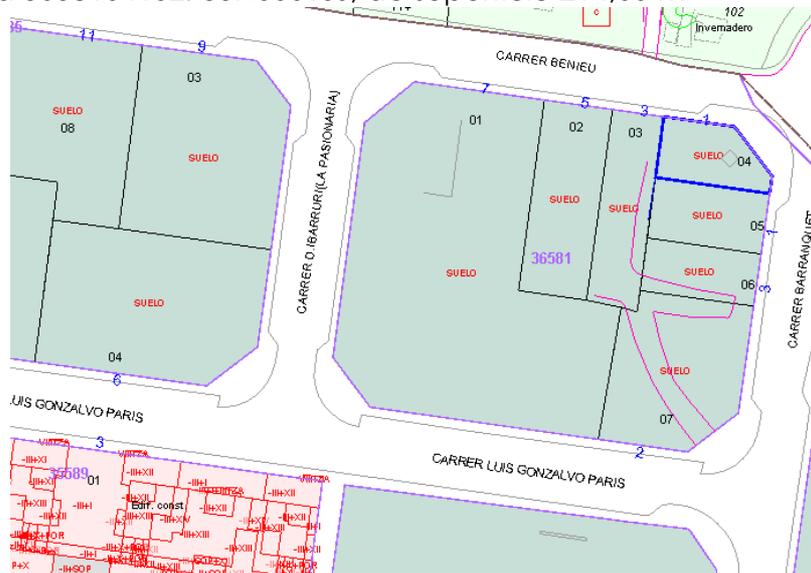


3.- Parcela 3658103YJ2735N0001IS, de superficie 355,00 m²

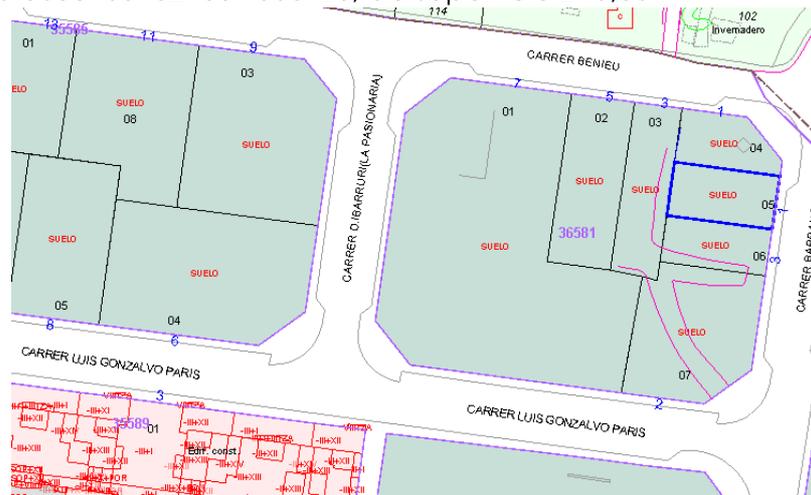


colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E:15-03863-200 P:4 de 25 D: 15-0008860-001-03817
Visado electrónico
visado estatutario 01/10/15
05785 JUAN JOSÉ FERNÁNDEZ LLÓPEZ

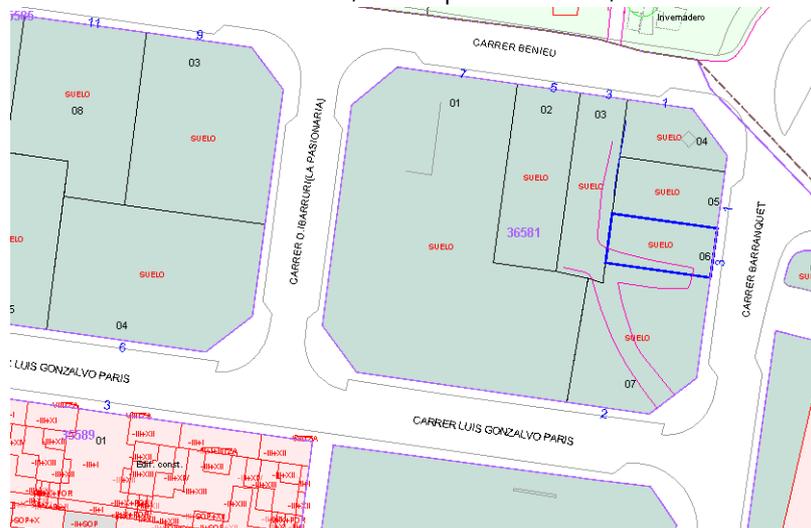
4.- Parcela 3658104YJ2735N0001JS, de superficie 214,00 m²



