PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO Y USO ESCOLAR

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Albuixech
Ajuntament

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT

Dirección y coordinación:

Alejandro Navarro Maeztu.

Arquitecto. Colegiado nº 5.614.

DICIEMBRE 2020

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 1
2. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN 1
2.1 Actuación propuesta por el Plan Especial 1
2.2 Objeto de la actuación 4
2.3 Identificación de las fases de actuación 4
3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS 5
4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO 7
4.1 Ámbito de estudio 7
4.2 Cuenca visual de la actuación 11
4.3 Unidades de paisaje 14
4.4 Recursos paisajísticos 17
4.5 Valor y fragilidad del paisaje 18
5. RELACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS 19
5.1 Plan de Acción Territorial de la Huerta de Valencia (PATODHV) 19
5.2 Planeamiento urbanístico municipal 21
5.3 Proyecto de cubierta del trinquete 24
6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 24
6.1 Fuentes potenciales de impacto 24
6.2 Identificación de los impactos potenciales. 24
6.3 Caracterización de los impactos potenciales. 25
6.4 Sensibilidad del paisaje al cambio 26
6.5 Clasificación de los impactos de integración paisajística 27
6.6 Potencial de las medidas correctoras de integración paisajística 28
7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL 28
7.1 Visibilidad del paisaje. Análisis visual 28
7.2 Puntos de observación 29
7.3 Identificación y caracterización de los puntos de observación 30
7.4 Áreas de visibilidad y sensibilidad de los receptores 33
7.5 Identificación de los impactos visuales 34
7.6 Clasificación de los impactos visuales 35
8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 36
9. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL 37
10. IMPLEMENTACIÓN DE LAS MEDIDAS 46

1. INTRODUCCIÓN

El objeto de un Estudio de Integración Paisajística (EIP), de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.4.a) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP en adelante), es valorar los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecer medidas para evitar o mitigar sus posibles efectos negativos.

El Plan Especial al que complementa este EIP ha sido objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, y como resultado de este proceso fue emitido el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) respecto al mismo, en la Comisión Ambiental autonómica de 30 de enero de 2020. Este mismo IATE indica la obligación de elaborar un EIP sobre las determinaciones de dicho Plan Especial.

Para la elaboración del presente Estudio de Integración Paisajística se ha considerado un ámbito de estudio, que abarca el territorio que puede ser observado desde la actuación, considerando los diferentes umbrales de nitidez y los límites topográficos que limitan la visibilidad, mientras que el ámbito de actuación comprende únicamente las parcelas sobre las que se plantea la figura de planeamiento que se tramita.

2. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1 ACTUACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL

Albuixech cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 25 de marzo de 1986 (BOP 17/04/1986). El documento se redactó fundamentalmente con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), de forma que el suelo municipal se clasifica en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

El objeto del Plan Especial de reserva de suelo con destino dotacional para uso educativo docente es la reserva de los terrenos necesarios para la reposición de un Centro Escolar de nueva planta para educación Infantil y Primaria en un nuevo solar del municipio de Albuixech. Se trata de generar un nuevo solar urbano dotacional sobre terrenos hasta el momento clasificados como no urbanizables. También mediante este mismo instrumento se establece la ordenación urbanística imprescindible para la compatibilidad de este uso previsto en los terrenos afectados, tanto en su parte estructural como pormenorizada. La aprobación del plan permitirá la futura ocupación del suelo que se destine a este uso previsto, y la ejecución de los trabajos de urbanización y posterior edificación que acaben implementando las infraestructuras, servicios y edificaciones necesarios para la efectiva implantación y desarrollo del uso docente-educativo.

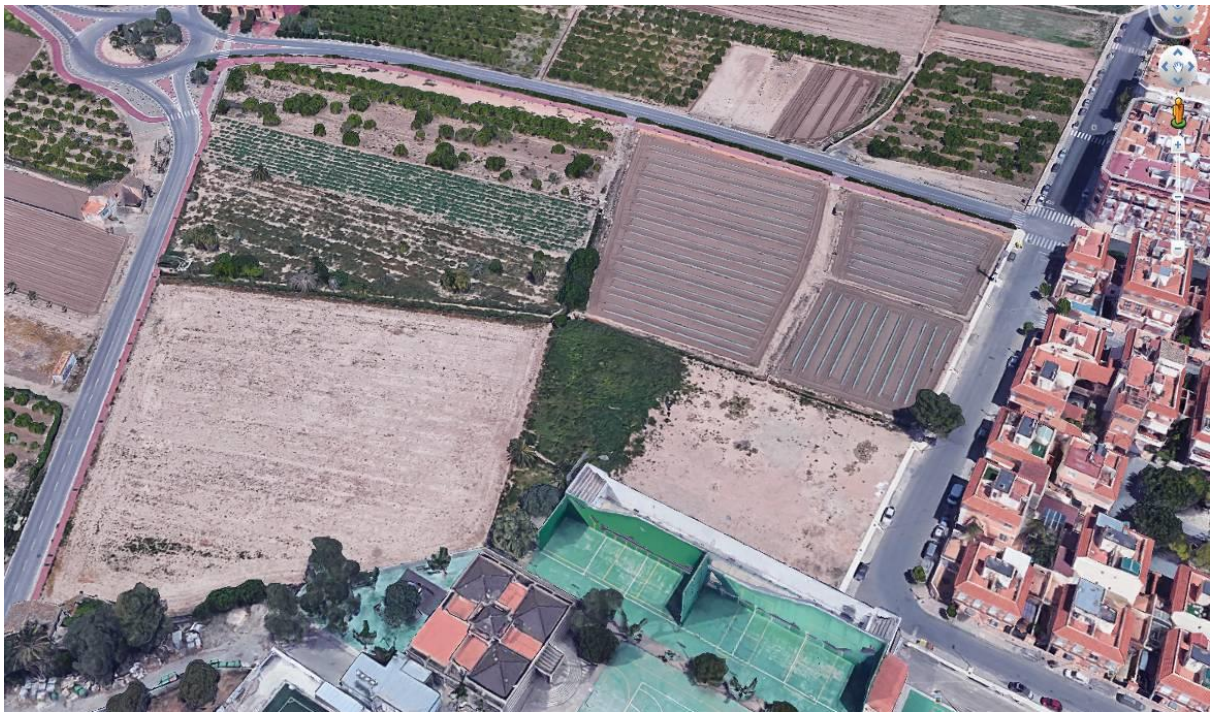
El ámbito del Plan Especial está situado al oeste del casco urbano de Albuixech, y comprende básicamente los terrenos incluidos en el área delimitada que se observa en la imagen siguiente.

Sus límites son:

- Norte: elemento de red viaria de acceso al casco urbano de Albuixech desde la glorieta donde acaba la carretera CV-316.
- Sur: suelo urbano dotacional parcialmente consolidado, ocupado por instalaciones deportivas municipales.
- Este: Avenida Jaume Roig, del casco urbano residencial consolidado de Albuixech.
- Oeste: terrenos agrícolas.

Dicho ámbito de actuación cuenta con una extensión superficial de 14.747,12 m^2 e incluye en su práctica totalidad suelo clasificado por el planeamiento vigente como Suelo no urbanizable en cuanto a su clasificación, de uso agrícola en cuanto a su uso dominante.

En estos momentos los terrenos incluidos el ámbito de la modificación están destinados a campos de cultivo, sin que exista ninguna edificación. Se trata de terrenos destinados a cultivos de regadío que se ven atravesados por la acequia Brazo del Rollet del sistema de riego tradicional de la Huerta de Valencia. También queda afectada en un corto tramo final la acequia de la Fila, en la traza del camino de igual denominación, ya que ambos penetran ligeramente en el ámbito por su límite oeste. Gran parte de su superficie se encuentra sin explotar como suelo agrícola, tratándose de eriales con algunos brotes de maleza espontánea, aunque en general presentan un aspecto bien cuidado.



En suma, se trata de usos propios de un área agrícola periurbana no desarrollada, donde permanecen las características de anteriores actividades agrícolas que con el paso del tiempo tienden a pasar de ser huerta a campos sin un uso agrícola real.

La relación de parcelas catastrales incluidas en el ámbito del Plan Especial se detalla a continuación, según información obtenida de la Sede Electrónica del Catastro. Se trata de ocho parcelas de naturaleza rústica del polígono 6 de Albuixech, en la partida La Fila.

	Referencia Catastral	Polígono	Número parcela	Superficie gráfica catastro (m^2)	Superficie afectada (m^2)
1	46014ª006000260000LJ	6	26	7.243	7.243,25
2	46014ª006000270000LE	6	27	3.726	3.725,94
3	46014ª006000210000LK	6	21	1.880	672,91
4	46014ª006000220000LR	6	22	3.741	272,57
5	46014ª006000230000LD	6	23	2.655	116,06
6	46014ª006090180000LJ	6	9018	282	115,78
7	46014ª006090170000LI	6	9017	192	191,66
8	46014ª006090160000LX	6	9016	2.376	391,48

Las tres últimas parcelas listadas con números 9018, 9017 y 9016 son, según la información recogida en el catastro, respectivamente la acequia Brazo del Rollet, el Camino de Acequia Fila y, literalmente, CR Albuixech a CM BA, que se corresponde con el vial de acceso al casco urbano residencial de Albuixech desde la glorieta donde finaliza el trazado de la carretera CV-316. El catastro considera a

la primera como elemento de hidrografía natural y a las restantes como vías de comunicación de dominio público.

Formalmente muestran en su área central la huella del mosaico agrícola de la huerta, aunque queda desdibujada en sus bordes por la rectificación en el tiempo de los caminos existentes para convertirlos en infraestructuras de comunicación y, especialmente, por la urbanización consolidada.

2.2 OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El objeto del Plan Especial que se propone, a efectos del paisaje y más allá de las cuestiones de gestión de los terrenos, es fijar las condiciones urbanísticas a aplicar en la reserva de los terrenos necesarios para la reposición de un Centro Escolar de nueva planta para educación Infantil y Primaria en un nuevo solar del municipio de Albuixech. Este mismo instrumento establecerá la ordenación urbanística tanto en su parte estructural como pormenorizada.

La aprobación de este instrumento también supondrá la declaración de interés general de la actuación que ampara, lo que permitirá la futura ocupación del suelo que se destine a este uso previsto, y la ejecución de los trabajos de urbanización y posterior edificación que acaben implementando las infraestructuras, servicios y edificaciones necesarios para la efectiva implantación y desarrollo del uso docente-educativo.

2.3 IDENTIFICACIÓN DE LAS FASES DE ACTUACIÓN

La actuación propuesta conllevará una serie de cambios en el paisaje, de carácter temporal o permanente, que pueden ser clasificados dentro de dos fases principales:

Fase de construcción de la urbanización y la edificación:

- Desbroce, tala y movimiento de tierras.
- Acopio de materiales y maquinaria.
- Labores de construcción.

Fase de explotación:

- Nueva urbanización y ajardinamientos.
- Nuevas edificaciones.

Las fases consideradas tienen un grado relativo de independencia entre ellas, pero no se ajustan necesariamente a un transcurso sucesivo lineal. Es común en la práctica del desarrollo urbano acometer de manera simultánea las obras de urbanización y de edificación de los solares resultantes, por lo que no será necesario que se complete íntegramente la primera de las fases listadas para que se vaya iniciando la segunda.

3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

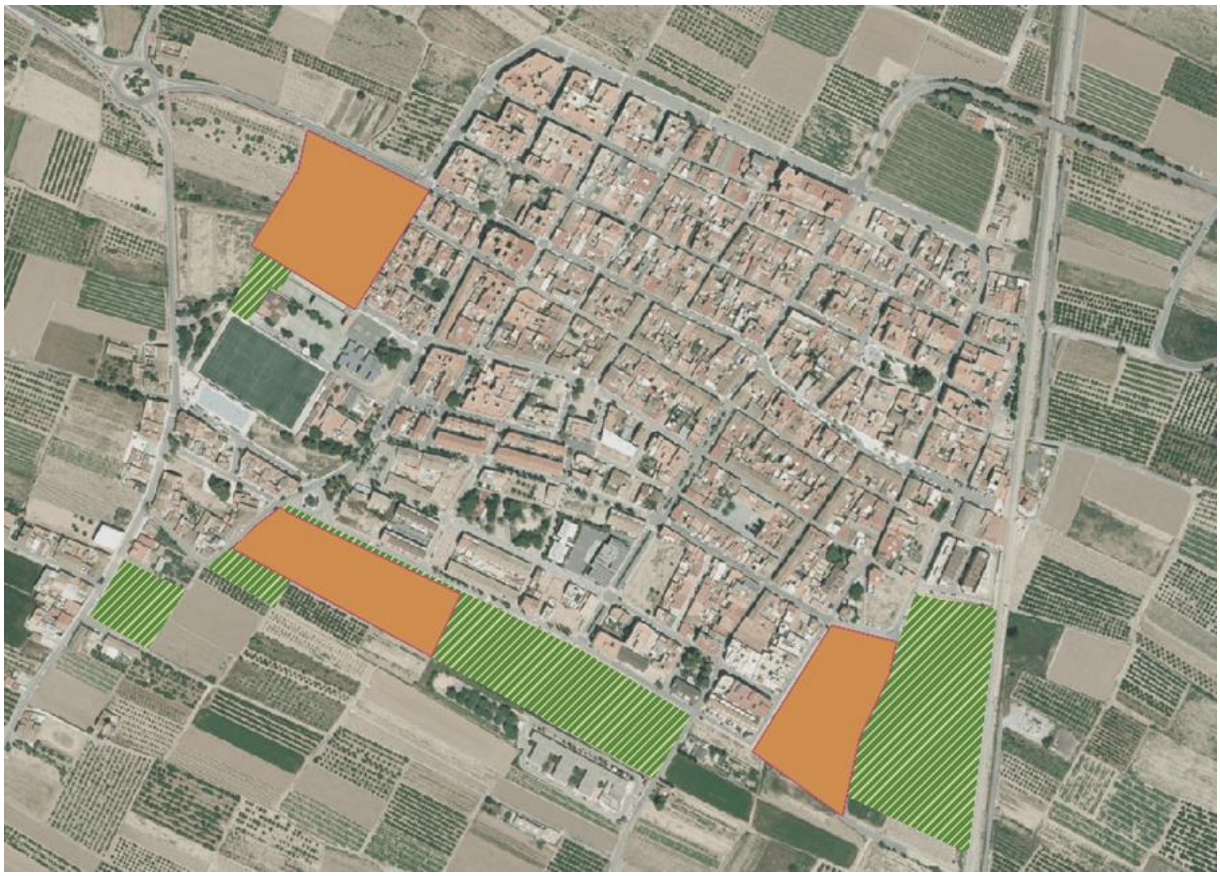
Para acabar llegando a la elección de la propuesta del Plan Especial se ha seguido un proceso de selección con unos pasos consecutivos hasta alcanzar la alternativa elegida basados en diversos criterios.

En primer lugar, se decide que la nueva ubicación ha de ser contigua al casco urbano residencial. En ningún caso se opta por ubicaciones aisladas, a pesar de los posibles beneficios que pudieran suponer por su relación directa con los espacios abiertos de la Huerta de Valencia. Se considera mejor la relación directa con el núcleo residencial, manteniendo un modelo de implantación similar al del centro actual, que goza de una buena valoración por parte de la población.

Buscando las posibles ubicaciones a plantearse para elegir las alternativas a valorar resulta obvio que, debido a las dimensiones necesarias para implantar el centro docente, no existen en Albuixech terrenos urbanos vacantes ni ocupados de características adecuadas que permitan una transformación del suelo razonable desde el punto de vista urbanístico ni económico. Por ello será inevitable la ocupación de suelo clasificado como no urbanizable según el planeamiento vigente, y se estudian los principales condicionantes que dirijan esta selección de alternativas.

Se observa que uno de los aspectos más limitativos de la elección se debe a los ámbitos de nuevos crecimientos tolerados por la versión sometida a información pública del PATODHV en noviembre de 2017, cuando se dio inicio al proceso de elaboración del PE, y que coinciden con las recogidas en la versión aprobada definitivamente en noviembre de 2018. Según se ve en el detalle de su plano de ordenación, este instrumento zonifica como ZRC, que con la interpretación de su normativa acaba siendo el área de posibles nuevos crecimientos, cuatro ubicaciones adyacentes al casco urbano residencial.

Descartada por su tamaño la menor de ellas, la situada más al oeste, en el Barrio de les Sidres cerrando un reducido hueco abierto en su trama, se plantean tres alternativas sobre las demás áreas, según el siguiente esquema, donde se aprecia la superposición de las alternativas propuestas (en color naranja) sobre la trasposición gráfica de las ZRC delimitadas por el PATODHV (en color verde).



Como resultado de estas etapas previas, se han estudiado con mayor detalle estas tres alternativas elegidas, junto con la Alternativa 0, con el fin de valorar el conjunto de circunstancias que supongan la mejor elección para delimitar el ámbito del plan –riesgos, afecciones, forma de la parcela, etc– no solo las paisajísticas. De hecho, éstas no han sido decisivas en la elección, pues el principal filtro aplicado, la inmediatez al casco urbano residencial consolidado sobre terrenos de cultivo a transformar, junto a las limitaciones impuestas por el PATODHV, ya conducen a tres alternativas de características paisajísticas similares. En los tres casos se trata de ampliaciones de la trama existente sobre ángulos desocupados que favorezcan el cierre formal de la misma y el correcto tratamiento del borde recayente a la huerta. Dadas las bajas alturas dominantes en el casco urbano de Albuixech, la implantación del centro escolar se adapta correctamente a su escala, manteniendo su silueta característica, en cualquiera de las tres ubicaciones. A lo sumo, se pueden citar como diferencias las oportunidades que cada una de ellas abre al tratamiento del borde urbano.

