

TERRITORIO  
ARQUITECTURA  
MEDIO  
AMBIENTE

**AJUNTAMENT DE BURJASSOT**

**MODIFICACIÓN Nº1 PLAN GENERAL DE BURJASSOT**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

FASE: PROPUESTA DE PLAN. DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN  
PÚBLICA.

## INDICE

<b>1.- INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.</b>	<b>3</b>
2.1.- DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	4
2.1.1.- DESCRIPCIÓN .....	4
<b>3.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS</b>	<b>6</b>
<b>4.- ÁMBITO TERRITORIAL DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICO. CUENCA VISUAL.</b>	<b>12</b>
4.1.- PUNTOS DE OBSERVACIÓN	14
<b>5.- DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE PAISAJE.</b>	<b>40</b>
<b>6.- DELIMITACIÓN, DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.</b>	<b>46</b>
6.1.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS CULTURAL	46
6.2.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS VISUAL	50
<b>7.- VALORACIÓN DEL PAISAJE</b>	<b>54</b>
7.1.- CALIDAD PAISAJÍSTICA.	54
7.2.- PREFERENCIAS DE LA POBLACIÓN	55
7.3.- VISIBILIDAD.	55
7.3.1.- EL COEFICIENTE DE VISIBILIDAD. ....	56
7.4.- VALOR PAISAJÍSTICO GLOBAL	56
<b>8.- FRAGILIDAD DEL PAISAJE</b>	<b>57</b>
<b>9.- FRAGILIDAD VISUAL</b>	<b>57</b>
<b>10.- RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.</b>	<b>58</b>
<b>11.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA</b>	<b>58</b>
11.1.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA ACTUACIÓN EN EL PAISAJE.	58
<b>12.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.</b>	<b>60</b>
12.1.- IMPACTOS VISUALES	70
12.1.1.- COMPATIBILIDAD VISUAL DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN, .....	70
12.1.2.- BLOQUEO DE VISTAS HACIA RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE VALOR ALTO O MUY ALTO. ....	70
12.1.3.- LA MEJORA DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE. ....	70
<b>13.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN</b>	<b>71</b>
13.1.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS	71
13.2.- PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN	72

## **1.- INTRODUCCIÓN**

El presente documento constituye el Estudio de Integración Paisajística de la Modificación nº1 del Plan General de Burjassot.

El objeto del documento es analizar la incidencia en el paisaje que pudiera suponer el desarrollo de la modificación del Plan General. El presente documento se redacta para su sometimiento a información pública junto al resto de documentación de la modificación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP).

En fecha 18 de julio de 2013 el Servicio Técnico de Infraestructura Verde y Paisaje emitió informe al Plan General de Burjassot y a su Estudio de Paisaje. En dicho informe se estimó la necesidad de incorporar los Programas de Paisaje bien como fichas independientes del Plan o bien como condiciones de las fichas de Planeamiento y Gestión para el desarrollo de los distintos sectores, debiéndose concretar, además, en cada ficha de planeamiento y gestión qué programa de paisaje corresponde a cada sector o unidad de ejecución.

La presente modificación del Plan General no está vinculada con ningún programa de paisaje ni de imagen urbana aprobado con el Plan General.

Además de lo anterior, el Estudio de Paisaje del Plan General de Burjassot detectó una serie de elementos conflictivos en los recorridos analizados, a resolver en distintas partes del término municipal. Tampoco el ámbito de actuación se encuentra afectado por ninguno de estos recorridos.

## **2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.**

La LOTUP, en su artículo 6.3 estipula que el paisaje debe integrarse en la planificación territorial y urbanística mediante la incorporación en sus planes de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje:

*3. El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.*

El plan general de Burjassot, con aprobación definitiva de la CTU de fecha 10 de abril de 2019, incluye el Estudio de Paisaje, por tanto, los criterios y condicionantes que afectan al ámbito de la modificación del Plan General de Burjassot se recogen en el Estudio de Paisaje de dicho documento.

La Modificación nº1 del PG ha sido sometida previamente a evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, que ha concluido con una resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) acordada por la Junta de Gobierno local en fecha 21 de mayo de 2021. En el acuerdo se especifica que hay que redactar un Estudio de Integración Paisajística.

## 2.1.- DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación se limita al cambio de uso de la parcela de equipamiento público por uso, manteniendo su carácter de equipamiento público, y a establecer la normativa requerida para la implantación de las nuevas instalaciones en la parcela del Consorcio Provincial de Bomberos, manteniendo libre de edificación la parte de la parcela incluida en el entorno de protección de la chimenea BRL anexa, de acuerdo a su normativa y ficha de protección.

La parcela se mantendrá como red primaria de suelo dotacional público, modificando su uso, de uso educativo a uso de infraestructura-servicio urbano, y su calificación de PED a PID, con la finalidad de que en la parcela se pueda construir un conjunto de edificios e instalaciones del Consorcio Provincial de Bomberos de Valencia.

En lo referente a la normativa urbanística, se mantiene se mantiene el coeficiente de edificabilidad neta y la ocupación del resto de parcela vigentes y se aumenta el número de plantas de III a VI, para el nuevo edificio de las oficinas centrales y permitiendo que en una superficie inferior al 5% se puedan alcanzar X alturas para instalaciones y prácticas.

### 2.1.1.- DESCRIPCIÓN

La parcela objeto de modificación se encuentra, como se puede apreciar en la imagen siguiente, junto a la Ronda Norte de Valencia, CV-30, y muy cercana a la CV-35. Con ambas infraestructuras viarias tan accesibles, dispone de un fácil y rápido acceso desde la red viaria urbanizada colindante a la parcela.

*Situación de la parcela*



En rojo, la parcela objeto de modificación. Azul, el uso residencial. Marrón, uso terciario y naranja, uso industrial.

El ámbito de la modificación abarca únicamente la parcela calificada actualmente en el Plan General como PED-16, parcela catastral 3657301YJ2735N0001HS, sus límites son:

- Norte: Calle Luis Gonzalvo Paris.
- Este: Calle Barranquet
- Oeste: Viario peatonal que la separa de la Plaza Guillem Agulló y las manzanas residenciales EDA-P-3 y EDA-P-4.
- Sur: Calle Canaletas.

La parcela está urbanizada y es colindante, por el oeste a una manzana residencial edificada, con bloques de 13 alturas, al sur y con una parcela residencial no edificada pero donde se permiten 30 alturas y al norte y al este con dos manzanas de uso terciario, la del norte aún sin edificar.