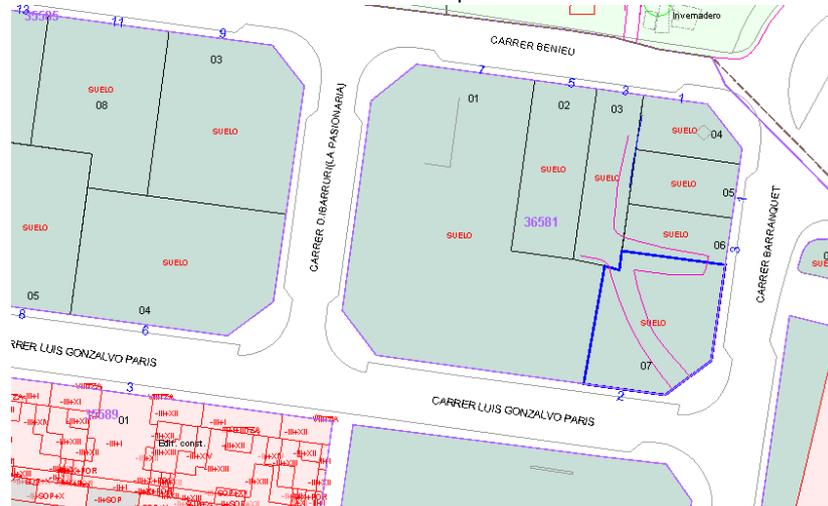
5.- Parcela 3658105YJ2735N0001ES, de superficie 240,00 m²



6.- Parcela 3658106YJ2735N0001SS, de superficie 212,00 m²



7.- Parcela 3658107YJ2735N0001ZS, de superficie 665,00 m²



La parcela que se ve afectada por la actuación dispone en la actualidad de unas construcciones adosadas al linde Suroeste destinadas aseo, almacén y oficina, con las siguientes superficies:

CUADRO DE SUPERFICIES	
	SUPERFICIE CONST.
ESTADO ACTUAL	
ALMACEN 1	55.00m ²
ASEO	5.51m ²
ALMACEN	6.92m ²
OFICINA	10.91m ²
TOTAL	78.34m²

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

El Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot establece la zona que es objeto de Estudio de Detalle como Industrial Moderado (IM), regulando su ordenanza en el Capítulo 5.5 según los siguientes parámetros:

- Superficie parcela mínima: 200 m²
- Frente Mínimo de fachada: 8 metros
- La edificación deberá ajustarse a la alineación a vial.
- Altura máxima: 10,50 metros



- Número de plantas: 2
- Edificabilidad máxima: La resultante de la ocupación total de la parcela
- Uso Global: Actividad Industrial (2)
- Usos Permitidos:
 - Comercial Tipo C
 - Oficinas-Administrativo
 - Garajes-Aparcamientos
 - Locales de Reunión y Hostelería Tipo B
 - Estación de Servicio
 - Actividad Industrial (3) de bajo Riesgo
 - Residencial de Vigilancia
 - Agro-Pecuario
 - Deportivo
 - Servicios Terciarios
- Usos Prohibidos:
 - Residencial Permanente
 - Sanitario
 - Hotelero y Hospedaje
 - Recreativo y espectáculos
 - Docente
 - Actividad Industrial (3) de alto riesgo

Con posterioridad a la aprobación del PGOU, y en fecha 01 de Febrero de 2.000 se aprueba Modificación Puntual nº 2 del PGOU que afecta a la Subzona IM-2, situada en el denominado "Barranquet", lindando con la línea de ferrocarril Valencia-Bétera, y en su mayor parte con zonas dotacionales si bien existen edificios de viviendas a poca distancia separados por el desnivel de la Acequia de Moncada, permitiendo en esta zona la instalación de estaciones de servicio con limitaciones. La manzana objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra en dicha zona.

El texto modificado del Plan general que afecta a la Subzona IM-2 es el siguiente:

Subzona IM-2

- Uso Global: Actividad Industrial (2)
- Usos Permitidos:
 - Comercial Tipo C
 - Oficinas-Administrativo
 - Garajes-Aparcamientos
 - Locales de Reunión y Hostelería Tipo B (al servicio de la industria)
 - Actividad Industrial (3) de bajo Riesgo
 - Residencial de Vigilancia
 - Agro-Pecuario
 - Deportivo
 - Servicios Terciarios
 - Hotelero Hospedaje sin ambientación musical
 - Recreativo y espectáculo sin ambientación musical
 - Estación de Servicio Aislado mediante Estudio de Detalle y Estudio de

Tráfico Rodado y con las siguientes limitaciones:



- * Protección visual y acústica frente a otras parcelas
 - * Parcela mínima: 400 m²
 - * Zona de almacenamiento y espera para 12 vehículos como mínimo en la propia parcela
 - * Doble acceso entrada-salida
 - * Zona de carga y descarga en el interior de la parcela
- Usos Prohibidos:
- Residencial Permanente
 - Sanitario
 - Docente
 - Actividad Industrial (3) de alto riesgo

La actuación a implantar se realiza sobre una parcela de 1.634,00 m², mayor a la mínima exigida, y cumple con el resto de requisitos que prevé la Modificación Puntual del PGOU para poder darse en la misma el Uso de "Estación de Servicio".