Las alternativas 1 y 2, las situadas al sureste y sur del casco urbano, permitirían el cierre de frentes urbanos de gran visibilidad desde las vías del ferrocarril. La 1, sureste, podría dar cierta uniformidad a un frente ahora irregular y poco tratado. Por su parte la 2 ayudaría a integrar en la trama la residencia

de la tercera edad existente sobre suelo no urbanizable, aislada del casco, formando un frente de edificaciones de carácter dotacional. Por su parte, la 3, situada al oeste, permite la mejora del lateral de la zona deportiva, donde el muro de cierre del trinquete produce un importante impacto visual, lo que puede ser mitigado por la implantación del colegio, evitando así esa primera imagen de la población, francamente mejorable.

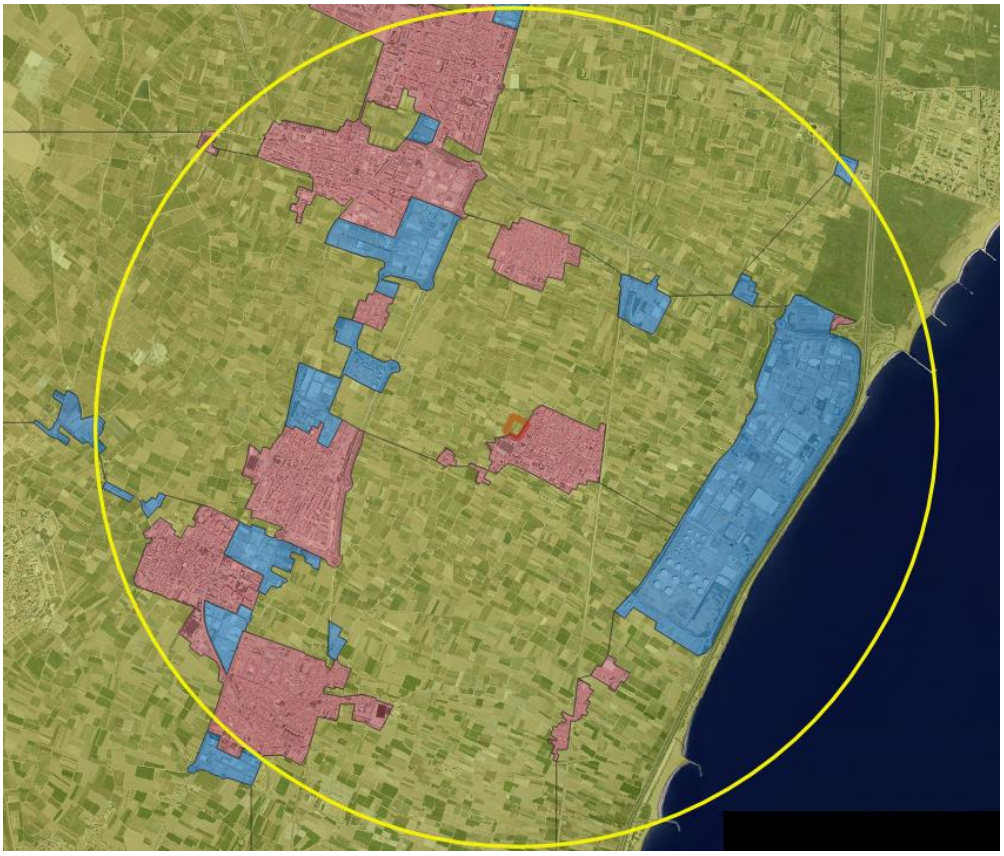
Por su parte la Alternativa 0 fue descartada por impedir el objetivo del PE, considerado de interés general.

4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

4.1 ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito del estudio comprende, en principio, el territorio que puede ser observado desde la actuación y desde el que ésta es visible, en principio, dentro del umbral de nitidez de 3.000 m de distancia desde la misma. Es por tanto donde se considera que la actuación puede tener alguna influencia sobre la percepción del paisaje. En el presente caso, el ámbito de estudio incluye los terrenos donde se prevé esa influencia, no solo por su distancia al ámbito de actuación, sino por el análisis de la cuenca visual de la actuación realizado sobre el mismo.

La imagen siguiente, elaborada para este caso, sirve de punto de partida para fijar el ámbito de estudio. En ella se muestran las Unidades de Paisaje según se definen en el apartado 4.4 de esta memoria y la línea que marca la distancia de visibilidad más lejana a considerar, a 3.000 m.



Ámbito de actuación

Límite de visibilidad 3.000 m

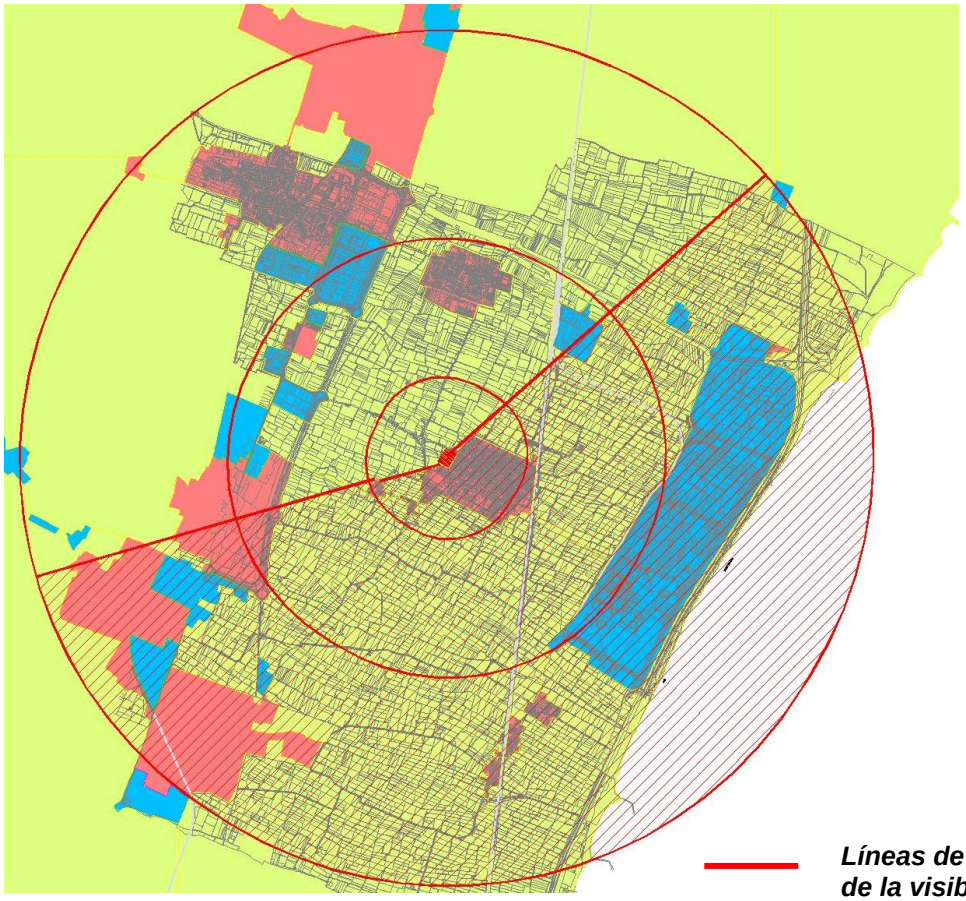
UP1 Áreas residenciales

UP2 Áreas industriales

UP3 Huerta

Partiendo de este primer límite de 3.000 m alrededor de la actuación, se procede a analizar la cuenca visual concreta de ésta, que viene delimitada principalmente por una serie de barreras visuales que impiden la percepción desde ubicaciones interiores a este umbral general.

- En primer lugar, el emplazamiento de la actuación en el ángulo formado por la línea edificaciones del casco urbano recayentes a la Avenida Jaume Roig al este y el trinquete público al sur, ambas de altura construida similar a la prevista para el centro educativo, impiden su visión desde cualquier punto al sureste de la actuación. Como consecuencia de ello, se genera una amplia zona al sureste de la actuación sin visibilidad alguna de la misma.

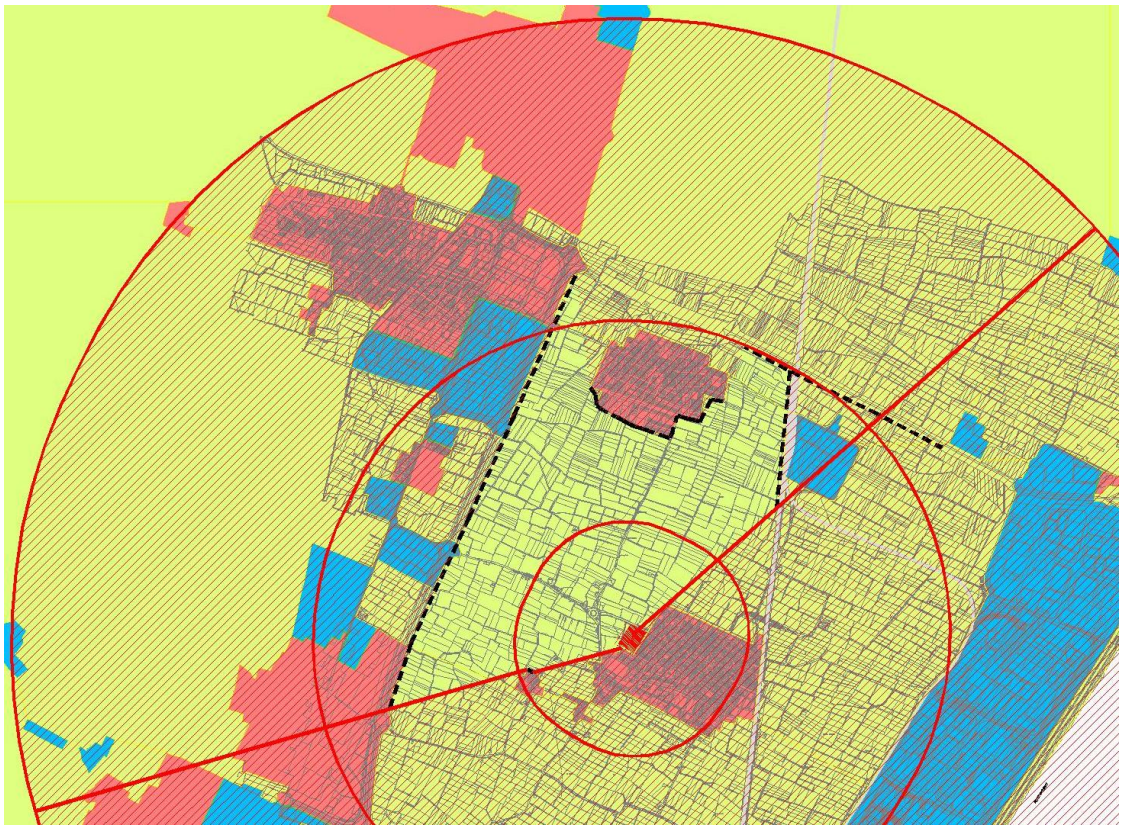


Líneas de referencia de la visibilidad
3.000 m
1.500 m
500 m
160º cono de visión

Para mayor claridad, se añaden en la figura los límites de percepción de 1.500 m y 500 m desde el área de actuación.

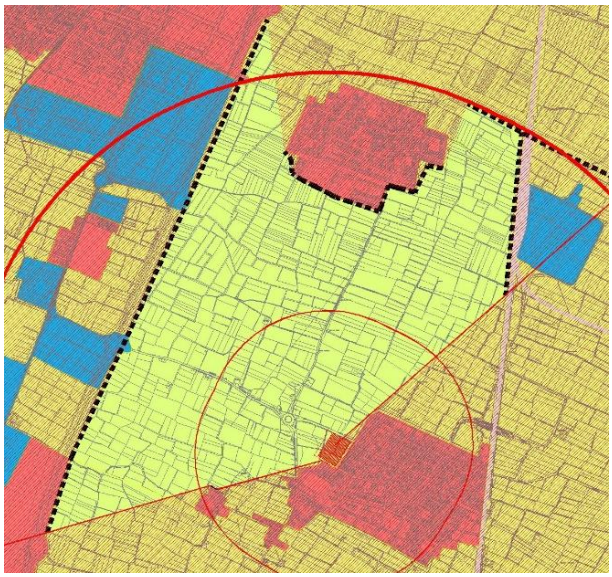
- Desde este cono de visibilidad forzado por estas barreras, de una amplitud aproximada de 160º, y ya más alejados de la propia actuación, se alcanzan otros elementos que limitan la visibilidad actuando como barreras visuales.
    - Al este, el tramo de la línea de ferrocarril inmediato a la estación de Massalfassar hasta su llegada al paso superior de la CV-32, de unos 600 m, supone también una barrera visual. No se trata de un elemento físico tan claro como las edificaciones antes citadas del casco urbano de Albuixech, pero el conjunto de elementos construidos de la estación y el arbolado cercano a ella, unidos a la distancia de separación de la actuación, cercana a 1 Km, acaban conformando una barrera visual sobre cualquier ubicación al este de la misma.
    - Al norte, la principal barrera la constituye el casco urbano de Massalfassar. Tras él, la visión de la actuación queda anulada. A su vez al este de esta barrera, podría existir cierta visibilidad hasta la CV-32. En esta zona debe distinguirse entre el pie del terraplén, donde la visión es prácticamente nula por los diversos obstáculos (arbolado, construcciones aisladas), y el propio trazado de la carretera en su paso elevado sobre la vía del ferrocarril desde donde, en su tramo de cota más alta, de unos 400 m, se puede percibir el área de actuación, situada aproximadamente a 1.5 Km. En todo caso, la visibilidad se anula al norte de la plataforma de la carretera, hacia Massamagrell.
    - Hacia el oeste, la carretera CV-300 que va conectando la alineación de municipios norte-sur (Museros, Emperador, Albalat dels Sorells, Foios…) cuenta con una sección ancha, compleja, ligeramente elevada sobre la cota natural del terreno, y acompañada en su recorrido por una alineación de arbolado en su lado adyacente a la huerta. Si bien no es totalmente opaca, la reducción de visibilidad es muy pronunciada.

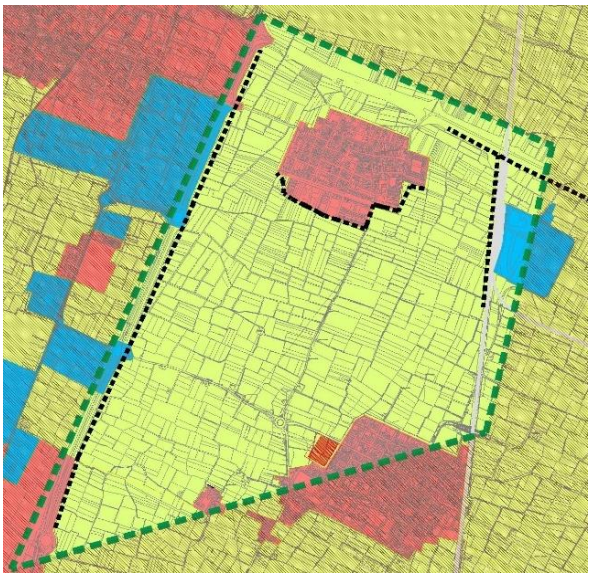
Considerando estas barreras visuales el área de visibilidad se reduce en las zonas al noreste de la primera zona incluida en los 3.000 m de distancia. Dentro del área delimitada por estas barreras queda un terreno sensiblemente plano, donde las mayores distancias de visión sólo superan ligeramente los 1.500 m en uno de sus extremos. Su uso principal es el cultivo agrícola, y aparece atravesada por la Carretera CV-316, que permite llegar al casco urbano de Albuixech, y diversos caminos de huerta.



Barreras visuales

A la vista de las circunstancias concretas de esta actuación, el ámbito de estudio queda delimitado en el plano nº 2 y en la imagen





Límite del Ámbito de estudio

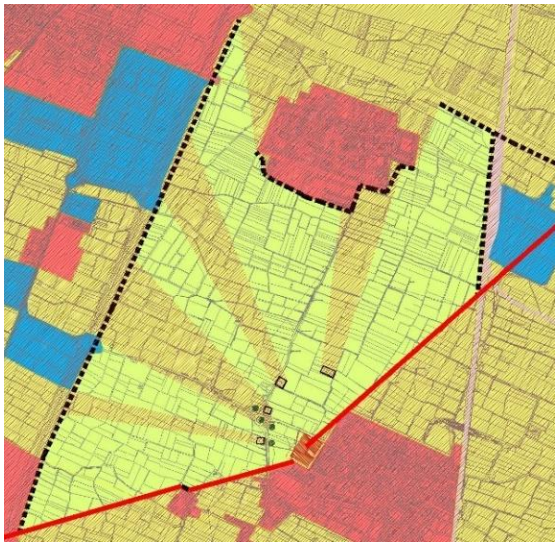
El gráfico también sigue reflejando parcialmente las unidades de paisaje consideradas respecto a la actuación, que se exponen con mayor detalle en los siguientes apartados: Por tanto se ha llegado a los siguientes límites considerados de este ámbito de estudio,:

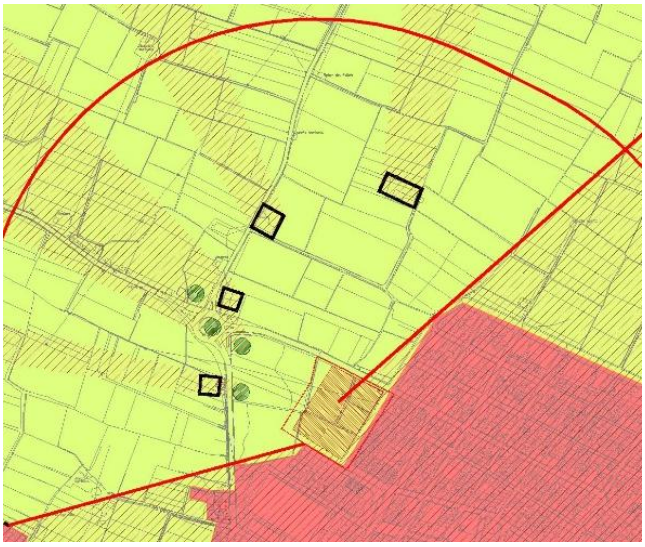
- Norte: el límite provocado por dos principales barreras visuales: la carretera CV-32 que desde la autovía V-21 genera una conexión este-oeste, interior al espacio de huerta, hasta la autopista A-7 y enlaza con la carretera CV-305, y el casco urbano de Massalfassar.
- Sur: el casco urbano de Albuixech y los límites de vistas provocados por éste debido a su inmediatez al ámbito de actuación, con la interrupción debida a la situación del Conjunto de Mahuella.
- Este: en su parte visible, la infraestructura ferroviaria de la línea Valencia-Tarragona.
- Oeste: la carretera CV-300 que enlaza los diversos poblamientos a lo largo del camino hacia el norte, a Barcelona.