Además, la parcela ocupa la mayor parte de una manzana en la que se sitúa otro suelo dotacional público calificada como zona ajardinada de la red viaria secundaria. En esta zona ajardinada se encuentra una Chimenea catalogada como Bien de Relevancia Local en el Catálogo del Plan General e identificada como PE-5.

*Situación de la parcela*



*Vistas de la parcela*

### 3.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

Para determinar la posible ordenación de la edificación dentro de la parcela se han analizado tres posibles alternativas valorando las ventajas e inconvenientes de cada una de ellas.

Cada una de las alternativas analizada se ha situado dentro de la parcela objeto de la modificación. Se han tenido en cuenta diversos factores en su implantación como la orografía de la parcela, el acceso, el soleamiento, las tipologías colindantes y el impacto sobre el territorio que puede provocar, los beneficios socioeconómicos, etc. además del programa que ha de albergar el centro de emergencias.

De acuerdo a esta argumentación, se han considerado las siguientes alternativas:

▪ **Alternativa 0.-**

La Alternativa 0 supondría la no realización del proyecto. Esta alternativa se descarta porque la finalidad del proyecto es la dotación de un centro de emergencias de bomberos solicitado por el Consorcio.

▪ **Alternativa 1.-**

La segunda alternativa prevé ubicar la edificación más voluminosa (oficinas) colindante a la chimenea.

La posición de esta edificación se asemejaría a un muro detrás de la chimenea. Además, dado que su altura es prácticamente la de la chimenea, esta quedaría difuminada y se perdería, por tanto, la correcta visualización del bien. Para respetar la afección de la chimenea, habría que reducir la planta del edificio y aumentar las alturas. Sería necesario un edificio con- al menos- ocho plantas para poder albergar todo el programa del centro, lo que implicaría una volumetría con mucha presencia y un alto impacto visual en el paisaje observado.

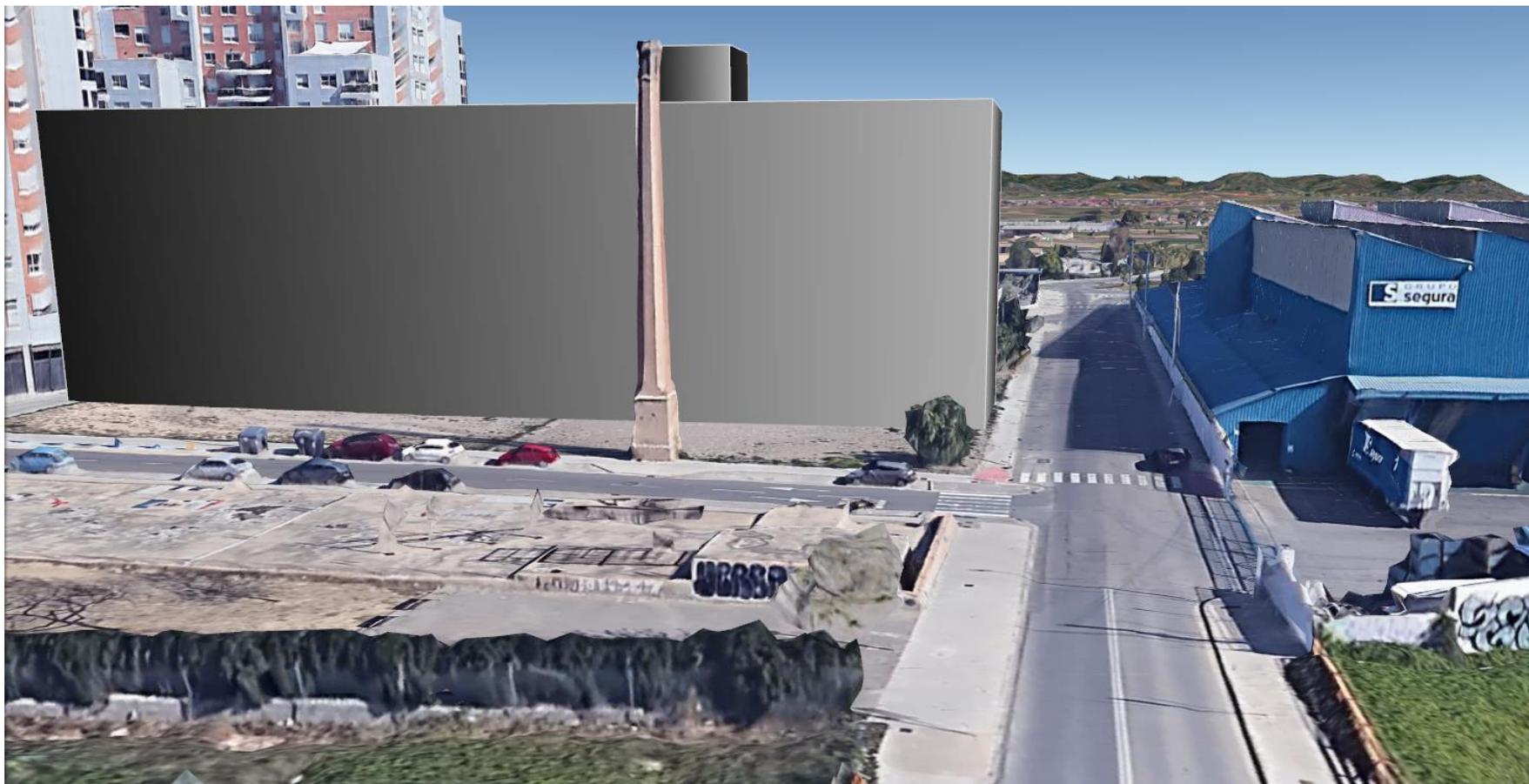
▪ **Alternativa 2.-**

Esta alternativa prevé la ubicación del edificio de residencia y hangar en el margen sur de la parcela, que al ser de menor altura no impedirá la vista de la chimenea. La edificación destinada a oficinas, de mayor altura, se situaría principalmente en la zona más alejada al BRL. En cuanto a la posición de la torre de rescate, se separa de la visual desde el parque de la zona residencial. Se estima que con esta alternativa se cumplirían los objetivos de calidad previstos para evitar el impacto paisajístico en un entorno tan heterogéneo. Por tanto, la posible ordenación de la alternativa 2, desde el punto de vista paisajístico, es más adecuada, ya que no supone un obstáculo para la observación del BRL Chimenea, y no es extremadamente visible desde los puntos de observación más destacados en la zona, como se podrá ver en apartados posteriores.

La volumetría del proyecto resulta aceptable paisajísticamente, puesto que sirve de tránsito entre edificios residenciales de mucha altura y las edificaciones terciarias e industriales, de menor altura.