2.2- DESCRIPCION DE LA PROBLEMÁTICA PLANTEADA

La Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Burjassot indica claramente que para la implantación de Estaciones de Servicio en las manzanas situadas en la zona IM-2, será necesario Estudio de Detalle.

La situación actual de la manzana es la de la existencia de una parcela en la que se encuentra ubicado un centro de lavado y aspirado, y el resto de parcelas sin edificar. El centro de lavado y aspirado está formado por una serie de construcciones destinadas a aseo, almacén y oficina, así como una serie de de construcciones auxiliares destinadas a cabinas de lavado de vehículos y zonas para aspirado de vehículos.

Las superficies de los distintos cuerpos construidos del centro de lavado son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES	
	SUPERFICIE CONST.
ESTADO ACTUAL	
ALMACEN 1	55.00m ²
ASEO	5.51m ²
ALMACEN	6.92m ²
OFICINA	10.91m ²
TOTAL	78.34m ²



Se plantea por tanto, la problemática de la implantación de una Estación de Servicio como ampliación de la actividad ya existente, en una parcela con una serie de construcciones consolidadas, y perteneciendo a una manzana de Uso Industrial Moderado.

3- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Según lo indicado en los puntos anteriores nos encontramos con una parcela en la que se pretende implantar una Estación de Servicio, perteneciente a una manzana calificada como IM-2 según el PGOU, y donde existen una serie de construcciones, con una edificabilidad concreta, adosadas al linde Suroeste de la parcela.

La solución que se propone busca reordenar los volúmenes construidos en la actualidad en la parcela en la que se pretende implantar la Estación de Servicio, de forma que los resultantes cumplan con lo establecido en cuanto a alineaciones para la zona IM (alineación a vial) y que no se modifiquen los parámetros de edificabilidad existentes en la actualidad, de forma que los mismos coincidan con los que se proponen. El resto de la manzana mantendrá los parámetros fijados por el PGOU en cuanto a usos, ocupación y alineaciones.

Por tanto, el Estudio de Detalle adaptará las ALINEACIONES y OCUPACION de los volúmenes destinados a Estación de Servicio, con las siguientes condiciones:

- No se reduce la anchura de los viales
- No se reduce la superficie destinada a espacios libres
- No se origina aumento de volumen al aplicar las ordenanzas
- No se cambia la calificación del suelo
- No se establecen nuevas ordenanzas
- No se causa perjuicio a las fincas colindantes
- Las ocupaciones y volúmenes planteados, así como las edificabilidades resultantes, tan solo serán exigibles para el uso al que está destinado el presente Estudio de Detalle, esto es, Estación de Servicio.

La solución adoptada reubica los volúmenes destinados a Box-Aceite, aseo, almacén y oficina, colocándolos en el linde Sur de la parcela, en la Calle Luis Gonzalvo Paris, de forma que las mismas cumplan con la alineación a vial, y no vea modificada su superficie. Por otra parte, se ubicarán los surtidores en la zona inmediata al linde Norte, estableciendo un doble acceso por la Calle Benieu y por la Calle Barranquet, así como por la Calle Barranquet y la Calle . Se ubicará dotación de almacenamiento y espera para 12 vehículos como mínimo en la propia parcela, así como zona de carga y descarga en el interior de la parcela.

Las superficies de los elementos construidos serán las siguientes:



visado estatutario 01/10/15

05785 JUAN JOSÉ FERNÁNDEZ LLÓPEZ

CUADRO DE SUPERFICIES	
	SUPERFICIE CONST.
ESTADO ACTUAL	
ALMACEN I	55.00m ²
ASEO	5.51m ²
ALMACEN	6.92m ²
OFICINA	10.91m ²
TOTAL	78.34m²
ORDENACION PROPUESTA	
BOX ACEITE	55.00m ²
ASEO CLIENTE	3.14m ²
ASEO PERSONAL	2.37m ²
ALMACEN	6.92m ²
OFICINA	10.91m ²
TOTAL ORDENACION PROPUESTA	78.34m²

Las alineaciones y ocupaciones en el resto de la manzana no se ven afectadas por el presente Estudio de Detalle. Las condiciones de la edificación en dicha zona serán las mismas que establece el PGOU y que se han enumerado en apartados anteriores de esta memoria, no incrementándose, en consecuencia, el volumen edificable.