En resumen, se trata de un área plana, destinada en principio a los cultivos de la huerta, aunque con relevante presencia de arbolado de cítricos, y que queda visualmente encerrada por los elementos descritos. Es importante destacar que la elección de este ámbito responde a la necesidad de considerar la percepción del conjunto paisajístico donde se enclava la actuación, y no solo los lugares concretos donde se producen las modificaciones.

4.2 CUENCA VISUAL DE LA ACTUACIÓN

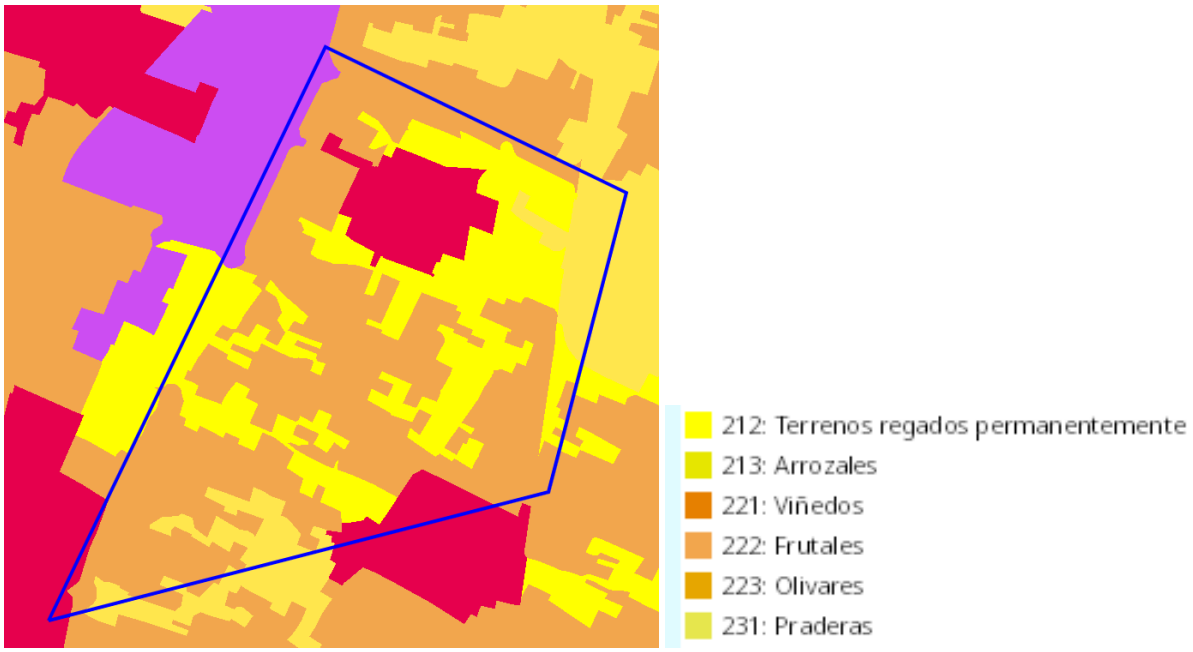
Fijando la atención en la cuenca de visibilidad del ámbito de estudio así delimitado, se observa que en su interior existen algunas construcciones y pequeñas agrupaciones de arbolado de mayor porte que el frutal, que es el más frecuente. Los más cercanos a la actuación funcionan como obstáculos a la visibilidad de la misma. A pesar de ello, no se les considera entidad suficiente para constituir los límites del Ámbito de Estudio, aunque sí son condicionantes de la visibilidad de la actuación como conjunto.





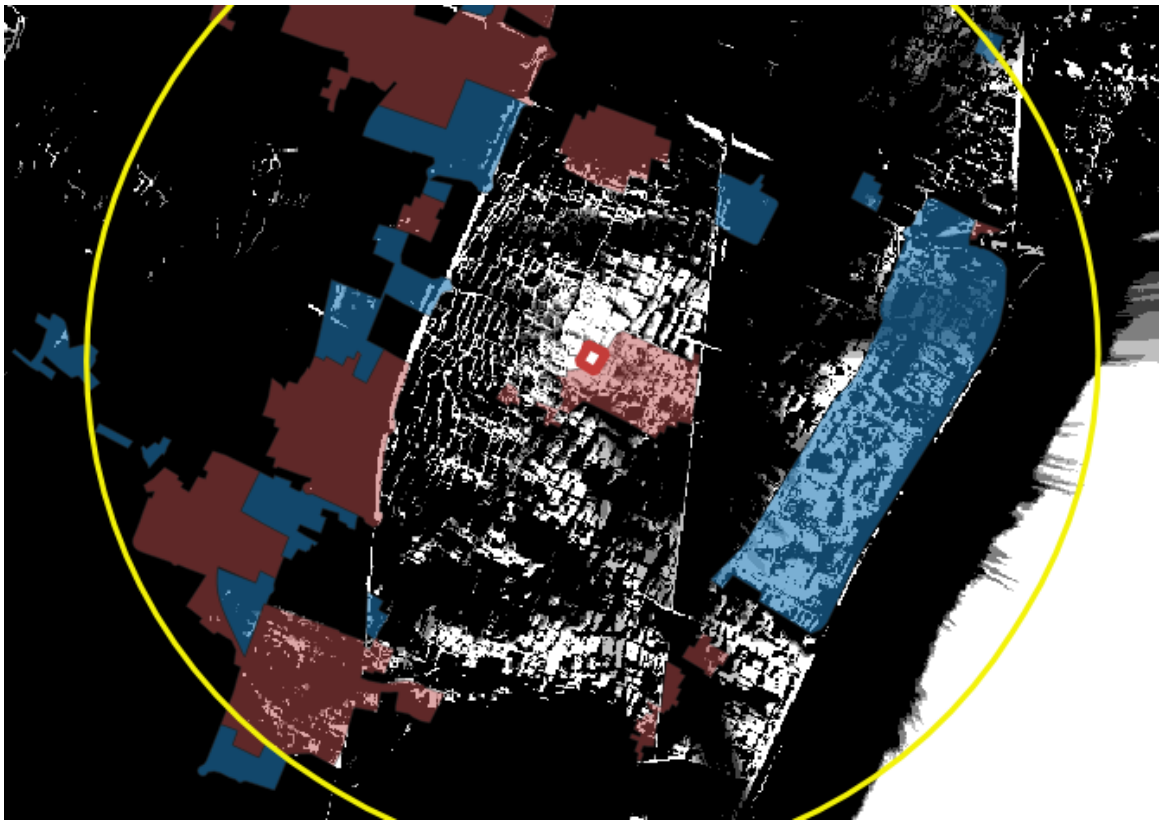
La propia planitud de esta zona central de la cuenca de visibilidad favorece que cualquier elemento que sobresalga de la misma genere un obstáculo a la visibilidad de la actuación. Como consecuencia de este hecho, los obstáculos más cercanos, situados a una distancia entre 150 y 250 m de la actuación, producen unos conos de sombra que interrumpen la visibilidad de ésta. Los que existen a una mayor distancia no provocan este efecto tan claro, y funcionan más como ruidos puntuales que como obstáculos a la visión.

También se ha de considerar que, a pesar de la denominación de Huerta de Valencia y su pertenencia reconocida a ésta, buena parte de las tierras de cultivo interiores al ámbito están destinadas al cultivo de frutales, tal como refleja la superposición sobre el mismo de la cartografía de ocupación de suelos del Corine Land Cover.



La existencia tan extendida de masas de arbolado frutal, mayoritariamente cítricos, implica una reducción de la visibilidad para los potenciales observadores desde una altura de visión razonable y más común, en pie o en un turismo. La cuenca que previsiblemente podría suponer una elevada accesibilidad visual de la actuación propuesta, realmente limita su precepción clara a los terrenos más inmediatos a la misma.

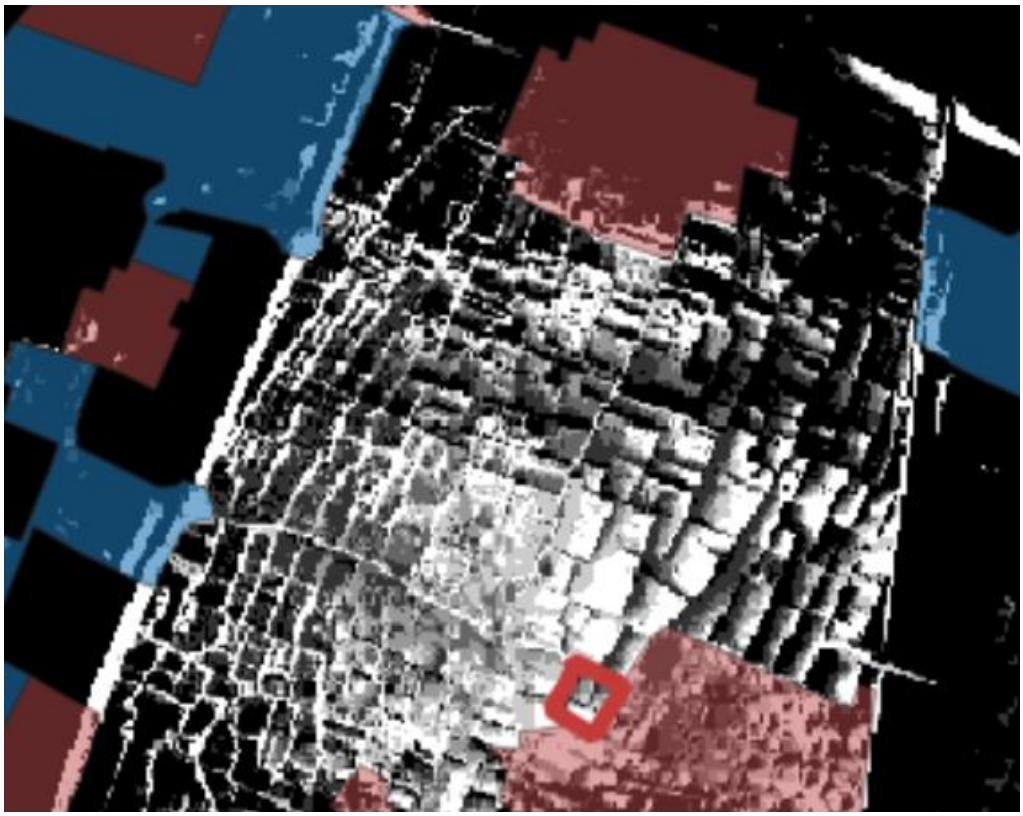
Como confirmación de este análisis, se ha realizado un cálculo de visibilidad mediante herramientas informáticas sobre el Modelo Digital del Terreno (MDT) disponible, obteniéndose el siguiente resultado grafico de visibilidad agregada.



Se aprecia que la visibilidad de la actuación y las zonas de sombra, graduadas de blanco a negro, coinciden sustancialmente con el análisis antes expuesto. La gran diferencia se da en los terrenos al sureste de la actuación, donde aparecen áreas con acceso visual, como el polígono industrial Mediterráneo, los campos abiertos al sur del caso urbano, las edificaciones de éste (se supone que sus cubiertas) o el propio mar Mediterráneo. Basta con situarse en el emplazamiento de la actuación, limitado en dos de sus lados por suelo urbano consolidado y edificado, para darse cuenta de que no es posible la visibilidad desde estos lugares. La siguiente imagen puede dar una idea de esta situación.

Probablemente, el MDT disponible no cuenta con la suficiente precisión, en especial en la parte urbana edificada, para analizar con suficiente detalle la cuenca visual de la actuación sólo por este medio.

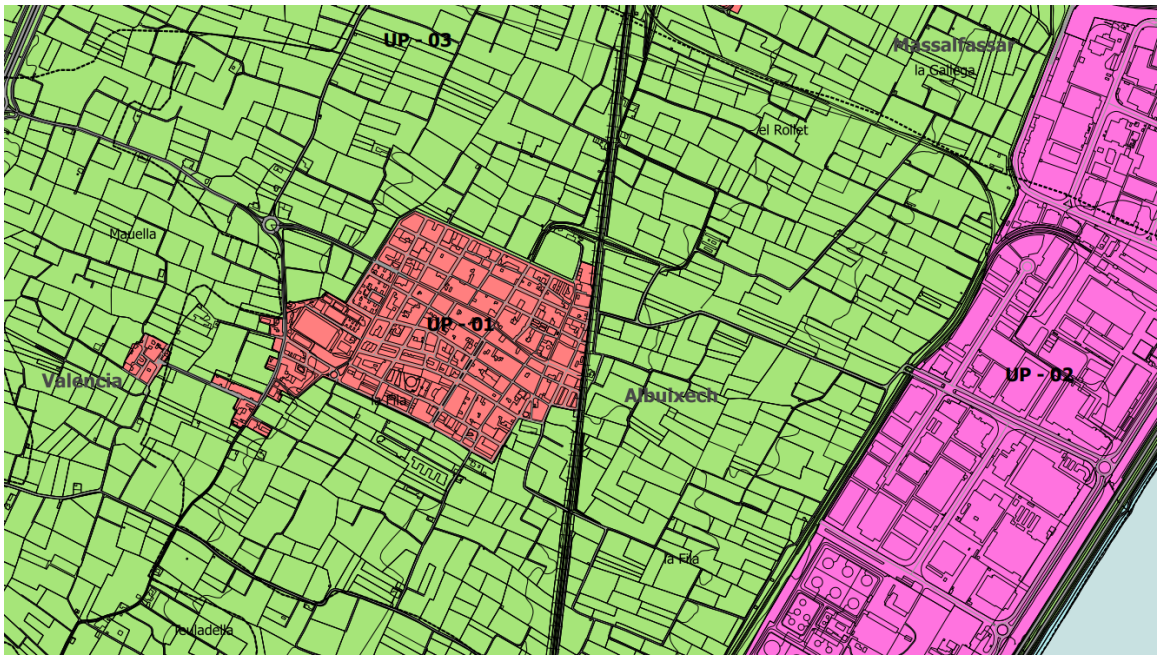
En cuanto a la visibilidad agregada en el ámbito de estudio delimitado, se observa que coincide con lo antes expuesto. Las barreras detectadas funcionan como tales, y la mayor visibilidad se da en posiciones muy cercanas a la actuación; la visión se disipa gradualmente a medida que nos alejamos, pese a tratarse de una cuenca visual plana y abierta.



4.3 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 tras un largo período de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

Existen antecedentes de estudios de carácter paisajístico ya elaborados en el área. En primer lugar, el Estudio de Paisaje del Plan General Estructural de Albuixech, que fue objeto de aprobación municipal en julio de 2019, estando pendiente de obtención a día de hoy la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica del mismo. Este instrumento establece una delimitación de las unidades de paisaje que aparece señalada en el plano nº 2, y se ha realizado de acuerdo con los criterios establecidos por el Anexo I Contenido del estudio de paisaje, de la LOTUP.



Unidades de paisaje

- UP - 01: Núcleo urbano
- UP - 02: Poligono Industrial del Mediterráneo
- UP - 03: Huerta de Valencia (Grado 3)
- UP - 04: Frente Litoral

Son tres de estas unidades de paisaje las que coinciden con el ámbito de estudio, y sus características quedan así definidas en el Estudio de Paisaje del GE de Albuixech.

UP 1 NÚCLEO URBANO DE ALBUIXECH

El núcleo urbano abarca el tejido urbano residencial de Albuixech. Se asienta sobre un relieve eminentemente llano, rodeada de la tradicional Huerta de Valencia. Constituye uno de los pueblos que salpican el paisaje de huerta y se caracteriza por ser una unidad eminentemente antropizada ubicada en el área metropolitana de Valencia, por lo que los elementos artificiales son los dominantes en ella. Esta unidad está surcada al este por la infraestructura ferroviaria formada por la línea actual del ferrocarril, que discurre de norte a sur el término municipal. Este hecho ha influido en el crecimiento del municipio.

Valoración paisajística de la Unidad de Paisaje	
Preferencia ciudadana	Media
Calidad paisajística	Media
Accesibilidad visual	Muy Alta

Valor paisajístico: MEDIO

Objetivos de calidad paisajística:

- Rehabilitación y gestión del carácter urbano residencial del centro histórico.
- Conservación y mantenimiento del carácter urbano residencial de los barrios de ensanche.
- Acondicionamiento e integración paisajística de los accesos al pueblo.
- Acondicionamiento e integración paisajística de los bordes urbanos

UP 2 POLÍGONO INDUSTRIAL MEDITERRÁNEO

Esta unidad que contempla el polígono industrial está eminentemente antropizada y abarca el tejido industrial de Albuixech. Se asienta entre dos infraestructuras claramente definidas: una línea férrea que da servicio al polígono industrial y la autovía V-21, lo que unido a la proximidad a la ciudad de Valencia y a la gran facilidad de comunicación de esta unidad ha propiciado la implantación de un gran número de industrias, que prácticamente ha colmatado la franja industrial en el término de Albuixech.