Por todo lo anterior, la **alternativa 2 es** la alternativa **seleccionada**.

Alternativa 1



Alternativa 2: se presentan diversas opciones para el desarrollo de la alternativa 2







Comparativa entre alternativas



#### **4.- ÁMBITO TERRITORIAL DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICO. CUENCA VISUAL.**

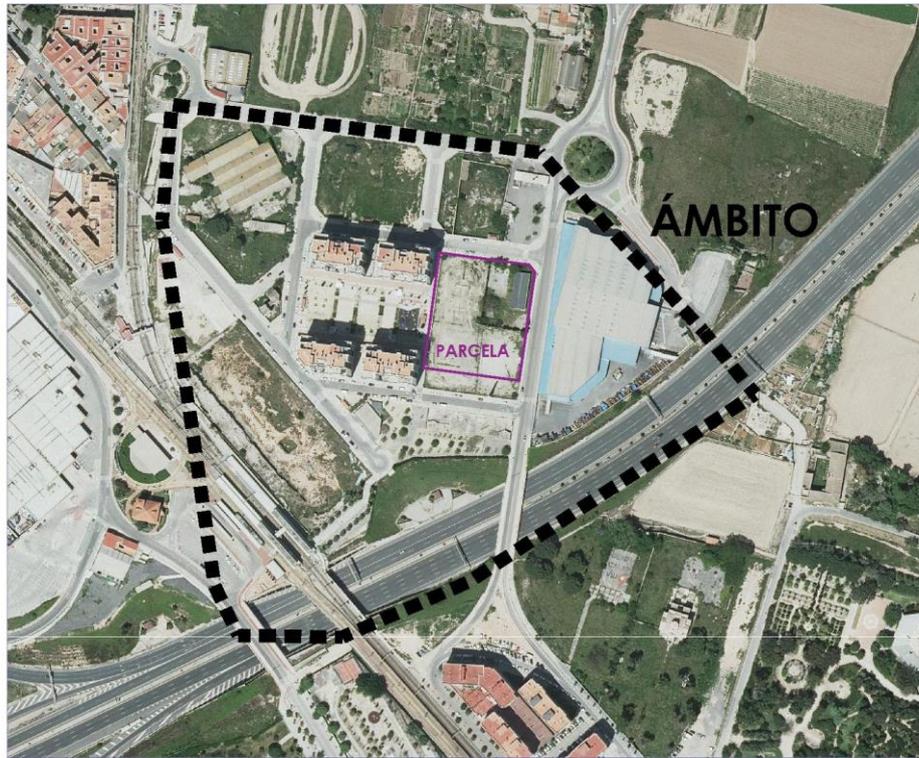
De acuerdo al apartado c) del Anexo II de la LOTUP, el ámbito del presente PRI se ha definido sobre la base de criterios paisajísticos, visuales y territoriales. El análisis visual permite determinar la visibilidad del paisaje la cual es el resultado de la confluencia de diversos factores como los puntos de observación, el número de observadores, la distancia y la duración de la visión.

Según lo que se dispone la LOTUP, la cuenca visual puede contener una o varias unidades de paisaje y constituye la zona de influencia de la percepción del ámbito de actuación hasta una distancia máxima de 3.000 m. Los cascos urbanos, las edificaciones previstas y las infraestructuras existentes ayudan a delimitar la cuenca visual a considerar en el instrumento de paisaje. Mientras que el ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales e incluirá unidades de paisaje completas, independientemente de cualquier límite de naturaleza administrativa.

La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos, el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos paisajísticos respecto de los puntos de observación significativos que se calificarán en principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, la distancia, la duración de la visión y la determinación del coeficiente de visibilidad.

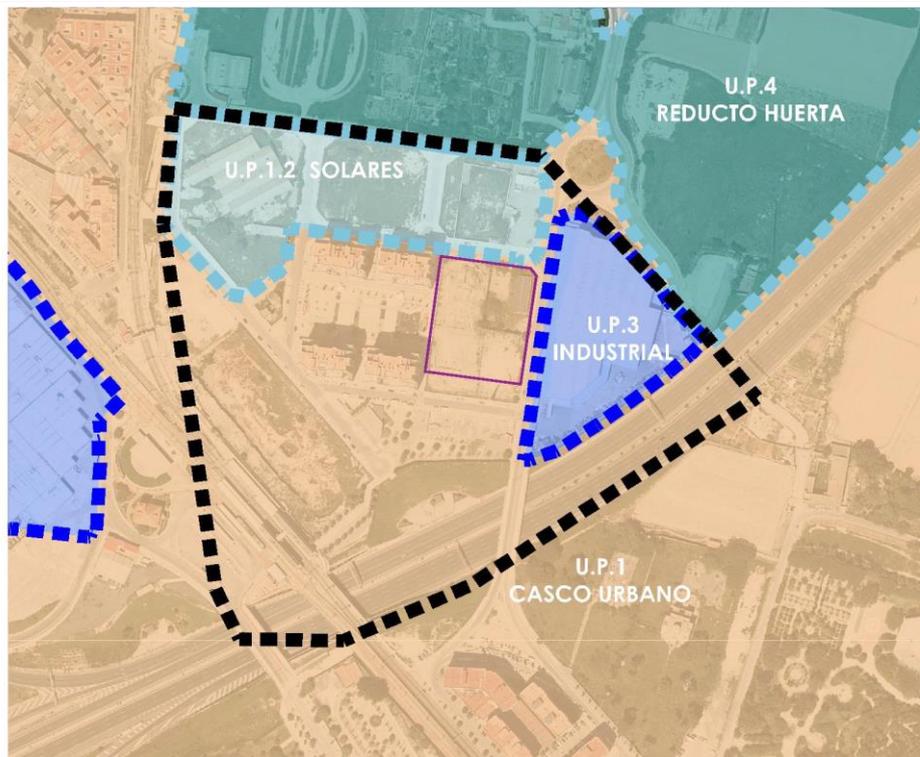
A partir de la identificación y clasificación de los puntos de observación realizada, se han utilizado los modelos digitales del terreno disponibles en el Instituto Geográfico Nacional. Todos estos datos se han introducido en un programa informático de información geográfica –SIG/GIS– (QGIS y Google Earth).