Burjassot, Septiembre de 2015
EL ARQUITECTO

Juan José Fernández Llópez

P.15.16 / ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES
BENIEU, BARRANQUET, LUIS GONZALVO PARIS Y D'IBARRURI. BURJASSOT.
VALENCIA
PROMOTOR: JOSE MARIA LAIZ GARCIA



**ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA PARA ESTUDIO DE DETALLE
DE MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES BENIEU, BARRANQUET, LUIS
GONZALVO PARIS Y D'IBARRURI. BURJASSOT. VALENCIA –**

**EMPLAZAMIENTO: CALLES BENIEU, BARRANQUET, LUIS GONZALVO PARIS
Y D'IBARRURI**

PROMOTOR: JOSE MARIA LAIZ GARCIA



ÍNDICE

A. MEMORIA

1. ANTECEDENTES

- 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL PLAN O PROYECTO
- 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- 1.3. MARCO NORMATIVO
- 1.4. METODOLOGÍA UTILIZADA PARA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

2. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE ESTUDIO

- 2.1. EMPLAZAMIENTO
- 2.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- 2.3. ESTUDIOS O CATÁLOGOS DE PAISAJE QUE AFECTAN AL ÁMBITO DE ESTUDIO
- 2.4. PLANES Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

3. CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD

- 3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 3.2. AGENTES IMPLICADOS
- 3.3. DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

- 4.1. ORGANIZACIÓN DEL PAISAJE – COMPONENTES PRINCIPALES DEL PAISAJE
- 4.2. EVOLUCIÓN DEL PAISAJE
- 4.3. DETERMINACIÓN DE LA CUENCA VISUAL DE LA ACTUACIÓN
- 4.4. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.
- 4.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.
- 4.6. CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

5. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

- 5.1. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS Y VISUALES
- 5.2. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
 - 5.2.1. Objetivos de calidad paisajística
 - 5.2.2. Normas de integración paisajística

6. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

- 6.1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS
- 6.2. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

7. ANEXO

- 7.1. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
- 7.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



1. ANTECEDENTES

1.1.- IDENTIFICACIÓN DEL PLAN O PROYECTO

La actuación que se pretende, y que motiva la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística, es la redacción del **“ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA situada entre las calles Benieu, Barranquet, Luis Gonzalvo Paris y D’Ibarruri”**.

1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 48.4.a) del Decreto 120/2006 de 11 de agosto del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 49 del citado reglamento, tiene por objeto predecir y valorar la magnitud e importancia de los efectos que la aprobación del documento de planeamiento propuesto puede llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción, así como en su caso, determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

1.3.- MARCO NORMATIVO

-LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

-Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot y sus modificaciones puntuales

-Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.



1.4.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El ámbito de estudio debe definirse a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, con independencia de cualquier límite administrativo. Por tanto, su delimitación se basará en el concepto de cuenca visual, entendiendo como tal aquella parte del territorio desde la que es notablemente visible la actuación.

La delimitación de la cuenca visual del ámbito afectado por el "ESTUDIO DETALLE DE MANZANA situada entre las Calles Benieu, Barranquet, Luis Gonzalvo Paris y D'Ibarruri" se realiza, a priori, sobre la cartografía disponible y tras una visita a la zona cuyo fin es delimitar las áreas más importantes desde las cuales la actuación será visible y las áreas desde las cuales no será visible.

Este primer mapa de visibilidad es interpretado de nuevo sobre el terreno, partiendo de un trabajo de campo más detallado, con el objeto de redefinir la cuenca visual establecida a priori y delimitar las sub-unidades de paisaje que permitirán acotar definitivamente el ámbito del Estudio de Integración, afectando únicamente al paisaje que podría resultar realmente afectado por la actuación.

Posteriormente, se analiza el impacto paisajístico de la modificación de la volumetría en la parcela afectada por la actuación.

Finalmente, se valora la opción elegida y las medidas correctoras, si las hubiera.

2. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE ESTUDIO

2.1. EMPLAZAMIENTO

La actuación que se pretende afecta a la manzana donde se encuentra un centro de lavado y aspirado, y el resto de parcelas sin edificar. El centro de lavado y aspirado está formado por una serie de construcciones destinadas a aseo, almacén y oficina, así como una serie de construcciones auxiliares destinadas a cabinas de lavado de vehículos y zonas para aspirado de vehículos.



2.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

En principio, como ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística se identifica el delimitado por las calles que forman la manzana objeto del estudio de detalle, así como las manzanas colindantes.