Valoración paisajística de la Unidad de Paisaje	
Preferencia ciudadana	Baja
Calidad paisajística	Media
Accesibilidad visual	Alta

Valor paisajístico: MEDIO

Objetivos de calidad paisajística:

- Conservación y mejora del carácter industrial del paisaje existente

UP 3 HORTA NORD DE VALÈNCIA

Se caracteriza por ser un espacio que se inserta en el sector septentrional de la Huerta Tradicional de Valencia, muy influida por el crecimiento urbano de la ciudad. La propia ciudad de Valencia, al sur, y

la Sierra Calderona, al norte, constituyen los límites de este paisaje agrícola salpicado de alquerías y barracas, mientras en ocasiones los pueblos se suceden en un continuo urbano de clara orientación N-S.

Valoración paisajística de la Unidad de Paisaje	
Preferencia ciudadana	Alta
Calidad paisajística	Muy Alta
Accesibilidad visual	Muy Alta

Valor paisajístico: MUY ALTO

Objetivos de calidad paisajística:

- Gestión y conservación del carácter rural de l'Horta

4.4 RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Se entienden 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. Consultando los antecedentes mencionados se detecta un único Recurso de Paisaje en el ámbito de estudio.

RP 03 ALQUERÍA DEL PEIX

Se trata de uno de los conjuntos constructivos rurales más antiguos e importantes que se remonta a los siglos XIV y XV, con un estado de conservación aceptable, en los límites del municipio de Albuixech con el de Museros. La alquería está consta de diferentes volúmenes adosados entre sí, con una planta general cuadrangular y cubierta a una sola agua. Se observan indicios de evidentes reformas en los siglos XVII y XVIII.

Valoración paisajística de la Unidad de Paisaje	
Preferencia ciudadana	Alta
Calida paisajística	Muy Alta
Accesibilidad visual	Muy Alta

Valor paisajístico: ALTO

Objetivos de calidad paisajística:

- Inclusión en la Infraestructura verde municipal.
- Gestión y conservación del carácter rural de la construcción en el entorno de la Huerta.
- Rehabilitación del conjunto constructivo.

4.5 VALOR Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE

El Estudio de paisaje de Albuixech establece sus criterios para la obtención del valor paisajístico, ya reflejado en el apartado anterior, y la fragilidad paisajística y visual de las unidades de paisaje.

Respecto a la fragilidad paisajística, indica a que se trata de medir el potencial de pérdida de valor paisajístico de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo su valoración. En este sentido incorpora tres variables para el cálculo de la fragilidad paisajística (FP=(US+F+V)/3):

- Usos del Suelo (US): estableciendo los valores máximos para las zonas de predominio de suelos naturales y usos forestales (arbolados o matorrales), pasando por los suelos agrícolas, los urbanos de centro histórico y residenciales, hasta los suelos urbanos industriales y terciarios.
- Fisiografía (F): diferenciando entre zonas montañosas, con valores más elevados, pasando por colinadas, laderas, onduladas y planas, con los valores más bajos.
- Visibilidad (V): se incorpora la valoración de frecuencia, amplitud y espectadores potenciales, dependiendo de su accesibilidad desde las vías de comunicación, sean autopistas, autovías,

carreteras nacionales, autonómicas (red básica y local), caminos, pistas forestales y viales urbanos.

En cuanto a la fragilidad visual se trata de cuantificar el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo la propia fragilidad del paisaje y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar. En este sentido, establece el valor medio entre la valoración de cada unidad y su fragilidad paisajística.

De este modo, se tiene que los parámetros que sirven para obtener el potencial de las unidades de paisaje para asimilar el impacto paisajístico la actuación propuesta son:

	Valor paisajístico	Fragilidad paisajística	Fragilidad visual
UP1 Áreas residenciales	2,25 MEDIO	2,67 MEDIA	2,46 MEDIA
UP2 Áreas industriales	2,25 MEDIO	2,33 MEDIA	2,29 MEDIA
UP3 Huerta	4,31 MUY ALTO	3,33 ALTA	3,82 ALTA

Como Anexo a esta memoria figuran las fichas de las Unidades de Paisaje consideradas, así como del Recurso Paisajístico localizado.

5. RELACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS

Las reducidas dimensiones de la actuación propuesta evitan en gran parte los efectos que el planeamiento territorial pudiera tener sobre la misma. Tal como refleja la documentación del Plan Especial al que acompaña este EIP, la relación con los planes a esta escala es prácticamente nula, salvo la clara excepción del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia (PATODHV). Por otra parte, resulta obvia la necesidad de analizar la relación con las determinaciones paisajísticas derivadas del planeamiento municipal.

5.1 PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA HUERTA DE VALENCIA (PATODHV)

El PATODHV es un plan de acción territorial que fue aprobado mediante Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, y fue publicada dicha aprobación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana (DOCV) número 8448, de 20 de diciembre de 2018. El objetivo de este plan es la protección de la huerta del área metropolitana de Valencia, y su ámbito incluye el término municipal completo de Albuixech, con un área de huerta delimitada a proteger, según su propuesta de zonificación. Su ordenación respecto al Ámbito de Estudio se aprecia en la imagen:

Planeamiento Urbanístico Vigente (Suelo urbano/ Suelo urbanizable)

Residencial/Terciario/Industrial

Áreas de Protección

H1. Huerta de Protección Especial Grado 1

H2. Huerta de Protección Especial Grado 2

H3. Huerta de Protección Agrícola Grado 3

EVN. Espacios de valor natural

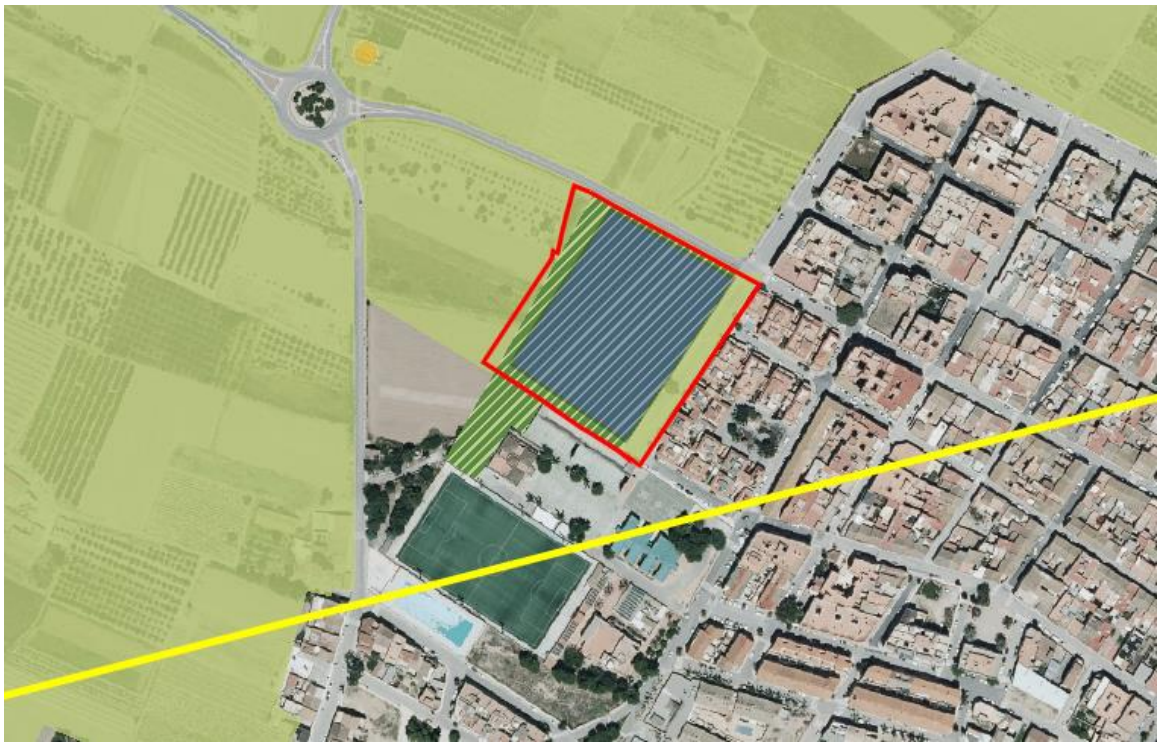
Otras áreas

Zonas rurales comunes

Sectores Recuperación Huerta

Enclaves Recuperación Huerta

Como se aprecia en la imagen, la mayor parte del Ámbito de Estudio coincide con la H3 huerta de Protección Agrícola Grado 3, salvando los enclaves urbanos que ya se han definido como barreras visuales. Como principal excepción, el Ámbito de Actuación se sitúa sobre las denominadas Zonas Rurales Comunes. Si bien sus límites no son idénticos, los terrenos donde se prevé construir el nuevo Centro escolar y sus instalaciones sí coinciden con el área ZRC.



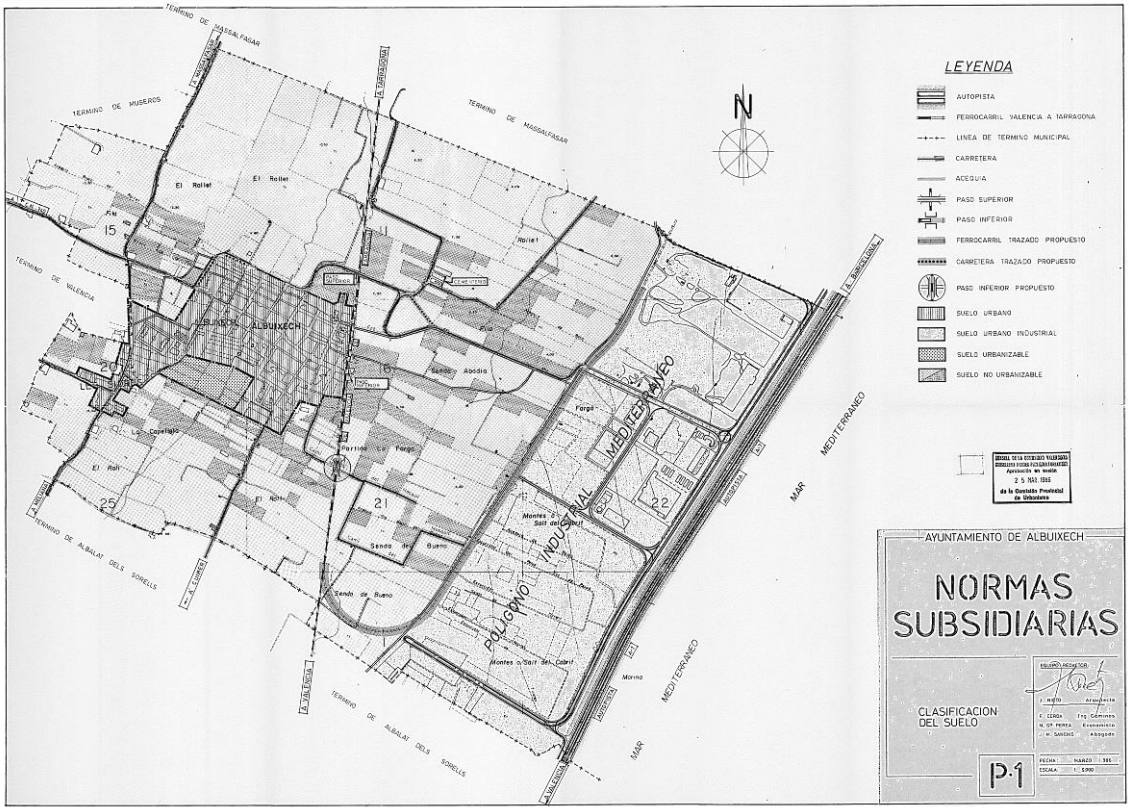
Por tanto, el PATODHV ya deja abierta la posibilidad de intervenciones urbanas en los terrenos del ámbito de actuación, a criterio de la administración municipal. El condicionante de mayor peso de estas determinaciones ha quedado resuelto en el estudio de alternativas, que ya ha sido tratado en este documento.

5.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

NORMAS SUBSIDIARIAS

Albuixech cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 25 de marzo de 1986 (BOP 17/04/1986). El documento se redactó fundamentalmente con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), de forma que el suelo municipal se clasifica en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

La estructura urbana se organiza teniendo como eje viario estructurante la carretera CV-316 que tiene su continuación histórica, una vez alcanza el casco urbano, en la calle Mayor. Con el fin de evitar el paso a nivel con el ferrocarril se construyó un paso superior situado al norte del casco, desviándose el tráfico de la CV-316 por el borde norte (avenida Blasco Ibáñez) a su paso por la población.



Clasificación del suelo según las Normas Subsidiarias

El tratamiento que las Normas Subsidiarias dan al ámbito del Plan Especial es una sucinta clasificación como Suelo No Urbanizable. La regulación de esta clase de suelo viene recogida en el apartado II de las normas urbanísticas de las NN.SS. En sus artículos 7 a 10, ambos inclusive, que se transcriben directamente con sus títulos:

Núcleo de población:

Art. 7

Toda obra de construcción, instalación o ampliación estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo. A los efectos previstos en dicho precepto, se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cunado en un radio de 200 m con centro en la edificación para la que se solicite la licencia, existiera otra edificación construida o en construcción, y la parcela tuviera una superficie inferior a los 3.000 m². Del supuesto anterior se exceptúan los casos de reforma, mejora o ampliación que no impliquen un aumento de la superficie edificada superior al 50% de la preexistente en viviendas rurales que se encuentren en desuso o estado deficiente.

Usos

Art. 8

En ningún supuesto cabrá autorizar usos incompatibles con las tareas agrícolas salvo cuando se trate de actividades complementarias a la agricultura o cunado quede completamente

garantizado que su ubicación no comportará detrimento para el medio físico de la huerta. Expresamente quedan prohibidos los usos terciarios e industriales en sentido estricto.

Edificabilidad

Art. 9

Las edificaciones que se ubiquen en esta clase de suelo tendrá una edificabilidad máxima de 0,20 m2/m² por parcela, debiendo cumplir los requisitos de las presentes ordenanzas de edificación que le sean aplicables.

En concreto, el tipo de edificación autorizada se sujetará a las siguientes condiciones:

a) Edificación aislada por los cuatro costados.

b) Altura máxima; dos plantas y siete metros desde el nivel natural del terreno hasta la cara inferior del último forjado.

c) Retranqueo mínimo a lindes de parcela: 5 m.

Art. 10

Queda prohibida la edificación en los cauces naturales y sus zonas aledañas. Tampoco cabrá la construcción formando medianerías ni a una distancia inferior a 5 m al eje de caminos públicos a los que no proceda la aplicación de las normas restrictivas regladas por la legislación de carreteras vigente.

Aparte de la obvia obsolescencia de la normativa y su parquedad, parece claro que, a pesar de no utilizar la denominación a día de hoy más común, el tratamiento del suelo no urbanizable equivale al propio de un suelo sometido a protección agrícola. Por otra parte, sí se admite una cierta tolerancia en la implantación del uso residencial tan solo coartada por la vigilancia en no generar un nuevo núcleo de población. Finalmente, la normativa adolece de cualquier referencia los usos de carácter dotacional.

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Actualmente el planeamiento general de Albuixech está siendo objeto de revisión. Dentro de este proceso, el Plan General Estructural de Abuixech, con su documentación y contenido sujetos a la legislación actual, fue sometido a exposición pública y consultas a las administraciones implicadas por última vez en junio de 2019, tras la cual se completó su documentación que fue remitida al órgano ambiental Autonómico para que éste emitiera la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (DATE). Tras subsanar algunas condiciones documentales el pasado febrero de 2020, y estando ya solicitada la Comisión Informativa de Coordinación con el fin de obtener los informes sectoriales que aún faltan, el PGE se encuentra pendiente de obtener la DATE.

Por tanto, se puede considerar que el PGE se encuentra en una fase avanzada de tramitación, y que, con vista en el corto y medio plazo, sus determinaciones deben ser tomadas en consideración. Concretamente, en lo que respecta al tratamiento del paisaje, el PGE cuenta entre su documentación

con el Estudio de Paisaje elaborado a tal efecto y, como ya se ha indicado en esta memoria, se ha tomado como base para el presente EIP.

Por ello, además de la propia ubicación de la actuación que ya está sumida en la nueva ordenación estructural propuesta por el PGE, se parte en este estudio de las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos establecidos en el Estudio de Paisaje tramitado.

5.3 PROYECTO DE CUBIERTA DEL TRINQUETE

Debido a los importantes daños sufridos recientemente por la cubrición metálica calada del trinquete público situado al sur del área de actuación del Plan Especial, y con el fin de reparar y mejorar esta construcción, se halla en proceso de elaboración el proyecto de construcción de una nueva cubierta. Las principales características de este elemento, a falta de un proyecto constructivo concreto, prevén la construcción de una cubierta a dos aguas, opaca e impermeable, elevada mediante pilares a erigir sobre la parte superior de los muros laterales del trinquete que mantendrían una función portante.

Esta previsión supone una modificación de las condiciones visuales de esta instalación, puesto que ya no se trataría de la previa ligera estructura metálica que soportaba la malla metálica calada, sino de, al menos dos faldones de cubierta soportados por un sistema de vigas de celosía metálica. Esta nueva configuración implica la aparición de un elemento constructivo más visible, aunque no se prevé un incremento sustantivo de su altura total, que se mantendrá cercano a las alturas dominantes en el caso urbano, equivalente a tres plantas. Por tanto, la silueta urbana no sufre grandes alteraciones, y la incidencia paisajística que pueda producir la actuación del Plan Especial no varía sustancialmente, como mucho queda aún más disipada y absorbida en la visión del conjunto urbanizado.