Ámbito de estudio



Elaboración propia a partir del Estudio de Paisaje del Plan General

Unidades de paisaje en el ámbito de estudio



Elaboración propia a partir del Estudio de Paisaje del Plan General

#### 4.1.- PUNTOS DE OBSERVACIÓN

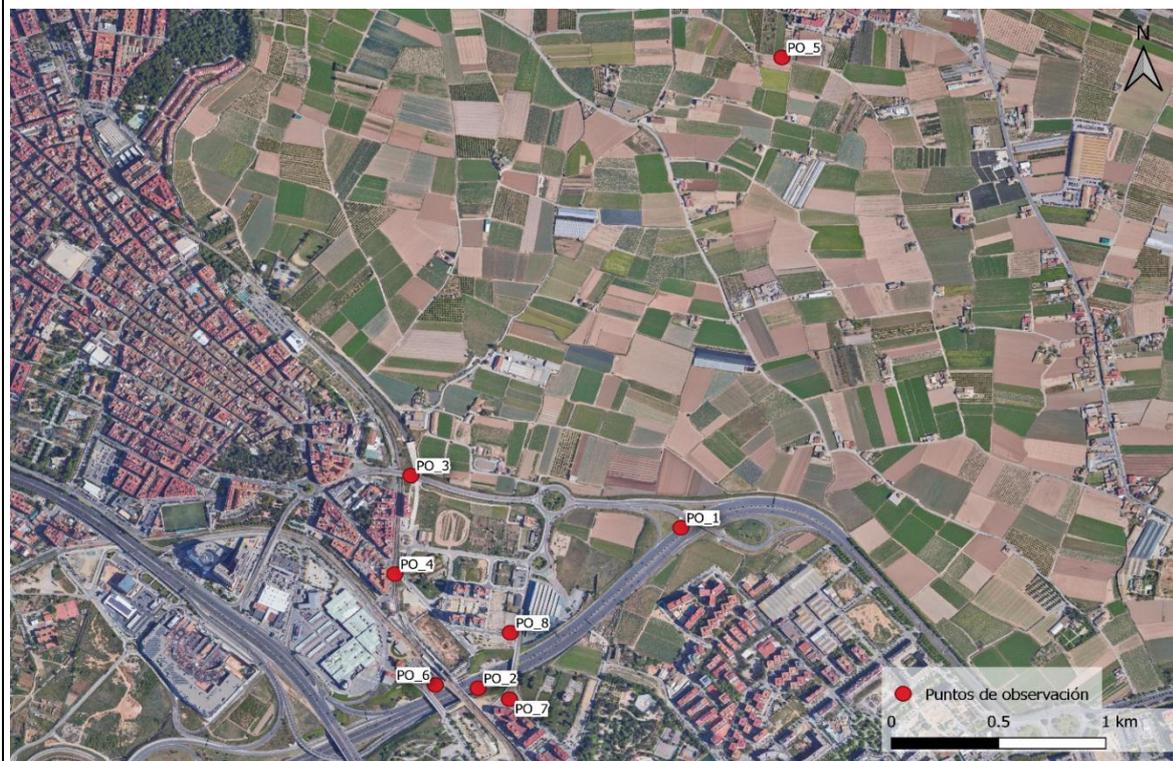
Se considera punto de observación a aquellos lugares del territorio desde los cuales se percibe principalmente el paisaje. Seleccionando aquellos puntos de vista en zonas con mayor afluencia pública entre los que se encuentran: principales vías de comunicación, núcleos de población, áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva principales y puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje.

De acuerdo a los criterios anteriormente mencionados, en el presente EIP se han seleccionado los siguientes puntos de observación:

PUNTO		UBICACIÓN
PO_1	CV-35/Ronda Norte	Al noreste de la actuación
PO_2	CV-35/Empalme	Al sur de la actuación
PO_3	Puente sobre línea 1 ferrocarril	Al noroeste de la actuación
PO_4	Ferrocarril línea 1	Al oeste de la actuación
PO_5	Borbotó	Al norte de la actuación tras la huerta
PO_6	Les Llungües del Raig	Al suroeste de la actuación
PO_7	Benicalap	Al sureste de la actuación
PO_8	Chimenea 1	Contigua a la actuación

La siguiente imagen muestra la localización de cada uno de los puntos de observación considerados:

Ubicación de los puntos observados



Según los parámetros de número de observadores potenciales, duración de la vista y distancia desde el punto de observación, se han clasificado los puntos de observación, como principales o secundarios, según el resultado sea mayor o menor que 2,5 respectivamente y de acuerdo con el Plan General vigente:

NÚMERO DE OBSERVADORES POTENCIALES		
NIVEL	VALOR NUMÉRICO	CORRESPONDENCIA
Alto	3	Autopistas, carreteras nacionales y autonómicas, núcleos principales de población
Medio	2	Carreteras locales, caminos rurales, núcleos de población secundarios
Bajo	1	Senderos, pistas forestales, cumbres, zonas agrícolas

DURACIÓN DE LA VISIÓN		
NIVEL	VALOR NUMÉRICO	CORRESPONDENCIA
Alta	3	Senderos, puntos estáticos, miradores, núcleos de población
Media	2	Caminos rurales, vías lentas, ...
Baja	1	Carreteras y vías rápidas