Este ámbito resulta coincidente con el de la única unidad de paisaje afectada por la cuenca visual de la actuación, tal y como se justifica en el apartado 4.3 del presente Estudio y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 51 del Reglamento de paisaje.

No obstante, según lo que resulte del análisis detallado del territorio, este ámbito podrá verse ajustado al realmente susceptible de ser afectado por la actuación que se pretende.

2.3. ESTUDIOS O CATÁLOGOS DE PAISAJE QUE AFECTAN AL ÁMBITO DE ESTUDIO

Afecta al ámbito de estudio el Estudio de Paisaje del PGOU Burjassot de Octubre de 2014.

2.4. PLANES Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

No consta que actualmente existan planes o proyectos en trámite o en ejecución que afecten al ámbito de estudio.

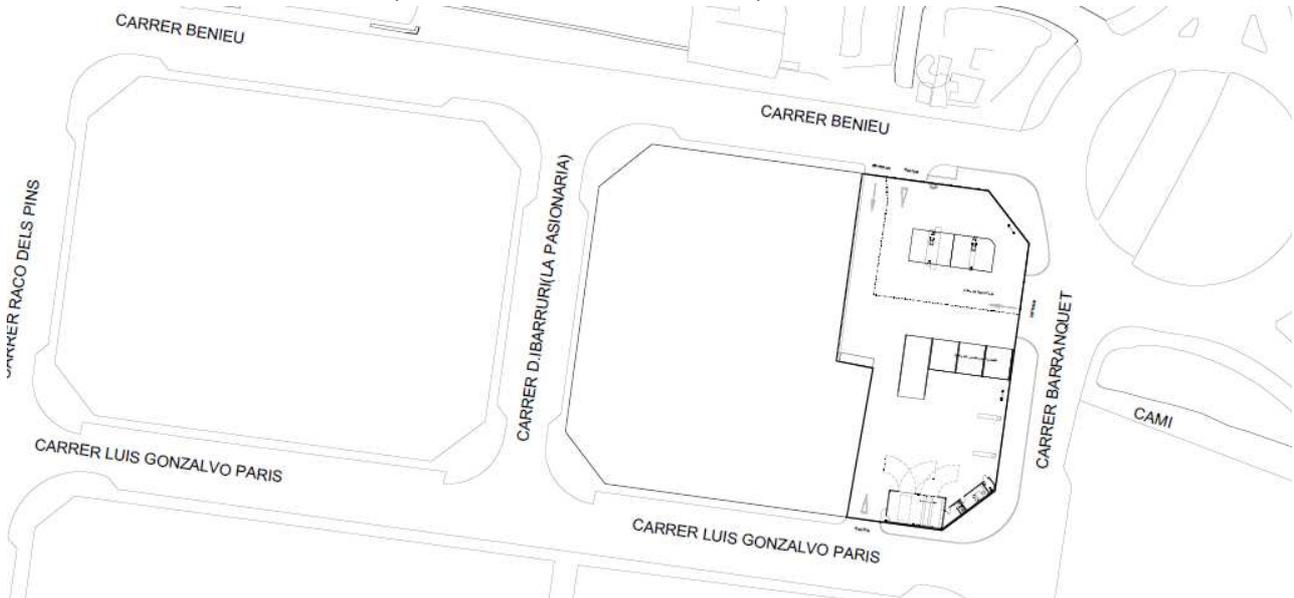
3. CARACTERIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación que se pretende, y que motiva la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística, es el **"ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA situada entre las calles Benieu, Barranquet, Luis Gonzalvo Paris y D'Ibarruri"**.

Su objeto es la reordenación de volúmenes edificadas del Centro de Lavado existente para posibilitar la implantación posteriormente de una Est. de Servicio.

2.- La actualización de la planimetría de la citada parcela con las dimensiones reales de



la ocupación en planta de la actividad a implantar para garantizar el cumplimiento de los parámetros que establece la Modificación Puntual nº 2 del PGOU de Burjassot, en cuanto a la implantación del uso Estación de Servicio en Suelo IM-2.

La manzana objeto del Estudio de Detalle cuenta con una superficie de 4.560,00 m², disponiendo la de la parcela afectada por el uso a implantar 1.634,00 m².

3.2. AGENTES IMPLICADOS

- Promotor : **José María Laiz García**
- Autor del documento de planeamiento : **Juan José Fernández Llópez**
- Autor del Estudio de Integración Paisajística : **Juan José Fernández Llópez**

3.3. DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

Por tratarse la actuación de un documento de planeamiento, afectarán al paisaje las disposiciones normativas contenidas en el dicho documento que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el aspecto de las edificaciones, así como aquellas que influyan en el aspecto y diseño de los espacios urbanos del ámbito afectado, que en este caso no proceden.