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La valoración de la integración paisajística de una actuación tiene por objeto analizar y valorar la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por dicha actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

6.1 FUENTES POTENCIALES DE IMPACTO

Se han identificado las siguientes fuentes potenciales de impacto:

Fase de construcción:

- Realización de obras de construcción y urbanización.

Fase de explotación:

- Inserción de nuevas edificaciones y terrenos urbanizados.

6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS POTENCIALES.

Las fuentes de impacto señaladas podrán generar los siguientes impactos potenciales:

Fase de construcción:

- Desbroce y movimiento de tierras.
- Acopio de materiales y maquinaria.
- Labores de construcción.

Fase de explotación:

- Nuevas edificaciones.
- Nuevos pavimentos.
- Nuevos ajardinamientos.

6.3 CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS POTENCIALES.

A continuación, se analizan las características de cada uno de los impactos potenciales señalados:

Fase de construcción:

- Desbroce y movimiento de tierras:
  - ESCALA: Parcial.
  - EFECTO: Adverso.
  - DURACIÓN: Corto plazo.
  - PERMANENCIA: Parcialmente reversible.
  - INDIVIDUALIDAD: Singular.
- Acopio de materiales y maquinaria:
  - ESCALA: Puntual.
  - EFECTO: Adverso.
  - DURACIÓN: Corto plazo.
  - PERMANENCIA: Reversible.
  - INDIVIDUALIDAD: Acumulativo.
- Labores de construcción:
  - ESCALA: Global, sobre el ámbito de actuación.
  - EFECTO: Adverso.
  - DURACIÓN: Corto plazo.
  - PERMANENCIA: Permanente.
  - INDIVIDUALIDAD: Acumulativo.

Fase de explotación:

- Nuevas edificaciones:
    - ESCALA: Global, sobre el ámbito de actuación.
    - EFECTO: Beneficioso.
    - DURACIÓN: Medio plazo.
    - PERMANENCIA: Permanente.
    - INDIVIDUALIDAD: Singular.
- Nuevos pavimentos:
    - ESCALA: Parcial, sobre el ámbito de actuación.
    - EFECTO: Beneficioso.
    - DURACIÓN: Medio plazo.
    - PERMANENCIA: Permanente.
    - INDIVIDUALIDAD: Singular.
- Nuevos ajardinamientos:
    - ESCALA: Parcial, sobre el ámbito de actuación.
    - EFECTO: Beneficioso.
    - DURACIÓN: Medio plazo.
    - PERMANENCIA: Reversible.
    - INDIVIDUALIDAD: Singular.

6.4 SENSIBILIDAD DEL PAISAJE AL CAMBIO

La actuación contemplada supone que terrenos incluidos en la Unidad de Paisaje de la Huerta pasen a formar parte de la Unidad de Paisaje de las áreas residenciales, concretamente que crezca ligeramente el casco urbano residencial de Albuixech. Los impactos potenciales señalados que se prevén permanentes muestran este hecho.

Como se ha expuesto, a las áreas residenciales les corresponde un valor medio de fragilidad paisajística y, en este rango, no presenta dificultades esta ampliación mientras se apliquen unos criterios de asimilación a la trama urbana, especialmente en cuanto a su escala. La actuación debe mantener una altura general que no desdibuje la silueta del casco residencial y que incluso ayude a resolver la transición con las áreas abiertas hacia el noroeste, ya que dará forma al nuevo límite entre ambas unidades y asumirá el tratamiento de este nuevo borde.

En cuanto a la Huerta, su fragilidad paisajística se considera alta. En principio, cualquier actuación sobre ella supone un claro impacto en su morfología, plana y abierta, que acoge cultivos diversos. En este caso, la integración paisajística de la actuación salva esta dificultad con la ubicación elegida: su emplazamiento en un rincón inmediato al casco urbano por dos de sus lados, y hallarse dentro de una bolsa de campos que por sus restantes límites se ve cerrada por elementos de la red viaria. La reducción de la unidad es escasa y el alcance de la actuación prevista permite establecer un nuevo borde entre la Huerta y el casco urbano.

Por tanto, aplicando los criterios de respeto a la escala del casco urbano y cuidado en el tratamiento del borde del mismo, se considera que las unidades de paisaje poseen capacidad para absorber los cambios en el paisaje que se produzcan como consecuencia de la actuación, y que ésta no alterará sustancialmente el paisaje donde se inserta.

En cuanto a recursos paisajísticos, no se ha detectado ninguno que pueda verse afectado por la actuación.

6.5 CLASIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La importancia de los impactos vendrá dada en función de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje.

Fase de construcción:

- Desbroce y movimiento de tierras: Moderado (efecto adverso), que podrá minimizarse a Leve (efecto adverso) cuando se hayan finalizado las labores de construcción.
- Acopio de materiales y maquinaria: Leve (efecto adverso), por el carácter temporal y reversible del impacto.
- Labores de construcción: Moderado (efecto adverso), por el carácter temporal y no reversible del impacto.

Fase de explotación:

- Nuevas edificaciones: Sustancial (efecto beneficioso), por la sustitución de campos de cultivo existentes en riesgo de abandono por un conjunto de nuevas edificaciones que generarán continuidad en el paisaje urbano.
- Nuevos pavimentos: Moderado (efecto beneficioso), implanta nuevos recorridos ordenados sobre los aledaños del nuevo conjunto construido, sin variar la envolvente topográfica del terreno actual.
- Nuevos ajardinamientos: Leve (efecto beneficioso), al inicio, que podrá transformarse en Moderado (efecto beneficioso) una vez se haya alcanzado la madurez de la vegetación.

6.6 POTENCIAL DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

En vista de lo dicho, el potencial de las medidas de integración paisajística a establecer debe estar encaminado a favorecer el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística de las dos Unidades de Paisaje afectadas:

- Rehabilitación y gestión del carácter urbano residencial del centro histórico y de su ensanche: se debe resolver el conflicto generado en el ángulo entre el frente construido de la avenida Jaume Roig y el lateral de trinquete implantando un uso auxiliar al residencial, dominante, formalmente integrado.
- Acondicionamiento e integración paisajística de los accesos al pueblo: la actuación preverá el tratamiento parcial de la carretera CV-3162 en su acceso al casco urbano.
- Acondicionamiento e integración paisajística de los bordes urbanos: la actuación genera un nuevo frente urbano desde dicha carretera y el Camí de Massalfassar, se deberán prever espacios de reserva circundantes al conjunto edificado adecuados para el correcto tratamiento de los nuevos bordes urbanos.
- Gestión y conservación del carácter rural de l'Horta: considerando la necesidad de la actuación, se buscará la nueva implantación en los terrenos con menor impacto sobre la Huerta, sin provocar interrupciones en su visión conjunta actual, ni nuevos enclaves u obstáculos edificados que rompan su unidad.

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

La valoración de la integración visual de una actuación tiene por objeto analizar y valorar 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.

7.1 VISIBILIDAD DEL PAISAJE. ANÁLISIS VISUAL

Tres elementos participan en el proceso de percepción: el observador (quién percibe), la escena (qué se percibe) y las características del campo visual (cómo se percibe). La existencia de oteros, miradores o zonas frecuentadas cobra especial importancia en la determinación de las cuencas visuales y el análisis de intervisibilidad. A efectos prácticos, siguiendo lo indicado para la determinación de la cuenca visual, se establecen las siguientes zonas de visibilidad, en función del grado de importancia:

- Zonas de máxima visibilidad: las visibles desde los puntos y recorridos de observación principales.

- Zonas de visibilidad media: las perceptibles desde más de la mitad de los puntos de observación y recorridos visuales secundarios.
- Zonas de visibilidad baja: las perceptibles desde menos de la mitad de los puntos de observación y recorridos visuales secundarios.
- Zonas de visibilidad nula o zonas de sombra: las que no pueden verse desde ningún punto de observación o recorrido escénico escogido.

Se han tomado puntos de observación de modo que el alcance de las vistas desde los mismos exceda en cierto grado el ámbito de estudio a analizar, para poder analizar las pautas de visibilidad que rigen en él. Para ello ya se han analiza previamente las pautas de visibilidad desde el área de actuación para delimitar la amplitud de la unidad visual, lo que nos conduce a concluir que nos encontramos actuando en el límite de una unidad visual única. Alcanza desde el casco urbano residencial de Albuixech, siendo éste un núcleo de población físicamente aislado ya que todo él se encuentra rodeado de campos de cultivo.

Los recorridos escénicos identificados son los que han sido considerados como puntos de observación en el apartado siguiente. Se distinguen por ser recorridos de paso dentro de la red de comunicaciones del área metropolitana de Valencia.

7.2 PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Para delimitar las cuencas visuales en el ámbito de estudio y su análisis se han seleccionado varios puntos de observación según criterios de frecuencia de paso. A diferencia de las vías de comunicación, el resto del territorio, destinado mayoritariamente a campos de cultivo, no tiene una frecuencia ni intensidad de estancia comparable.

Se han establecido dos categorías, principales y secundarios, según su cercanía al área de actuación y la presencia de obstáculos ya detectada en el primer análisis previo de la cuenca visual. Así tenemos:

Puntos de observación principales:

- POP 1 Camí de Massalfassar
- POP 2 Prolongación del carrer Major.

Por su afluencia de potenciales observadores y su inmediatez al ámbito de actuación son considerados puntos de observación principales.

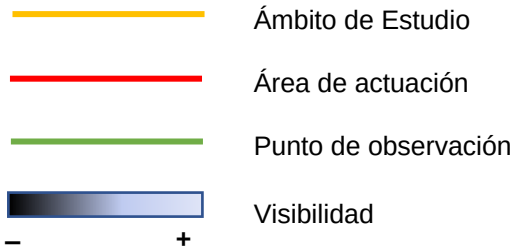
Puntos de observación secundarios:

- POS 1 Carretera CV-32
- POS 2 Carretera CV -316
- POS 2 Carretera CV -300

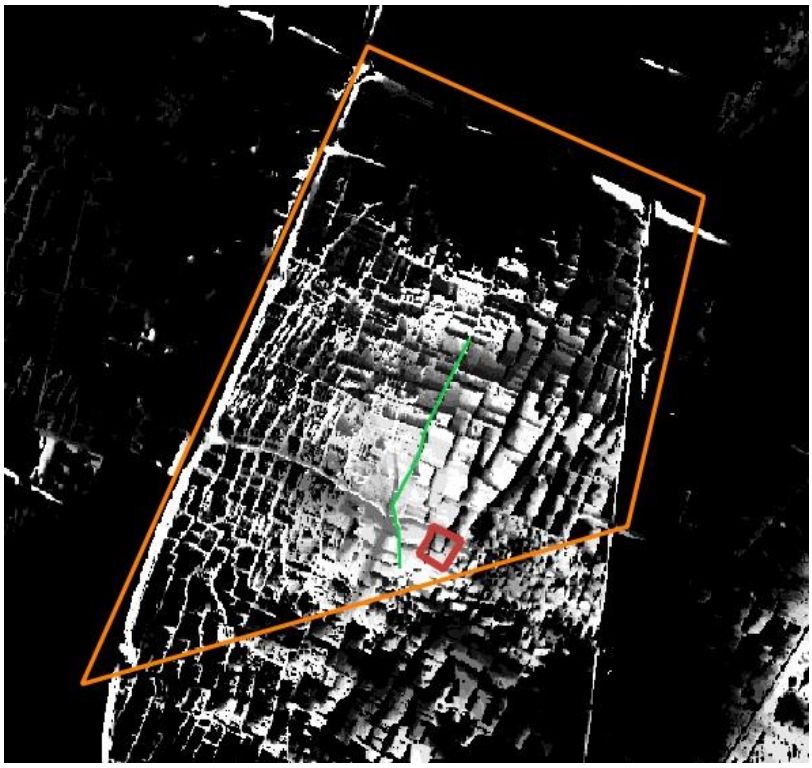
A estas vías de tráfico se les da el carácter secundario debido a su relativa lejanía respecto a la actuación, o bien encontrar numerosos obstáculos para la visión de la actuación completa. Es una situación que favorece que el posible desarrollo en la actuación no destaque especialmente desde estas infraestructuras.

7.3 IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

La descripción detallada de los puntos de observación, asociada a su alcance visual se recoge en las siguientes fichas, donde los símbolos de los gráficos responden a la siguiente leyenda:



POP - 1 Camí de Massalfassar



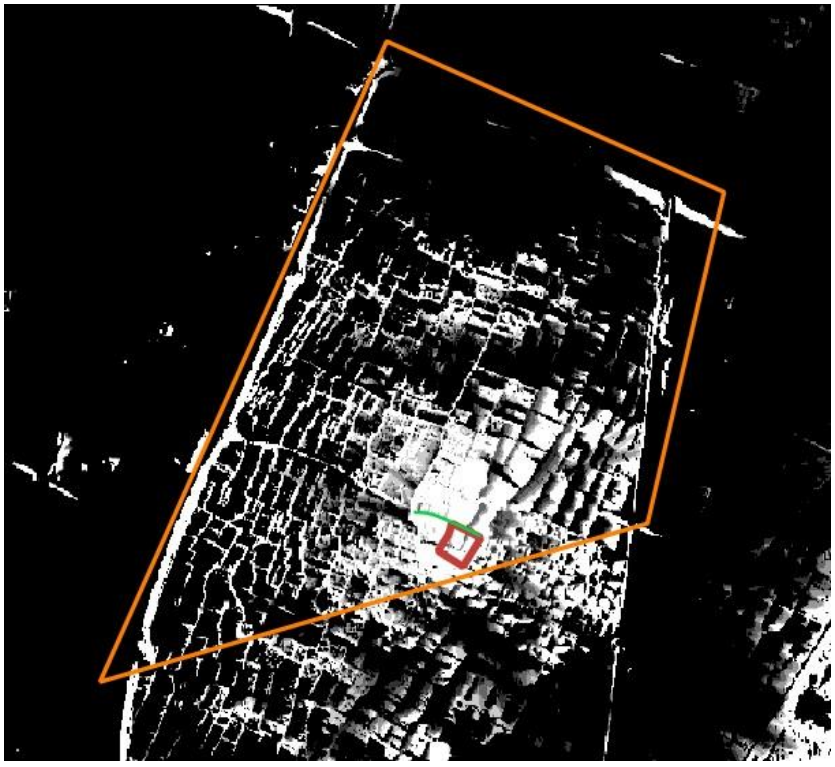
CLASIFICACIÓN:
PRIMARIO / DINÁMICO

UNIDADES DE PAISAJE:
Todas las consideradas

RECURSOS VISUALES
Alquería del Peix (distancia media)

OBSERVADORES POTENCIALES
No existen datos disponibles. El tráfico observado es local y escaso.

POP - 2 Prolongación del carrer Major



CLASIFICACIÓN:
:PRIMARIO / DINÁMICO

UNIDADES DE PAISAJE:
Todas las consideradas

RECURSOS VISUALES
Ninguno

OBSERVADORES POTENCIALES
No existen datos disponibles. El tráfico observado es moderado.

POS - 1 Carretera CV-32

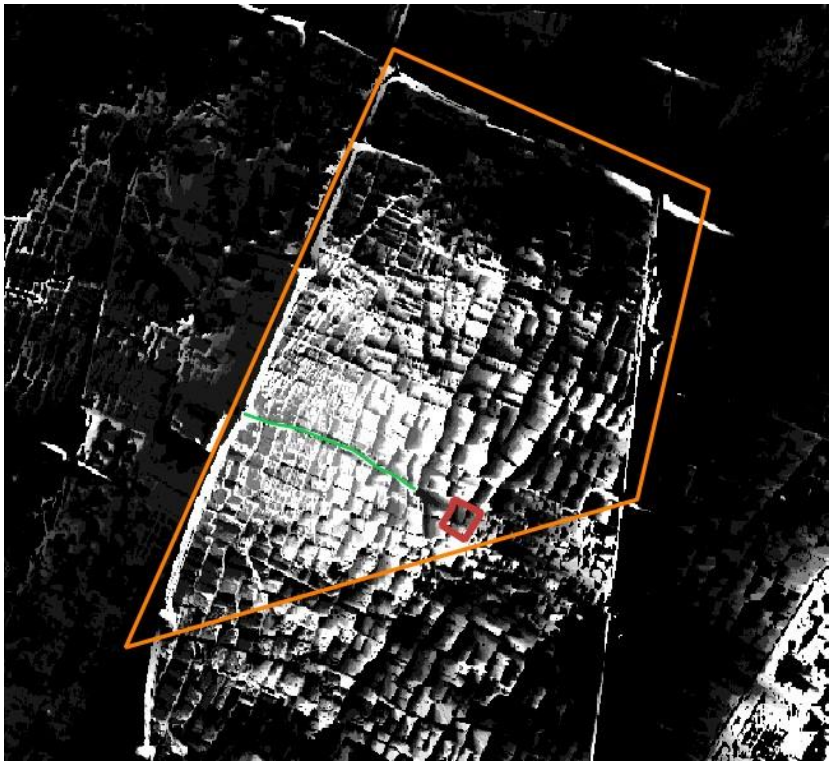
CLASIFICACIÓN:
:SECUNDARIO / DINÁMICO

UNIDADES DE PAISAJE:
Todas las consideradas

RECURSOS VISUALES
Alquería del Peix (distancia media)

OBSERVADORES POTENCIALES
Se estima que aproximadamente 26.500 observadores pueden recorrer este punto de observación en un día, según el IMD de la carretera.