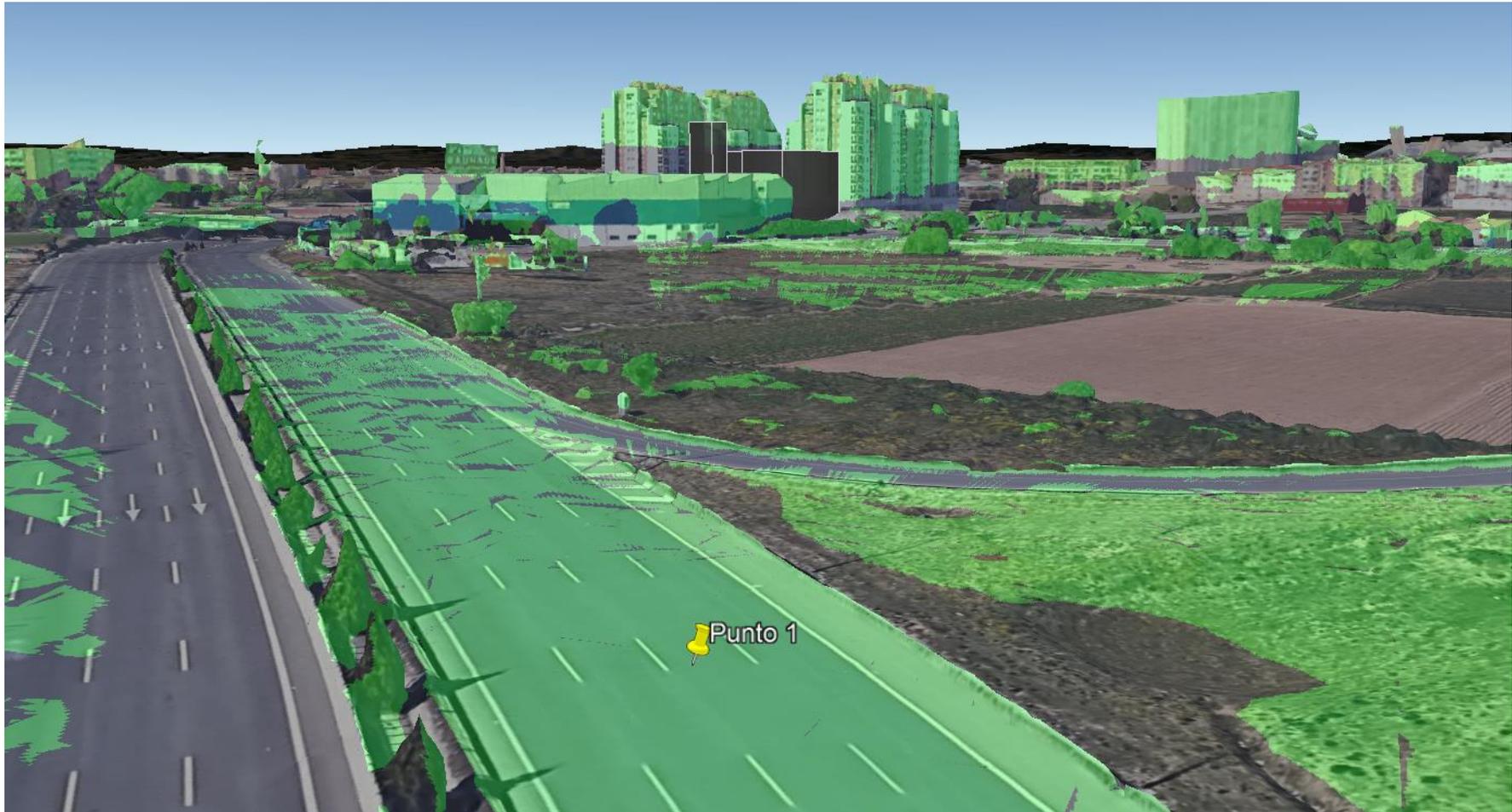
DISTANCIA DEL PUNTO DE OBSERVACIÓN		
NIVEL	VALOR NUMÉRICO	CORRESPONDENCIA
Alta	1	Entre el umbral de nitidez comprendido entre los 1.500 y 3.500 metros
Media	2	Entre umbrales de nitidez comprendido entre 500 y 1.500 metros
Baja	3	Dentro del umbral de nitidez de 500 metros

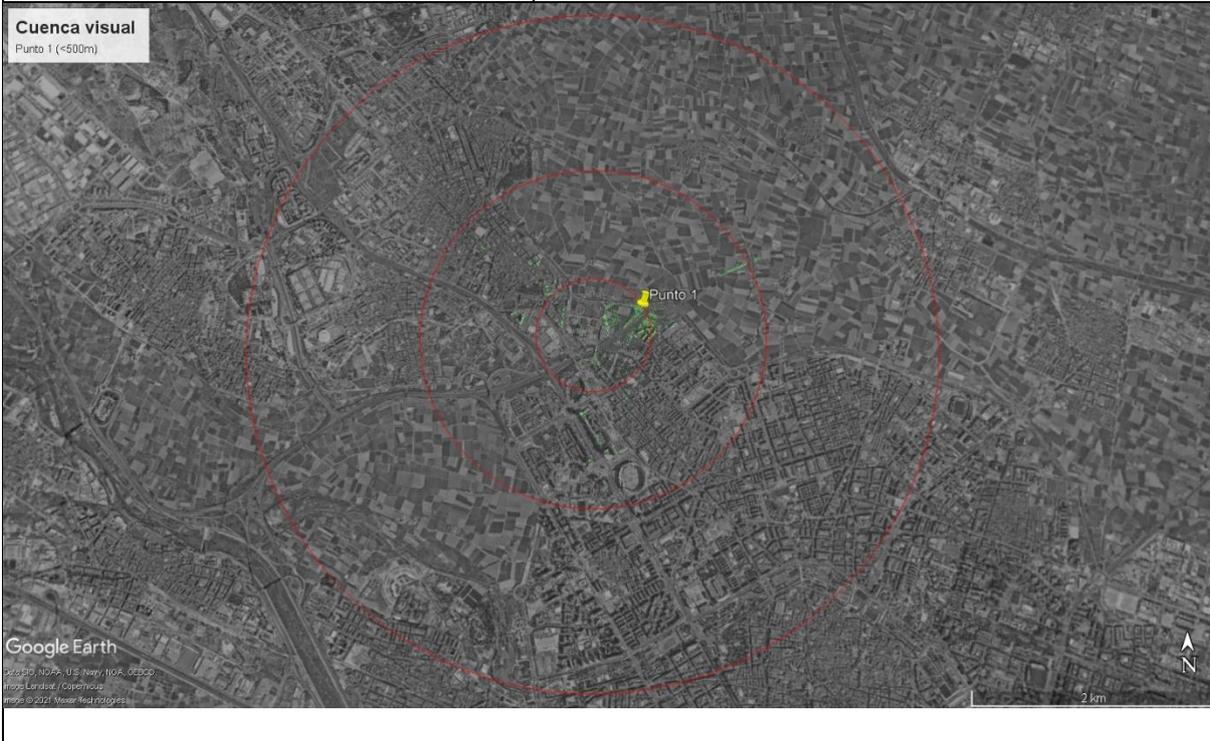
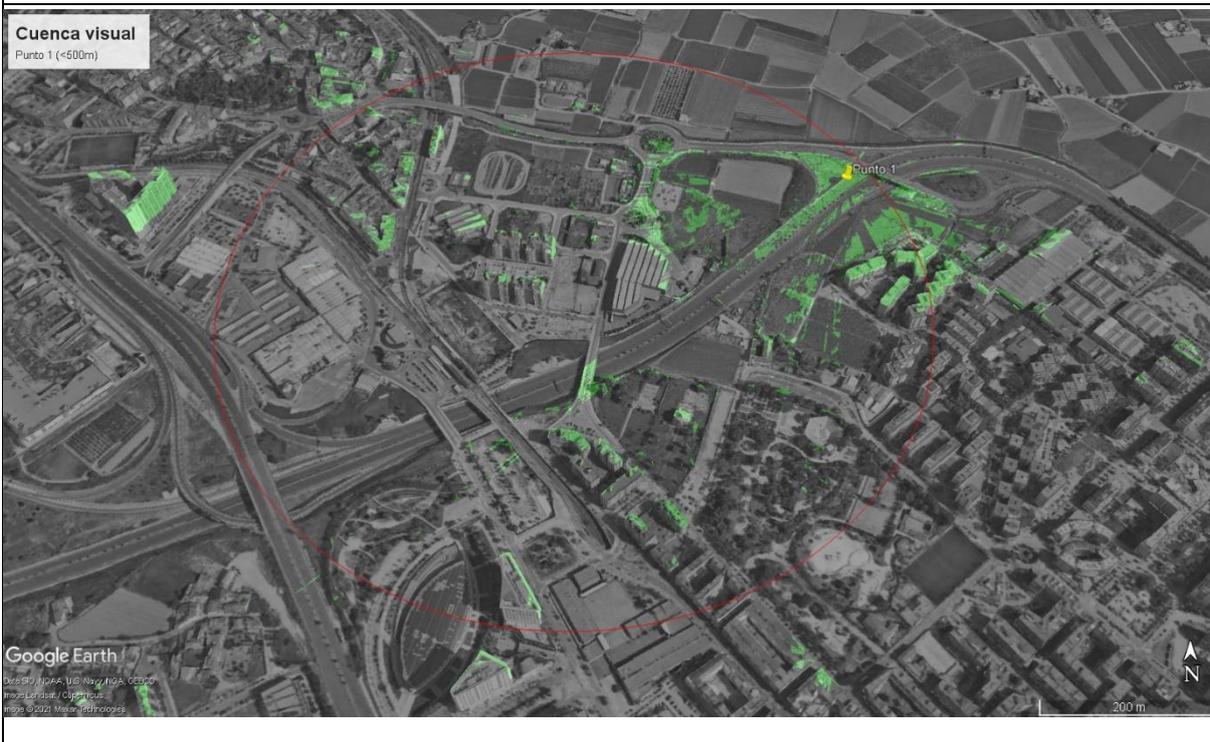
Por tanto, la clasificación de los puntos de observación es la siguiente:

Punto de Observación	Número de Observadores	Duración	Distancia	VALOR PONDERADO	Clasificación
1	3	1	3	2,3	Principal*
2	3	1	3	2,3	Principal*
3	2	2	3	2,3	Secundario*
4	3	1	3	2,3	Primario*
5	2	3	1	2,0	Secundario
6	1	3	3	2,3	Secundario
7	2	3	3	2,7	Primario
8	2	3	3	2,7	Primario

(\*) La clasificación aportada a los puntos 1, 2 y 3 viene determinada por la valoración establecida en el Estudio de Paisaje del Plan General. En cuanto al punto 4 se le considera primario a raíz de la frecuencia de paso, la visibilidad y su proximidad al casco urbano de Burjassot.

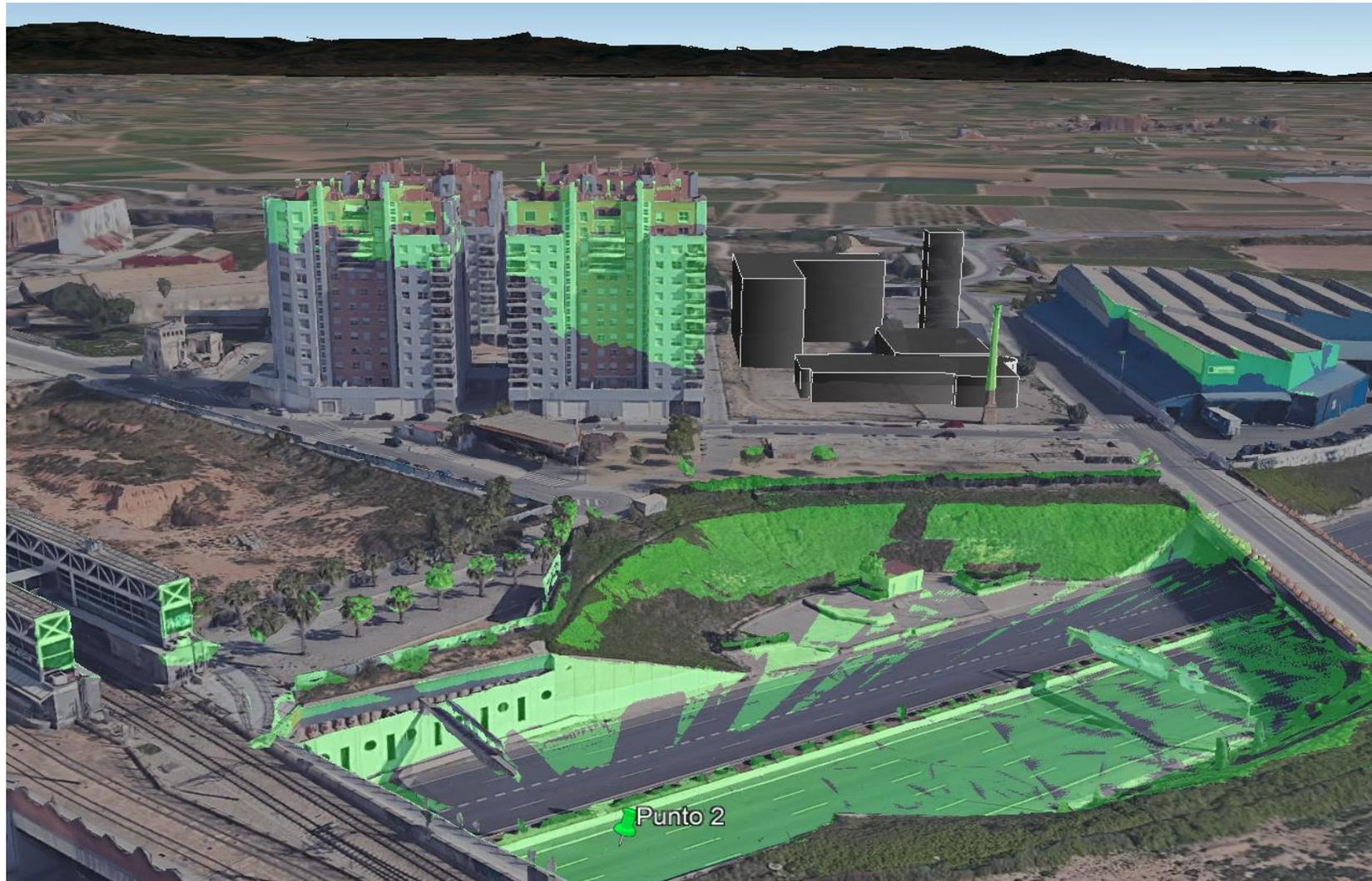
PUNTO 1 (CV-35/Ronda Norte):