La actuación que se pretende supone la reubicación de los cuerpos construidos en la actualidad en la parcela, pero no suponen ningún aumento de edificabilidad, ni número de plantas, es más, la edificabilidad que se consume es muy inferior a la permitida por el planeamiento vigente. La actuación garantiza el doble acceso en la parcela, tanto para la zona de Estación de Servicio como para la zona de lavado. Así mismo y como se ha comentado anteriormente, el Estudio de Detalle no modifica las alineaciones interiores de la parcela respecto a las previstas en la MPG.

4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

De conformidad con lo establecido en la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, y de acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje, paisaje es cualquier parte del territorio, tal como es percibida por la población, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones.

4.1. ORGANIZACIÓN DEL PAISAJE – COMPONENTES PRINCIPALES DEL PAISAJE

La intervención propuesta por el estudio de detalle no modifica sustancialmente el paisaje urbano que nos ocupa.

No hay factores naturales o humanos que destaquen y que hagan que este paisaje urbano tenga una imagen particular o lo signifiquen de forma global.

El estudio de integración paisajística viene motivado porque el instrumento de planeamiento desarrollado (Estudio de Detalle) así lo exige bajo el marco de la legislación vigente.

4.2. EVOLUCIÓN DEL PAISAJE

Se trata de una zona urbana semiconsolidada situada en la periferia de la población, zona con carácter industrial moderado, con edificación residencial cercana, así como vías de comunicación interurbanas (Ronda Nord).



La zona en que se actúa dispone de parcelas industriales sin consolidar. Existe alguna manzana construida. La parcela en la que se va a implantar la actividad se encuentra situada junto a la rotonda que sirve de acceso a la zona desde la Ronda Nord.

4.3. DETERMINACIÓN DE LA CUENCA VISUAL DE LA ACTUACIÓN

Se entiende como cuenca visual aquella parte del territorio desde la que es visible la actuación y que, además, se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia.

En el caso que nos ocupa, la actuación que se analiza afectaría únicamente a la manzana delimitada por las calles Benieu, Barranquet, Luis Gonzalvo Paris y D'Ibarruri. Para más concreción, la actuación de planeamiento se lleva a cabo en las fachadas recayentes a las calle Benieu, Barranquet y Luis Gonzalvo Paris, ya que la parcela en la que se pretende implantar la actividad recae a estas. La actuación es visible, desde las calles indicadas, y desde la intersección viaria de estas con la rotonda de acceso a la Ronda Nord y Avenida de Burjassot.

Tal y como se indica en el Estudio de Paisaje del PGOU, la actuación que se pretende se encuentra incluida en una zona de visibilidad baja.

Para delimitación de un ámbito de estudio previo se tendrán en cuenta solamente los umbrales de percepción nítida (hasta 300 m.), donde las formas mantienen su individualidad geométrica y es perceptible el volumen, la forma y el detalle. Este umbral es el único por el percibe el ámbito del estudio.

Así mismo, a fin de acotar el alcance del estudio y ajustarlo a la escala del territorio, se observarán las siguientes reglas :

- Los límites de la cuenca visual se verán acotados por la topografía del lugar, considerando en este apartado también la existencia de elementos cuya



altura impida la visión de los elementos del paisaje analizado desde los puntos de observación. · Se tendrán en cuenta, además, para caracterización del impacto de la actuación sobre el paisaje, los umbrales de percepción visual difusa y nítida. De este modo, los efectos de la actuación más allá del umbral de nitidez se considerarán únicamente en cuanto al impacto volumétrico y cromático, y los efectos más allá del umbral de percepción difusa únicamente si el elemento en cuestión se constituye en hito paisajístico o afectara al paisaje alterando su configuración característica o impidiendo su visión.

· **En el caso de espacios urbanos, se considerarán únicamente los puntos de observación situados en suelo público.**

· Se tendrá en cuenta la percepción visual del ámbito de actuación teniendo en cuenta tanto el resultado de edificar las parcelas afectadas por aplicación de la normativa del PGOU vigente como por aplicación de la normativa propuesta.

4.4. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.

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 a lo largo del tiempo. Por tanto, cada unidad de paisaje presenta un carácter paisajístico diferenciado y se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con las unidades contiguas.

4.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.

El ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística estará constituido por la unidad o unidades de paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación, tanto en su fase de construcción como de explotación.

Al tratarse de un entorno urbano semiconsolidado, el trazado viario reduce la cuenca visual a, prácticamente, los cierres visuales de final de perspectiva de calles y plazas, siendo nulo el efecto causado fuera de los espacios públicos desde los que sería posible percibir visualmente el resultado de la actuación. Por tanto, debemos estimar que



no hay afección fuera de la cuenca visual y centraremos el análisis en los espacios incluidos en la misma, reduciendo el ámbito efectivo de estudio al de la cuenca visual afectada por la actuación.