POS - 2 Carretera CV -316



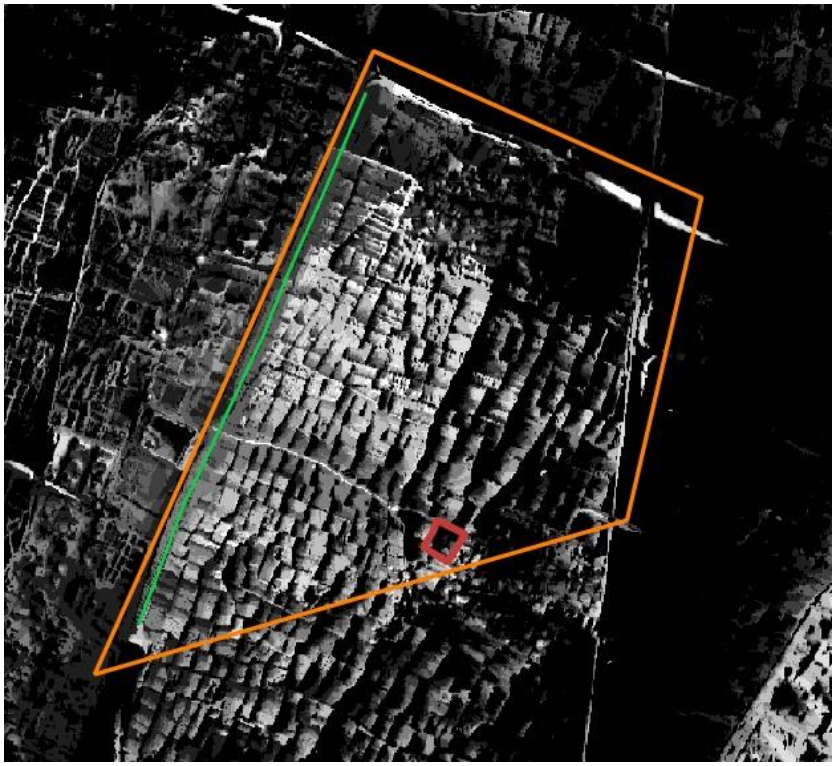
CLASIFICACIÓN:
SECUNDARIO / DINÁMICO

UNIDADES DE PAISAJE:
Todas las consideradas

RECURSOS VISUALES
Alquería del Peix (distancia media)

OBSERVADORES POTENCIALES
No existen datos disponibles. El tráfico observado es moderado.

POS - 3 Carretera CV-300



CLASIFICACIÓN:
:SECUNDARIO / DINÁMICO

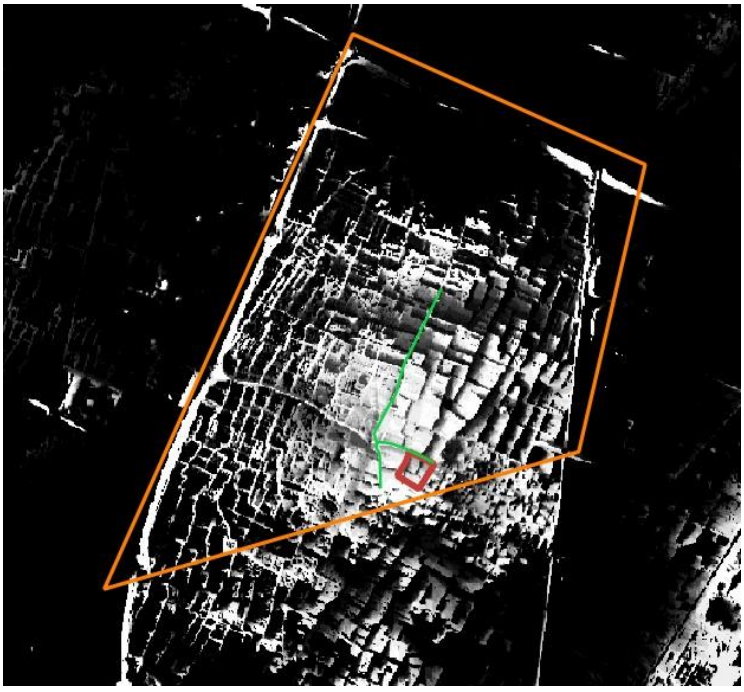
UNIDADES DE PAISAJE:
Todas las consideradas

RECURSOS VISUALES
Alquería del Peix (distancia media)

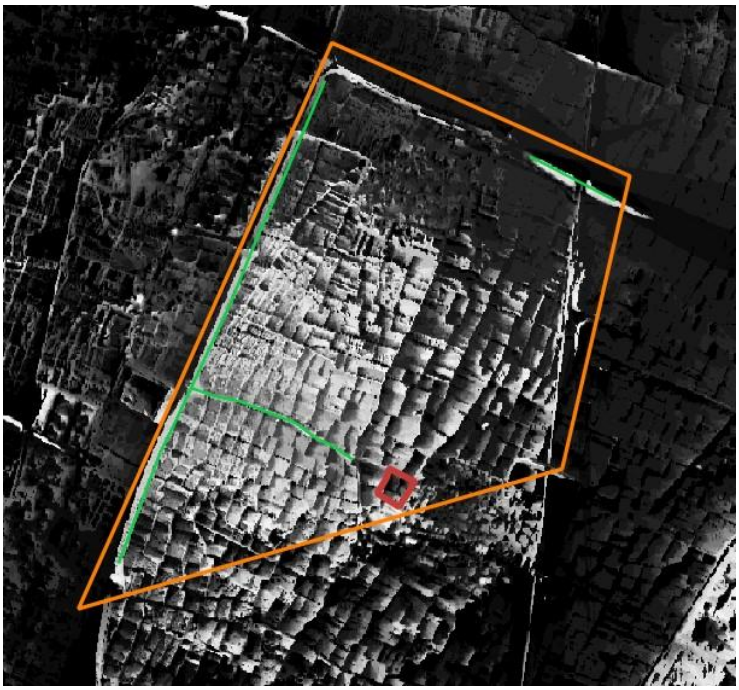
OBSERVADORES POTENCIALES
Se estima que aproximadamente 15.500 observadores pueden recorrer este punto de observación en un día, según el IMD de la carretera.

7.4 ÁREAS DE VISIBILIDAD Y SENSIBILIDAD DE LOS RECEPTORES

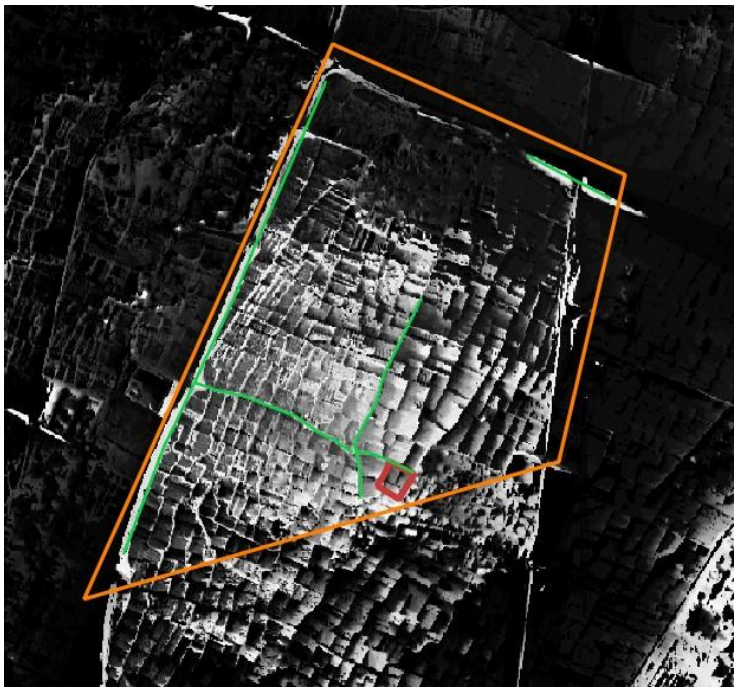
El área de actuación en sí no es visible en su totalidad desde todos los observatorios que la circundan elegidos a la hora de calcular las distintas cuencas visuales, ya que se halla rodeada de diversos elementos que la ocultan o, al menos, dificultan su visión (edificios, vegetación, etc.). Agregando el resultado de la visibilidad desde los puntos de observación primarios, inmediatos a la actuación, se observa que es respecto a éstos donde la propuesta se percibe más claramente.



En cambio, en el resultado de agregar la visibilidad desde los puntos de observación secundarios, se aprecia que la actuación apenas es perceptible.



Agregando todos los resultados parciales, se obtiene que el área de mayor visibilidad del ámbito de estudio coincide aproximadamente con el centro de la cuenca visual y que, efectivamente, los obstáculos detectados tienen claros efectos en la visibilidad de la actuación. Así, el ámbito de actuación posee una accesibilidad visual Media Baja, abierta hacia el oeste.



Ya se puede deducir que la inmediatez del casco urbano consolidado dificulta la observación desde dos de las principales orientaciones, y que la visión de la actuación se produce sólo a distancias cortas. Se puede afirmar que, debido a esta disposición y visibilidad, la actuación sólo será apreciada desde medias y largas distancias como una ligera modificación de los límites del área urbana consolidada.

Las medidas correctoras, por lo tanto, se van a centrar por un lado en la correcta integración de las edificaciones propuestas por la nueva actuación en el paisaje urbano ya existente.

7.5 IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES

Considerando las actuaciones previstas por el plan, se identifican los impactos visuales según los siguientes criterios:

a) Compatibilidad visual de las características de la actuación.

Las actuaciones incluyen la nueva implantación de edificación de altura, forma y porte similares a las dominantes de las construcciones ahora existentes en los aledaños. Incluso sirven para graduar visualmente el impacto actualmente producido por la presencia del muro lateral del trinquete, cuya visión total se evita. En cuanto a las obras de urbanización que rodean el conjunto edificado, permiten un tratamiento visual del borde urbano edificado y su transición hacia los espacios abiertos que lo rodean.

b) Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos.

La actuación se sitúa arrinconada respecto al espacio de cultivos, limitada en dos de sus lados por frentes construidos consolidados, por lo que no producen ningún tipo de bloqueo de vistas sobre los recursos paisajísticos.

c) Efectos sobre la calidad visual.

La mencionada similar escala urbana de la actuación sobre el fondo construido en la principal vista posible de la nueva actuación, desde las vías de comunicación al norte y oeste de la actuación, sólo puede provocar variaciones positivas sobre la calidad visual del borde urbano, ya que traen la posibilidad de su tratamiento. Los espacios libres que surgen por la separación física de la nueva zona urbanizada propuesta no alcanzan la dimensión suficiente para provocar la rotura de la lectura del continuo urbano.

Por lo tanto, atendiendo a los criterios expuestos y a la incidencia prevista por las actuaciones, se identifican estos impactos visuales:

- Modificación del terreno existente.
- Modificación de la vegetación existente.
- Edificaciones en armonía visual con las actuales.
- Generación de nuevos espacios libres de límites acotados.

7.6 CLASIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES

La importancia de los impactos viene dada en función de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje.

a) Modificación del terreno existente.

Este impacto se prevé de moderado y negativo, aunque de alcance temporal limitado. La principal modificación del terreno, la excavación en las fases de urbanización y construcción, será perceptible durante su transcurso, y quedará anulada por las construcciones que finalmente queden erigidas. Este estado final propuesto, con las medidas oportunas, se integra en la escena urbana existente, incluso puede mejorar su calidad visual, sin bloquear vistas de especial valor o merecedoras de protección por afectar a recursos paisajísticos de valor alto o muy alto.

b) Modificación de la vegetación existente.

La reducción de vegetación se considera un impacto leve y negativo. Actualmente los terrenos sobre los que se prevé la actuación tan solo acogen la vegetación espontánea propia de campos de cultivo abandonados. Incluso los que mejor aspecto presentan son los que son objeto de limpieza por parte de sus propietarios, es decir, de la eliminación de su vegetación. No se trata por tanto de la supresión de cultivos nativos, ni de eliminar masas arbóreas o vegetación de especial o singular valor, natural o paisajístico. Por el contrario, la actuación prevé el tratamiento de urbanización y zonas ajardinadas en

su perímetro, incluyendo nuevo arbolado que permita el mejor tratamiento del nuevo borde urbano generado.

c) Edificaciones en armonía visual con las actuales.

Se trata de un impacto visual sustancial y positivo. La disposición de nuevas edificaciones que no perturban la escala urbana existente permite un mejor tratamiento del borde urbano existente que ayuda a ordenar los terrenos actuales, en tierra de nadie y abandonados, que quedan dentro del límite urbano compacto.

d) Generación de nuevos espacios libres de límites acotados.

Continuando con lo expuesto antes, será un impacto sustancial y positivo. Junto con el conjunto edificado, la urbanización de nuevos espacios libres perimetrales, zonas verdes o viales de predominancia peatonal, permite generar un complemento en parte vegetal a la silueta de las nuevas edificaciones previstas. También la integración de los espacios de separación entre las edificaciones del colegio, los patios, permite un tratamiento singular y distinto del conjunto espacio construido - espacio libre, más adecuado al remate de la trama urbana de ensanche.

8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Como conclusión a lo expuesto, la propia ubicación de la actuación evita los mayores impactos paisajísticos previsibles, y es por sí misma la principal medida de integración paisajística que forma parte del Plan Especial.

Como segunda medida, la integración de la ordenación en el paisaje se asegura con el mantenimiento de la escala del casco residencial en el conjunto de nuevas edificaciones del colegio. No se rompe la silueta urbana en su contraste con la horizontalidad y planitud de la Huerta, y se aprovecha la actuación para integrar en la medida de lo posible el muro de cierre del trinquete. Por otra parte, la normativa del Plan Especial incluye articulado específico referido al tratamiento del borde urbano y la integración visual de la actuación. La normativa en cuanto a las condiciones a cumplir por la nueva edificación se ajusta a las directrices establecidas en la normativa específica de las infraestructuras educativas. Ésta da unas indicaciones que, desde la flexibilidad necesaria para la mejor implantación del uso docente, favorecen un buen encaje con la realidad urbana existente, en cuanto a ocupación de parcela, altura máxima de cornisa o número máximo de plantas, entre otras. Al tratarse suelo urbano, se considera éste el mejor criterio de ordenación de la edificación, a diferencia del establecido por la normativa de PATODHV para el suelo no urbanizable protegido H3-Huerta de protección especial grado 3 que, como el propio plan territorial indica, no es el presente caso.

Por último, el Plan Especial establece los criterios de diseño de la actuación encaminados al tratamiento adecuado del borde trama urbana – Huerta. Los espacios lineales entre el conjunto del

colegio y las áreas agrícolas, serán tratados de manera que permitan la transición entre ambas fases, así como su integración.

Con estas medidas, a concretar en la ordenación del Plan Especial, se favorece el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística de las dos Unidades de Paisaje afectadas:

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

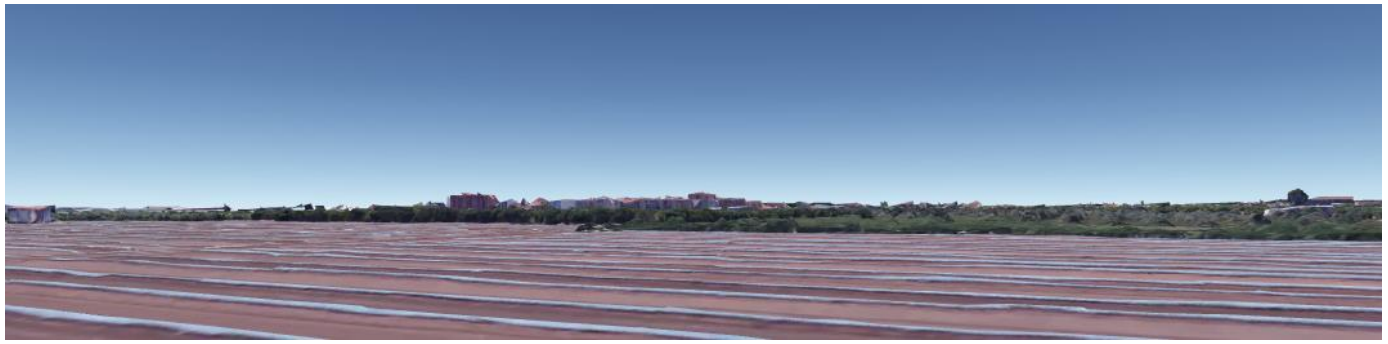
Del análisis visual se concluye que el ámbito de actuación se encuentra en un área con grado de exposición reducido desde distancias medias- largas, tan solo perceptible con claridad desde las cortas. Se proponen actuaciones edificatorias similares en escala a las existentes en el conjunto del borde urbano, por lo que la actuación que se lleve a cabo en ella tendrá una repercusión escasa en el paisaje. Ésta en todo caso se producirá principalmente en su entorno más inmediato al obstaculizar las vistas al espacio abierto de campos de cultivo no productivos desde el límite de la zona de estudio, si bien la propia configuración del área urbana está más volcada visualmente hacia su interior que hacia el espacio que la rodea. Por tanto, se deduce que no se producen impactos paisajísticos negativos significativos, siempre que se apliquen las medidas de integración paisajísticas propuestas: el mantenimiento de la escala del casco residencial en el conjunto de nuevas edificaciones del colegio, y el tratamiento adecuado del borde trama urbana – Huerta.