<p>PO_1</p>	<p>CV-35/RONDA NORTE</p>
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 1 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth Data © 2021, US Navy, NOAA, GEBCO, Mapbox, Landsat, Copernicus Imágenes © 2021, Maxar, Earthstar</p> <p>2 km</p>	
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 1 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth Data © 2021, US Navy, NOAA, GEBCO, Mapbox, Landsat, Copernicus Imágenes © 2021, Maxar, Earthstar</p> <p>200 m</p>	
<p>LOCALIZACIÓN</p>	<p>Al noreste de la actuación</p>

<b>DESCRIPCIÓN</b>	Carretera CV-35 en sentido Quart de Poblet, a su paso por la ronda norte
<b>OBSERVADORES POTENCIALES</b>	Alto. Personas itinerantes
<b>DURACIÓN Y FRECUENCIA DE LA VISIÓN</b>	Dinámica y discontinua
<b>IMPORTANCIA DEL IMPACTO VISUAL</b>	Bajo
<b>CLASIFICACIÓN</b>	Principal

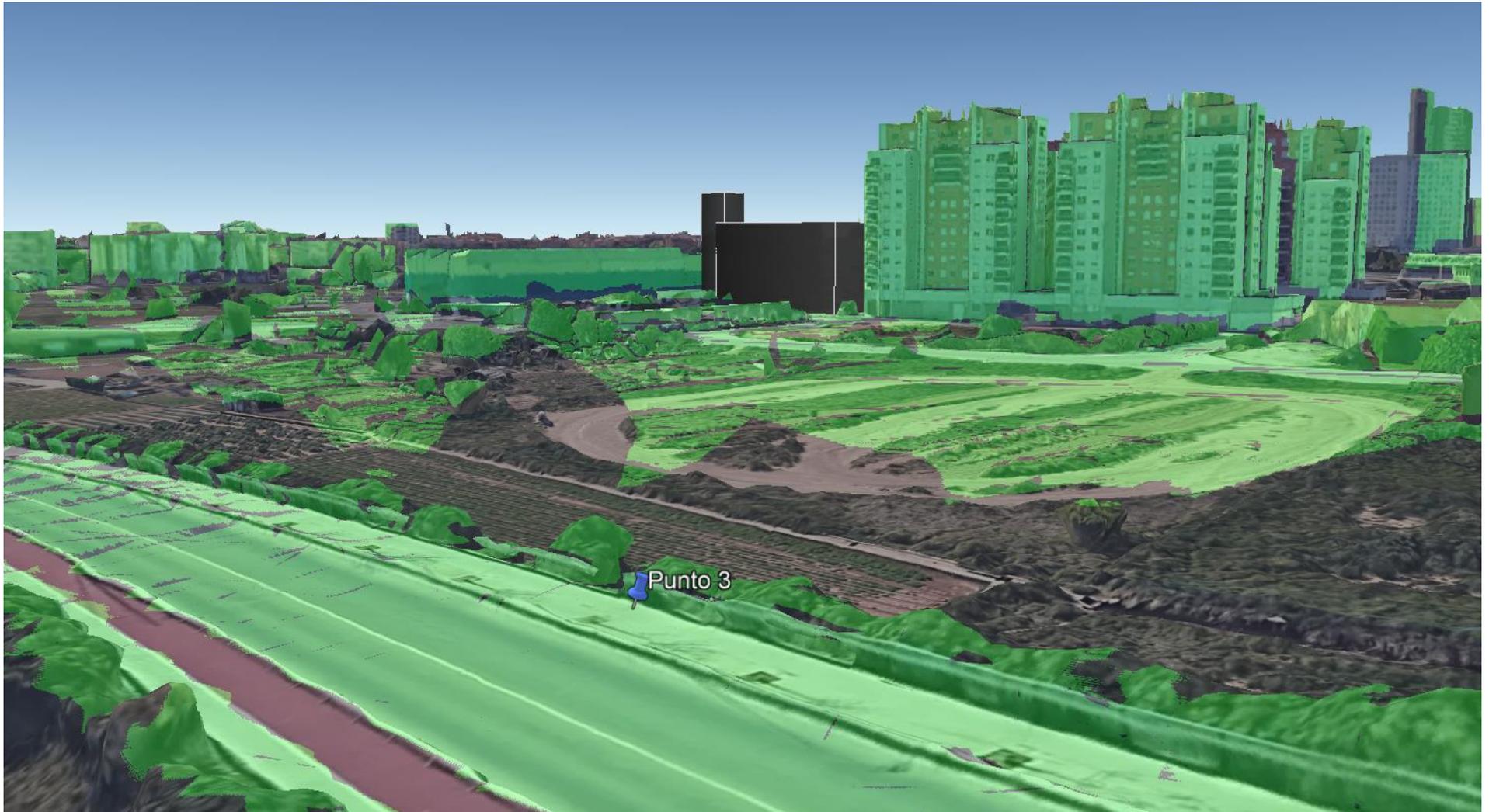
PUNTO 2 (CV-35/Empalme):