En este caso, el ámbito de estudio incluye una única unidad de paisaje y su delimitación es la de la manzana objeto del Estudio de Detalle, así como a las manzanas contiguas. En el límite Norte existe un suelo destinado a huerta en la actualidad, pero que se encuentra en proceso urbanizador, siendo suelo urbanizable, por lo que el estado y paisaje actual debería desaparecer en los próximos años.

4.6. CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

De acuerdo con lo dispuesto en el Estudio de Paisaje del PGOU de Burjassot, en el ámbito de estudio se incluyen los siguientes recursos paisajísticos :

a. Por su interés ambiental

-El Estudio de Paisaje del PGOU no identifica ningún recurso paisajístico de interés ambiental en el ámbito de estudio.-

b. Por su interés cultural

-El Estudio de Paisaje del PGOU no identifica ningún recurso paisajístico de interés cultural en el ámbito de estudio.

c. Por su interés visual

-El Estudio de Paisaje del PGOU no identifica ningún recurso paisajístico de interés visual en el ámbito de estudio.-



5. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, la valoración de la integración paisajística analiza la capacidad de un paisaje para adaptarse a los cambios producidos por una actuación sin perder su valor paisajístico, y la valoración de la integración visual incide específicamente en el posible impacto visual en función de la visibilidad de la actuación.

5.1. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

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 actuación que se pretende, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Para ello, aplicando los criterios establecidos en el apartado 04B de la Guía metodológica para redacción de Estudios de Integración Paisajística de la Generalitat Valenciana, se valora en qué grado se modifica la escena del ámbito de actuación considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos :

· Volumen, escala, altura : · Textura : · Cromatismo : · Ocultación :

5.2. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS Y VISUALES

a) Identificación de los Impactos paisajísticos y visuales : Aplicando los criterios establecidos en el apartado 04A de la Guía metodológica para redacción de Estudios de Integración Paisajística de la Generalitat Valenciana, se valora la adecuación de la actuación respecto de la estructura paisajística del territorio considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos:

· Relación de la actuación con los recursos paisajísticos de interés



- Modo en el que la intervención se adapta a la organización del paisaje
- Alteraciones sobre los componentes principales del paisaje
- Afección sobre las áreas del territorio especialmente frágiles

No obstante, todas las modificaciones que se proponen sobre el estado actual de las cosas son de carácter normativo y se materializarán únicamente con la ejecución de los actos de aprovechamiento y uso del suelo que se regulan, por lo que su impacto es indirecto sobre el paisaje afectado.

No se prevé que el patrón que define el carácter del lugar se vea alterado.

b) Previsión de la importancia y magnitud de los impactos: el impacto previsto se caracteriza :

- *Por ser favorable al mantenimiento y/o recuperación de las características relevantes del paisaje tradicional del entorno urbano*

La solución prevista en el Estudio de Detalle no afecta a los patrones caracterizadores de la Unidad de paisaje ni altera su calidad respecto de lo dispuesto en el planeamiento vigente.

5.3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La valoración de la integración paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodarse a los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico. Para ello, debe justificarse que se cumplen las determinaciones normativas contenidas en los instrumentos de paisaje de aplicación, en este caso, el Estudio de Paisaje del PGOU de Burjassot.

5.3.1. Objetivos de calidad paisajística

En este caso, los objetivos de calidad paisajística de la unidad de paisaje , donde se



localiza el ámbito de actuación no se ven afectados por el Estudio de Detalle.

5.3.2. Normas de integración paisajística

La actuación propuesta cumple las determinaciones normativas de las Normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje.

Por tanto, se considera integrada en el paisaje, en la medida en que no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la percepción de los recursos paisajísticos que podrían verse afectados por la misma.

6. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

6.1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS :

No se estima necesario establecer medidas de integración suplementarias.

6.2. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN :

No procede establecer una programación temporal y económica para implementación de las medidas de integración paisajística. Asimismo, por tratarse de un instrumento de ordenación urbanística, su efecto y ejecutividad se encuentra fijado, normativamente, en *el propio Plan* y, en su defecto, en la legislación territorial y urbanística.

7.-ANEXOS

7.1.-PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

a. Antecedentes:

Será objeto de participación pública el presente Estudio de Integración Paisajística.



b. Alcance del proceso de participación:

Es público interesado el definido como tal en la Ley 5/2014.