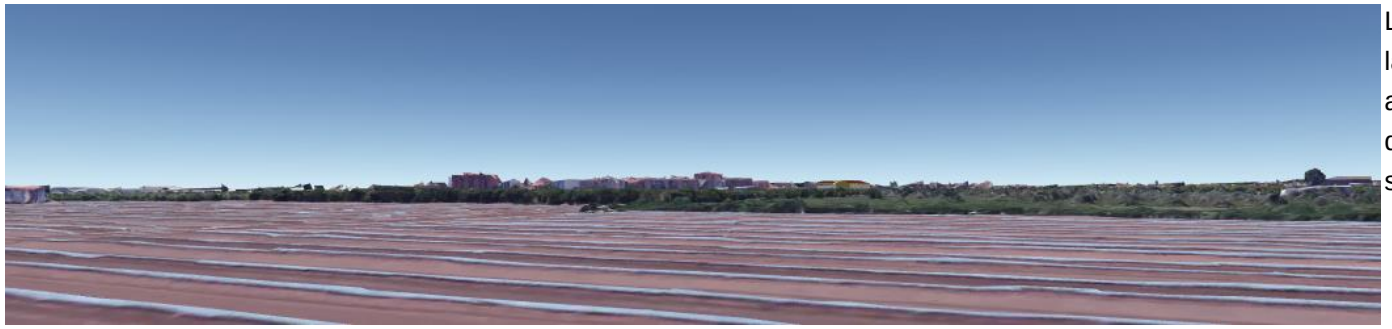
Estas medidas podrán ser implementadas mediante la ejecución de las obras de urbanización y edificación que se acometan bajo el amparo del Plan Especial al que acompaña el presente Estudio de Integración Paisajística, por lo que no se considera necesario acompañar éste de un Programa de Paisaje concreto, que sería una previsión redundante.

Para mostrar la integración visual a lograr y los efectos previsibles de las medidas de integración paisajística propuestas se ha realizado un modelo tridimensional de un conjunto edificado probable que resultaría de la aplicación de las determinaciones del Plan Especial. Este modelo se ha insertado en la herramienta Google Earth que, en su modalidad de Edificios 3D, permite generar múltiples vistas del conjunto visual resultante de la implantación de las nuevas edificaciones, con suficiente precisión para percibir el impacto visual de la actuación, aunque en las distancias cortas se pierda calidad en la definición de las construcciones. Siguiendo este procedimiento se muestran las vistas más significativas de la propuesta en tres situaciones: una fotografía del estado actual, este mismo estado actual en versión Edificios 3D (que permite comparar con el anterior) y este último una vez añadida la nueva edificación, la vista del nuevo conjunto propuesto.

Límite del suelo urbano de Massalfassar

Distancia aproximada a la actuación: **1.000 m**





La diferencia en el paisaje con la implantación del nuevo es apenas perceptible. La silueta del casco urbano edificado no sufre variaciones efectivas.

CV 300

Distancia aproximada a la actuación: **1.300 m**

Como en el caso anterior, la diferencia no se aprecia desde esta distancia y punto de observación, pues no existe contraste con la zona edificada.

CV-316

Distancia aproximada a la actuación: **500 m**

Se trata del punto de observación buscado intencionadamente por ser donde mayor visibilidad presenta la actuación desde este eje vial, sin obstáculos intermedios, frecuentes en este eje.

La nueva edificación ya puede apreciarse, así como que se mantiene la escala de las construcciones de la silueta urbana.

Camí de Massalfassar

Distancia aproximada a la actuación: **450 m**

Se aprecia la integración en el conjunto urbano, sin prolongar la silueta del conjunto, sino acentuándola ligeramente en uno de sus tramos interiores.

Se observa el efecto pantalla que provoca el arbolado frutal en las partes más bajas de las edificaciones, desde la altura de visión de la herramienta web utilizada. Desde la altura normal de una persona a pie, y sobre todo en un automóvil, la actuación prácticamente no podría verse.

Camí de Massalfassar - Mahuella

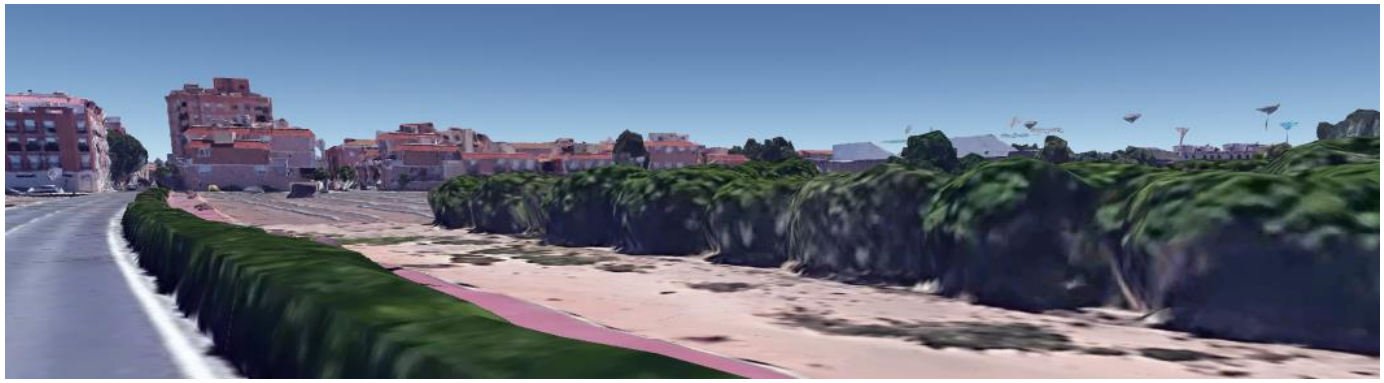
Distancia aproximada a la actuación: **150 m**

En las distancias más cortas al casco urbano ya se percibe el conjunto edificado como el nuevo límite del área urbanizada.

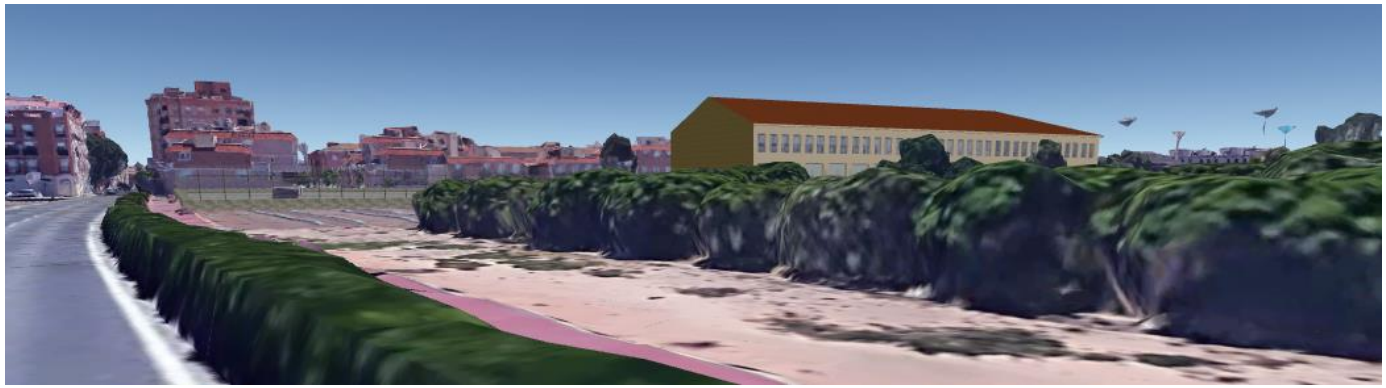
El mantenimiento del arbolado de mayor porte existente, aunque poco característico de la Huerta, facilita la integración de los nuevos elementos construidos.

CV-3162

Distancia aproximada a la actuación: <**100 m**

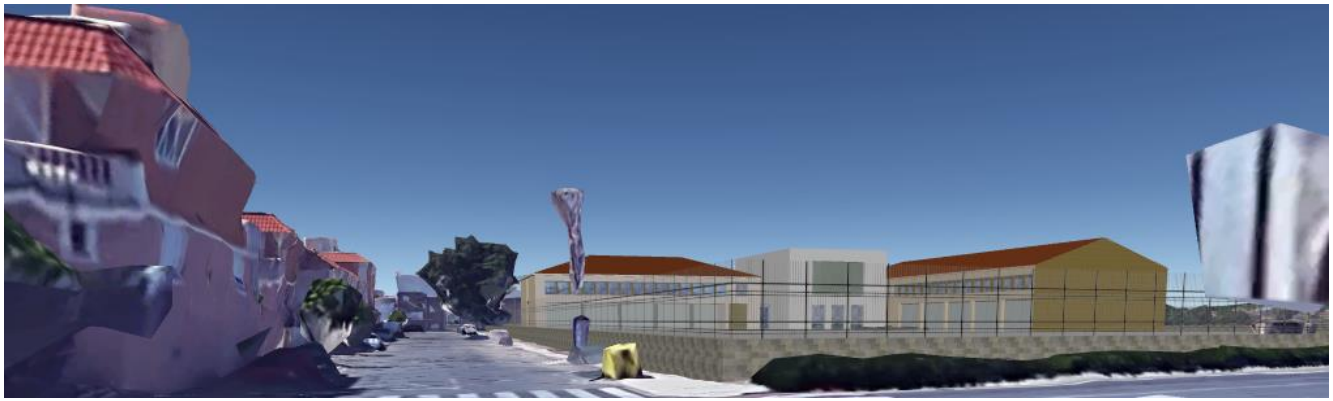


El nuevo frente urbano generado se adelanta sobre el principal eje de acceso a la población.



Se forma con tipologías de edificación abierta que sirven de transición entre las manzanas compactas y los espacios abiertos.

El apantallamiento de los frutales tiene efectos similares a los antes comentados.



Avenida Ausias March

Distancia aproximada a la actuación: **<50 m**

En las situaciones inmediatas a las zonas urbanas se observa mejor el mantenimiento de la escala de los cuerpos edificados y la transición desde las áreas de edificación compacta hacia los espacios de la Huerta.

El muro de cierre del trinquete queda oculto tras las nuevas edificaciones.

Carrer Trinquet

Distancia aproximada a la actuación:
<75 m

La situación de la parcela y de sus límites de edificación refuerza la perspectiva del conector de Infraestructura Verde propuesto, que mantiene el contacto visual entre el casco urbano y los espacios abiertos al oeste del mismo, a la vez que se potencia éste como eje visual

Las nuevas edificaciones previstas mantienen la escala actual de la zona urbana y, a la vez, equilibran la visión del muro de cierre del trinquete.

10. IMPLEMENTACIÓN DE LAS MEDIDAS

El Plan Especial de reserva de suelo y uso escolar es el primer instrumento para alcanzar el objetivo de erigir un centro escolar de nueva planta en Albuixech. Como tal, establece en su documentación de carácter vinculante (normativa y planos de ordenación) las condiciones básicas a cumplir por los proyectos de las obras de urbanización y edificación que desarrollen sus determinaciones. Por ello se considera el propio Plan Especial como instrumento idóneo y suficiente para asegurar la implementación de las medidas de integración paisajística propuestas mediante su ordenación y los proyectos de ejecución que ampara, sin necesidad de ningún otro instrumento específico añadido.

Albuixech, diciembre de 2020.

Por el equipo redactor

Alejandro Navarro Maeztu

Arquitecto

PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO Y USO ESCOLAR

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ANEXO: FICHAS DE UNIDADES Y RECURSOS DE PAISAJE

UNIDAD DE PAISAJE	NÚCLEO URBANO DE ALBUIXECH	UP01
FOTOGRAFÍA	LOCALIZACIÓN	

DESCRIPCIÓN GENERAL

El origen de Albuixech fue una alquería andalusí que fue completamente abandonada en el siglo XVII con la expulsión de los moriscos, siendo repoblada posteriormente. El trazado de sus calles es ortogonal, adaptado a los caminos y las acequias de la huerta.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad Paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJISTICO
Sin Valorar	Media	Muy Alta	MEDIO

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJISTICA

- Rehabilitación y gestión del carácter urbano residencial del centro histórico.
- Conservación y mantenimiento del carácter urbano residencial de los barrios de ensanche.
- Acondicionamiento e integración paisajística de los accesos al pueblo.
- Acondicionamiento e integración paisajística de los bordes urbanos.

MEDIDAS PROPUESTAS

- Acciones de rehabilitación de las viviendas y los espacios públicos del centro histórico.
- Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.
- Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos de la ciudad (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).
- Incremento del arbolado y las zonas verdes urbanas, tratamiento de fachadas y medianeras.
- Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

Unidad de Paisaje 01: NUCLEO URBANO DE ALBUIXECH			
CALIDAD DE LA ESCENA			
		Puntuación	Valor
CALIDAD FISIOGRÁFICA	Desnivel	1	1
	Complejidad de las formas	1	
USOS DEL SUELO Y VEGETACIÓN	Diversidad	1	1
	Calidad visual	1	
ELEMENTOS ARTIFICIALES		1	1
MASAS DE AGUA		1	1
COMPOSICIÓN	Interacción	1	1,5
	Cromatismo	2	
TOTAL CALIDAD VISUAL			**1,1**
IMPORTANCIA DE LA ESCENA			
		Puntuación	Valor
SINGULARIDAD O RAREZA		2	2
REPRESENTATIVIDAD		3	3
TOTAL IMPORTANCIA DE LA ESCENA			**2,5**
VALOR DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA			**1,8**
VALOR PAISAJÍSTICO			
		Puntuación	Valor
CALIDAD PAISAJÍSTICA (CP)	(Equipo redactor)	2,25*	MEDIA
PERCEPCIÓN CIUDADANA (PC)	(Proceso de Participación Pública)	**	**
ANALISIS VISUAL (AV)	(Cálculo de la visibilidad)	1	MUY ALTO
VALOR PAISAJÍSTICO (VP)		**2,25**	**MEDIO**

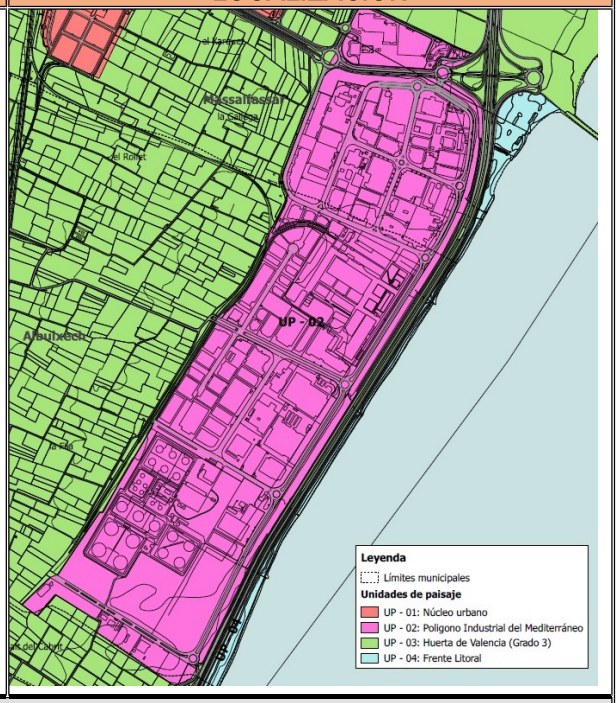
USOS DEL SUELO (US)		2
FISIOGRAFÍA (Fi)		1
VISIBILIDAD (V)		5
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA (FP)	**2,67**	**MEDIA**

FRAGILIDAD VISUAL (FV)	**2,46**	**MEDIA**

*Rebaremado sobre 5 puntos
** Pendiente de realizar

$VP = [(CP + PC)/2] * AV$
$FP = (US + F + V)/3$
$FV = (VP + FP)/2$

UNIDAD DE PAISAJE	POLÍGONO INDUSTRIAL DEL MEDITERRÁNEO	UP02

FOTOGRAFÍA	LOCALIZACIÓN
	

DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de una zona industrial con 1,3 millones de m^2 y más de 40 años de funcionamiento que ocupa una antigua marjal entre los municipios de Albuixech y Massalfassar, que comenzó con dos la instalación de dos grandes empresas: Campsa y Macosa (del grupo suizo Stadler, fabricante de material ferroviario). Actualmente tiene una ocupación superior al 90% y más de 3.000 personas empleadas. Sin embargo, este duro paisaje industrial ha hipotecado el frente marítimo de Albuixech, puesto que se dispone paralelo a la costa en los primeros 700 metros lineales de fachada litoral. Además, está separado del mar por la autovía V-21 que se ha visto reforzada por una escollera de piedra para mitigar los efectos de la erosión marina y los temporales de levante.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

La imagen exterior e interior que ofrece este polígono industrial es la de una actuación planificada aunque con dos partes diferenciadas en el municipio de Albuixech: mientras al norte de desarrolla un polígono convencional, con viales paralelos a la V-21; al sur se localiza la planta de hidrocarburos con los característicos tanques circulares

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad Paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJISTICO
Sin Valorar	Media	Alta	MEDIO

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJISTICA

- Conservación y mejora del carácter industrial del paisaje existente.

MEDIDAS PROPUESTAS

- Regulación de las actividades productivas y sus elementos publicitarios mediante la normativa de integración paisajística, tanto desde el interior como desde el exterior de la unidad.