Tal y como se define en la Ley 05/2014, art. 48.f, se considera público interesado:

f) Público interesado: a los efectos de esta ley, se entenderá por público interesado:

1.º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesado según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2.º Cualquier persona jurídica sin ánimo de lucro que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que tenga, entre los fines acreditados en sus estatutos, la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular, y que tales fines puedan resultar afectados por el plan o programa de que se trate.

b) Que lleve, al menos, un años legalmente constituida y venga ejerciendo, de modo activo, las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos, y esté inscrita en el registro habilitado a tal efecto en la Consellería competente.

c) Que según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan o programa.

c. Objetivos del proceso de participación:

Son objetivos del Plan de participación pública los establecidos en la ley 05/2014, de 25 de Julio.

d. Fases de elaboración y aplicación del Estudio de Integración Paisajística:

El presente Estudio de Integración Paisajística se tramitará conjuntamente con el documento de planeamiento al que acompaña y de acuerdo con el procedimiento establecido para ello en la legislación urbanística vigente.

En el proceso de elaboración y aplicación del mismo se distinguen tres fases :



- 1ª fase : Elaboración de un Estudio de Integración Paisajística previo, que recoja los datos e información necesaria para desarrollo de la fase de participación pública.
- 2ª fase : Elaboración del Estudio de Integración Paisajística definitivo, donde se valoren las aportaciones realizadas por el público al ejecutarse el plan de Participación Pública.
- 3ª fase : Aplicación efectiva de las medidas de integración propuestas, que serán incorporadas al texto articulado del instrumento de planeamiento al que acompaña antes de su aprobación municipal.

e. Metodología y programa de actividades a realizar:

A fin de asegurar la efectiva participación ciudadana en el proceso de elaboración del documento de planeamiento que finalmente se elevará a aprobación, antes de que se produzca la toma de decisión por parte de los órganos competentes, se pretende llevar a cabo el siguiente programa de actividades:

- El proceso comienza con el acuerdo municipal que debe decidir su inicio.
- A partir de este momento, una copia del proyecto de planeamiento y de la documentación complementaria que deba acompañarlo quedará a disposición del público interesado.
- Simultáneamente, se procederá a la exposición de la propuesta en la Página web del Ayuntamiento de Burjassot.
- Asimismo, se publicará una Nota de prensa con el contenido básico de la propuesta e indicación del plazo para presentación de opiniones y sugerencias, que no será inferior a 20 días hábiles desde la fecha de publicación.
- Se recogerán las aportaciones habidas a través de los cauces administrativos reglamentarios, registro electrónico y buzón de sugerencias del Ayuntamiento.
- Al expediente se irán incorporando, en cada fase del proceso, los contenidos del proyecto conforme éste se desarrolle, así como el resultado del estudio de las opiniones y sugerencias aportadas.
- Este resultado se incorporará al Estudio de Integración Paisajística que acompañará al documento de planeamiento en trámite, el cual, modificado en lo que resulte procedente como consecuencia de dicho resultado, adoptará su forma definitiva



antes de ser sometido a aprobación municipal.

f. Evaluación periódica del proceso de participación:

Para facilitar el acceso y conocimiento de las propuestas al público en general, y con la finalidad de lograr la efectiva participación pública a lo largo de todo el proceso, en la página web municipal se publicará un resumen de los resultados del Plan de Participación Pública al inicio de cada fase del mismo. En dicha página se hará constar, además, los puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas, lo que será notificado específicamente al público directamente interesado y afectado en el presente procedimiento.

g. Anexos.:

Para correcta y completa información del público interesado y del público que, en general, desee tomar parte en el presente proceso de participación pública, como anexo al presente Plan de Participación Pública se adjunta el proyecto de Estudio de Detalle

h. Análisis de los resultados del proceso de participación pública

- El Plan de Participación Pública debe ser un documento cerrado e incorporado al Estudio de Integración, y debe incluir justificación adecuada de que ha sido efectivamente llevado a cabo, de los resultados obtenidos y de las conclusiones que de tales resultados se desprenden. Este apartado, por tanto, será incluido en el Estudio de Integración una vez finalizado el proceso de participación pública, y no antes.
- Si de los resultados del proceso de participación pública resultan modificaciones en el proyecto de planeamiento sometido a consultas, las decisiones y determinaciones que den origen a estas modificaciones deben recogerse, específicamente, en este apartado, debiendo formalizarse en un nuevo documento de EIP que acompañará al documento de planeamiento en su redacción definitiva, antes de su aprobación municipal. Si no resultara necesario llevar a cabo ninguna modificación, se hará constar igualmente esta circunstancia en el EIP definitivo que acompañará al documento de planeamiento para aprobación municipal.

Burjassot, Septiembre de 2015
EL ARQUITECTO

Juan José Fernández Llópez