Unidad de Paisaje 02 POLÍGONO INDUSTRIAL DEL MEDITERRÁNEO			
CALIDAD DE LA ESCENA			
		Puntuación	Valor
CALIDAD FISIOGRÁFICA	Desnivel	1	1
	Complejidad de las formas	1	
USOS DEL SUELO Y VEGETACIÓN	Diversidad	1	1
	Calidad visual	1	
ELEMENTOS ARTIFICIALES		1	1
MASAS DE AGUA		4	4
COMPOSICIÓN	Interacción	1	1
	Cromatismo	1	
TOTAL CALIDAD VISUAL			**1,6**
IMPORTANCIA DE LA ESCENA			
		Puntuación	Valor
SINGULARIDAD O RAREZA		2	2
REPRESENTATIVIDAD		2	2
TOTAL IMPORTANCIA DE LA ESCENA			**2**
VALOR DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA			**1,8**
VALOR PAISAJÍSTICO			
		Puntuación	Valor
CALIDAD PAISAJÍSTICA (CP)	(Equipo redactor)	2,25*	MEDIA
PERCEPCIÓN CIUDADANA (PC)	(Proceso de Participación Pública)	**	**
ANALISIS VISUAL (AV)	(Cálculo de la visibilidad)	1	ALTO
VALOR PAISAJÍSTICO (VP)		**2,25**	**MEDIO**

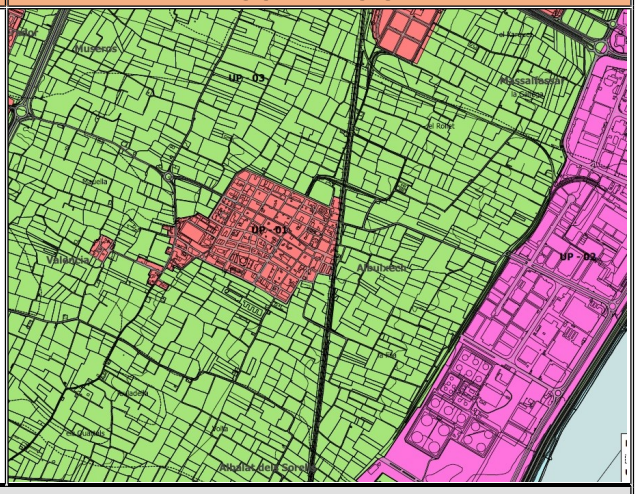
USOS DEL SUELO (US)		1
FISIOGRAFÍA (Fi)		1
VISIBILIDAD (V)		5
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA (FP)	**2,33**	**MEDIA**

FRAGILIDAD VISUAL (FV)	**2,29**	**MEDIA**

*Rebaremado sobre 5 puntos
** Pendiente de realizar

$VP = [(CP + PC)/2] * AV$
$FP = (US + F + V)/3$
$FV = (VP + FP)/2$

UNIDAD DE PAISAJE	HORTA NORD	UP03
FOTOGRAFÍA	LOCALIZACIÓN	



DESCRIPCIÓN GENERAL

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se trata de un recurso paisajístico de primer orden en este sector de la Huerta de Valencia, por ser uno de las alquerías más antiguas que todavía se conserva en relativo buen estado, destacando sobre el paisaje completamente llano de este trato rural litoral.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad Paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJISTICO
Sin Valorar	Muy Alta	Muy Alta	MUY ALTO

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJISTICA

- Gestión y conservación del carácter rural de l'Horta.

MEDIDAS PROPUESTAS

- Inclusión en la Infraestructura Verde municipal.
- Cumplimiento de las directrices de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia, así como del PAT de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valèecia.

Unidad de Paisaje 03: HORTA NORD			
CALIDAD DE LA ESCENA			
		Puntuación	Valor
CALIDAD FISIOGRÁFICA	Desnivel	1	1
	Complejidad de las formas	1	
USOS DEL SUELO Y VEGETACIÓN	Diversidad	2	2,5
	Calidad visual	3	
ELEMENTOS ARTIFICIALES		2	2
MASAS DE AGUA		1	1
COMPOSICIÓN	Interacción	3	3
	Cromatismo	3	
TOTAL CALIDAD VISUAL			**1,9**
IMPORTANCIA DE LA ESCENA			
		Puntuación	Valor
SINGULARIDAD O RAREZA		5	5
REPRESENTATIVIDAD		5	5
TOTAL IMPORTANCIA DE LA ESCENA			**5**
VALOR DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA			**3,45**
VALOR PAISAJÍSTICO			
		Puntuación	Valor
CALIDAD PAISAJÍSTICA (CP)	(Equipo redactor)	4,31*	MUY ALTA
PERCEPCIÓN CIUDADANA (PC)	(Proceso de Participación Pública)	**	**
ANALISIS VISUAL (AV)	(Calculo de la visibilidad)	1	MUY ALTO
VALOR PAISAJÍSTICO (VP)		**4,31**	**MUY ALTO**

USOS DEL SUELO (US)		4
FISIOGRAFÍA (Fi)		1
VISIBILIDAD (V)		5
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA (FP)	**3,33**	**ALTA**

FRAGILIDAD VISUAL (FV)	**3,82**	**ALTA**

*Rebaremado sobre 5 puntos
** Pendiente de realizar
VP = [(CP + PC)/2] * AV
FP = (US + F + V)/3
FV = (VP + FP)/2

RECURSOS PAISAJÍSTICO	ALQUERIA DEL PEIX	RP03
FOTOGRAFÍA	LOCALIZACIÓN	
RECURSO PAISAJISTICO DE INTERES: Cultural	**UNIDAD DE PAISAJE:** UP03-Horta Nord	

DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de uno de los conjuntos constructivos rurales más antiguos e importantes que se remonta a los siglos XIV y XV, con un estado de conservación aceptable, en los límites del municipio de Albuixech con el de Museros. La alquería está consta de diferentes volúmenes adosados entre sí, con una planta general cuadrangular y cubierta a una sola agua. Se observan indicios de evidentes reformas en los siglos XVII y XVIII.

ACCESOS

Desde la CV-316

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad Paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJISTICO
Sin Valorar	Muy Alta	Muy Alta	ALTO

FIGURA DE PROTECCIÓN

BIC

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJISTICA

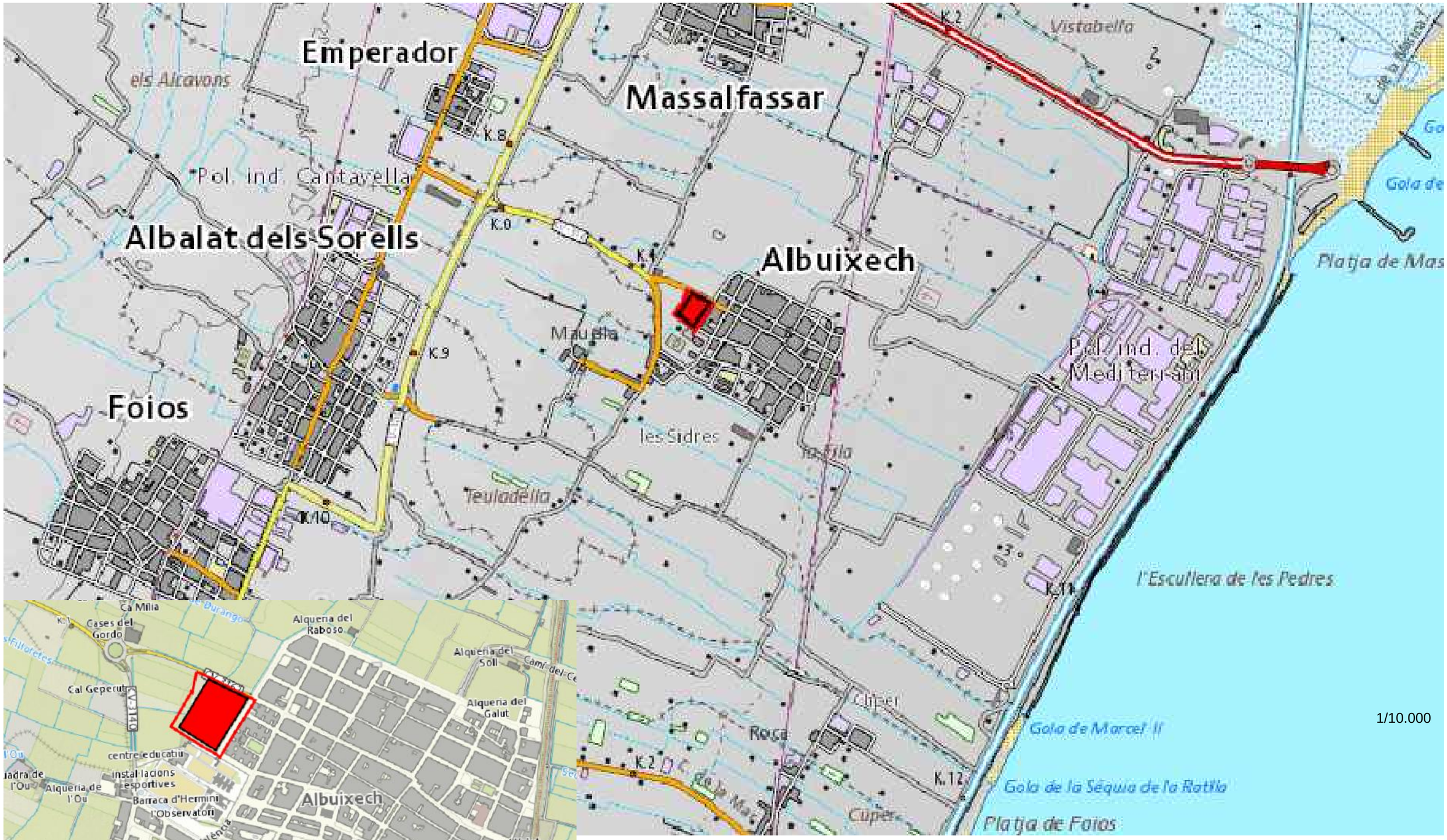
- Inclusión en la Infraestructura verde municipal.
- Gestión y conservación del carácter rural de la construcción en el entorno de la Huerta.
- Rehabilitación del conjunto constructivo.

RECURSO 03: ALQUERIA DEL PEIX			
CALIDAD DE LA ESCENA			
		PUNTUACIÓN	**VALOR**
CALIDAD DEL RECURSO	Sectorial	4	3,5
	Visual	3	
ENTORNO	Protección de vistas	3	3
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3	3
ACCESIBILIDAD	Accesos	2	2
COMPOSICIÓN	Interacción	4	3,5
	Cromatismo	3	
TOTAL CALIDAD VISUAL			**3**
IMPORTANCIA DE LA ESCENA			
		PUNTUACIÓN	**VALOR**
SINGULARIDAD O RAREZA		4	4
REPRESENTATIVIDAD		4	4
TOTAL IMPORTANCIA DE LA ESCENA			**4**
VALOR DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA			**3,5**
VALOR PAISAJÍSTICO			
		PUNTUACIÓN	**VALOR**
CALIDAD PAISAJÍSTICA		4,38	MUY ALTA
PERCEPCIÓN CIUDADANA		-----	----*
ANALISIS VISUAL		0,80	MUY ALTO
VALOR PAISAJÍSTICO		**3,50**	**ALTO**

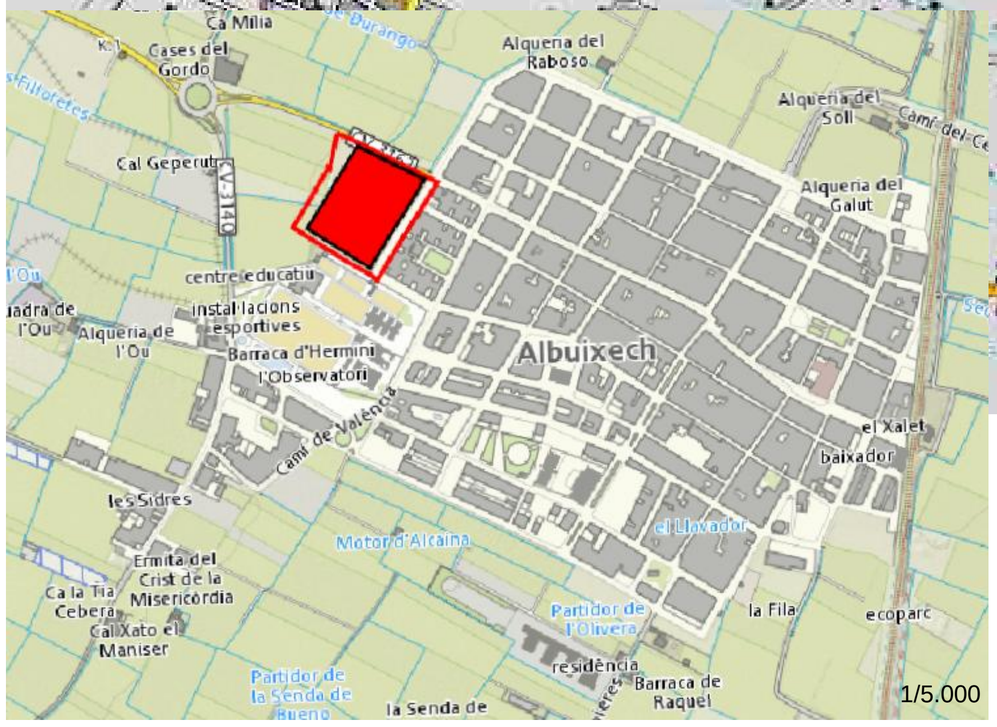
*Pendiente de realizar

PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO Y USO ESCOLAR

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
PLANOS



1/10.000



1/5.000

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

NUEVA PARCELA DE USO ESCOLAR

PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO Y USO ESCOLAR

VERSIÓN PRELIMINAR. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Albuixech
Ajuntament

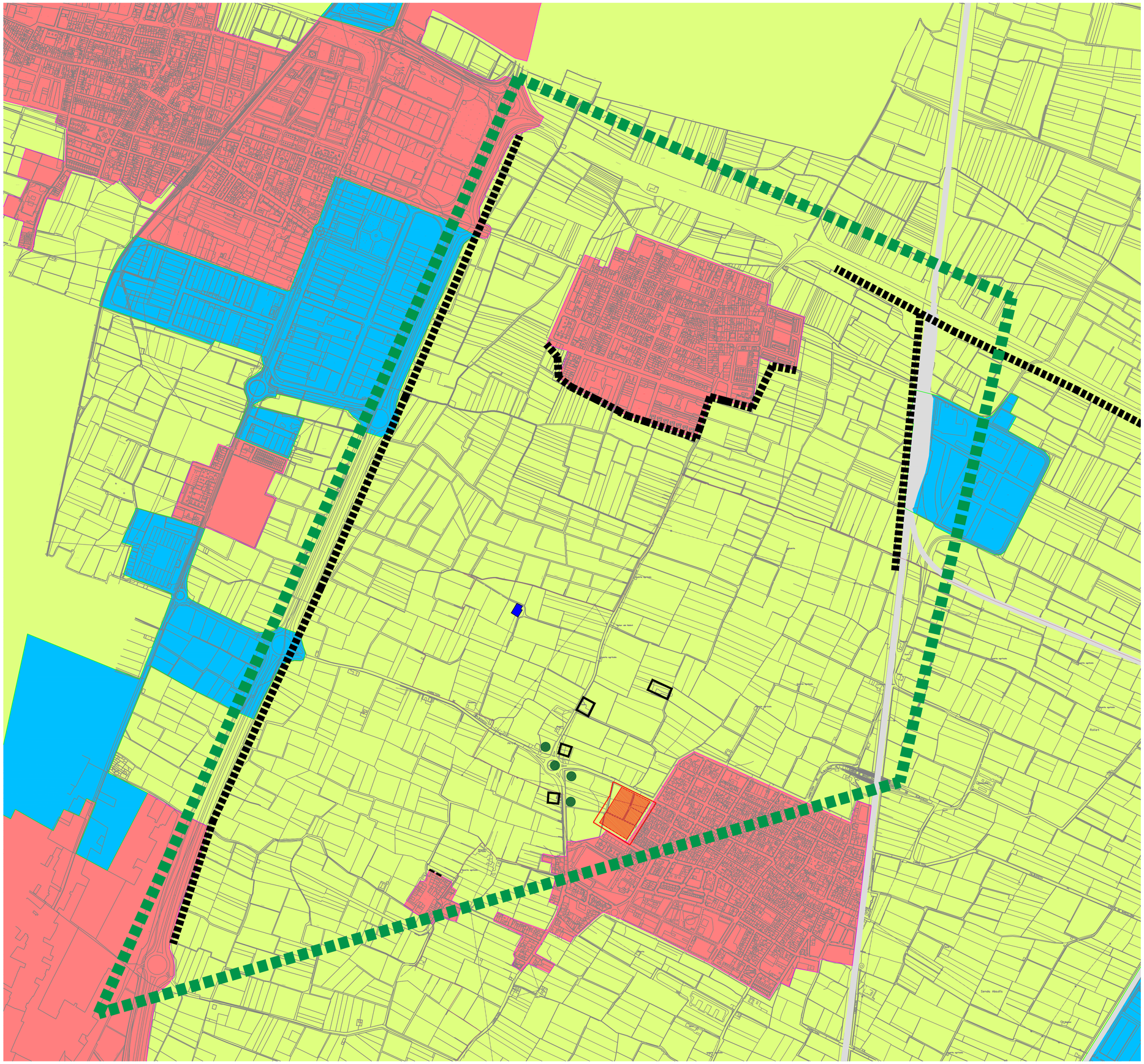
EQUIPO REDACTOR:
GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT

PLANO:
EIP-1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Por el equipo redactor:
Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto

ESCALA: 1/5.000 / 1/10.000

DICIEMBRE 2020



LEYENDA

- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
- NUEVA PARCELA DE USO ESCOLAR
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- BARRERA VISUAL
- OBSTÁCULO VISUAL: ARBOLADO
- OBSTÁCULO VISUAL: CONSTRUCCIÓN
- UNIDAD PAISAJÍSTICA UP 1: ÁREAS RESIDENCIALES
- UNIDAD PAISAJÍSTICA UP 2: ÁREAS INDUSTRIALES
- UNIDAD PAISAJÍSTICA UP 3: HUERTA
- RECURSO PAISAJÍSTICO PAISAJÍSTICA RP ALQUERÍA DEL PEIX

PLAN ESPECIAL DE RESERVA DE SUELO Y USO ESCOLAR

VERSIÓN PRELIMINAR. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Albuixech
Ajuntament

EQUIPO REDACTOR:
GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT

PLANO:
EIP-2 ÁMBITO DE ESTUDIO

Por el equipo redactor:
Alejandro Navarro Maudo
Arquitecto

ESCALA: 1/1.000

0 10 20 30 40 50m

DICIEMBRE 2020