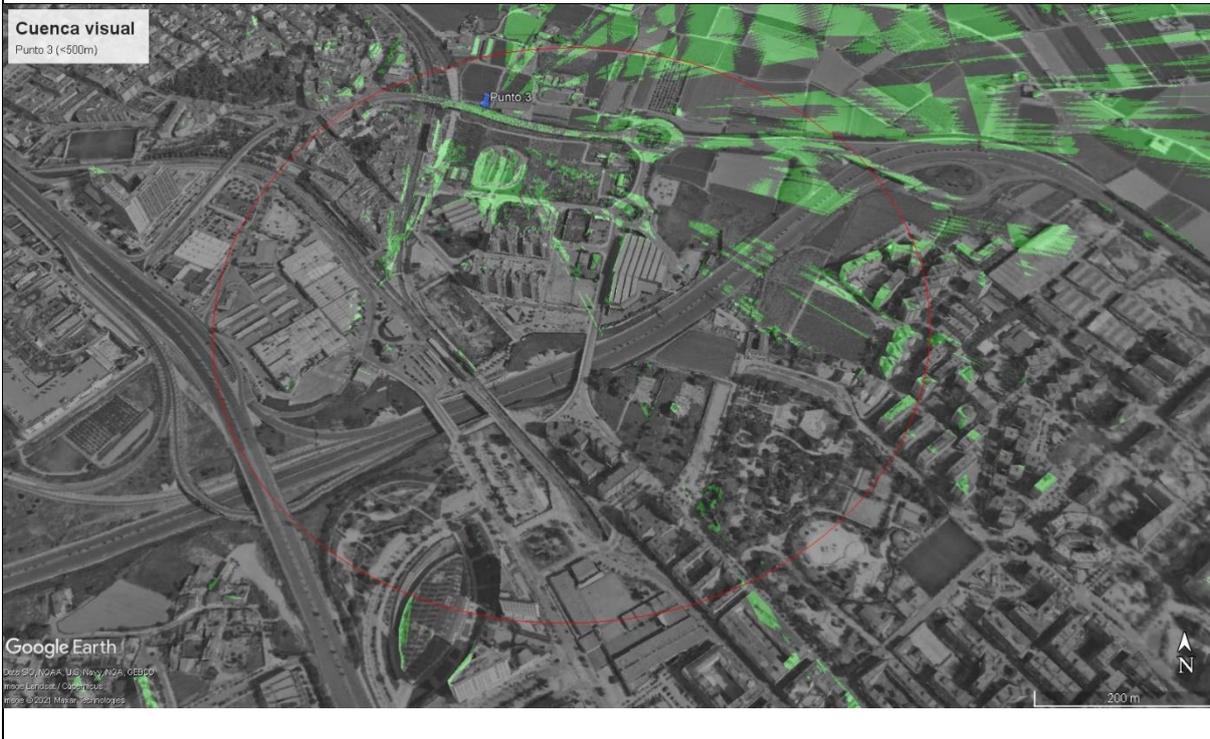


PO_2	CV-35/EMPALME
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 2 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth Image Landsat / Copernicus</p> <p>1 km</p>	
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 2 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth Image Landsat / Copernicus</p> <p>100 m</p>	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Al sur de la actuación

<b>DESCRIPCIÓN</b>	Carretera CV-35 en sentido Valencia, a su paso por la estación de ferrocarril Empalme
<b>OBSERVADORES POTENCIALES</b>	Alto. Personas itinerantes
<b>DURACIÓN Y FRECUENCIA DE LA VISIÓN</b>	Dinámica y discontinua
<b>IMPORTANCIA DEL IMPACTO VISUAL</b>	Bajo
<b>CLASIFICACIÓN</b>	Principal

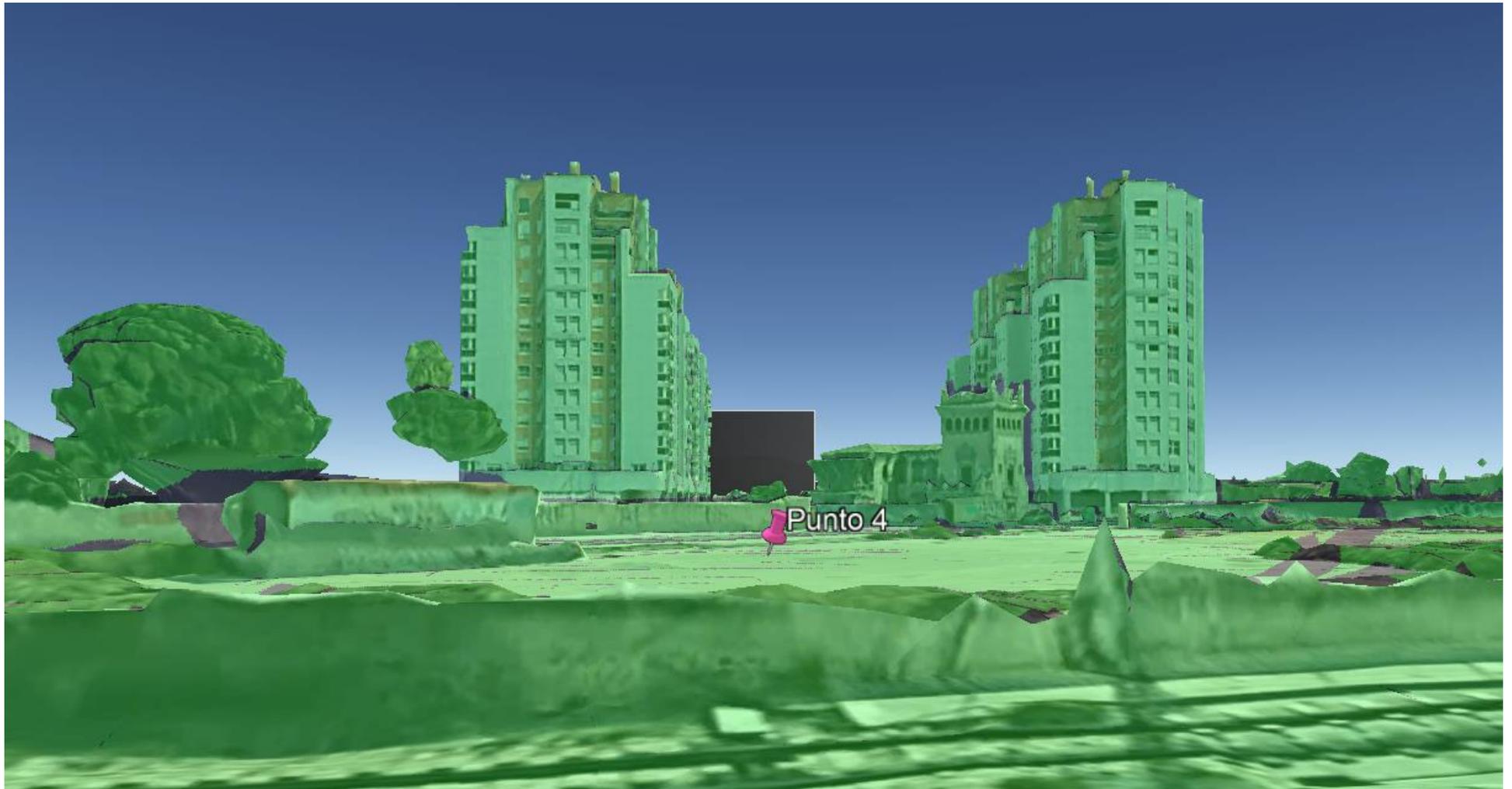
PUNTO 3 (Puente sobre línea de metro –Línea 1 Dirección Bétera):



<p>PO_3</p>	<p>PUENTE SOBRE LÍNEA 1 FERROCARRIL (DIRECCIÓN BÉTERA)</p>
<p>Cuenca visual Punto 3 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth  <small>Data © 2021 Google, U.S. Navy, NOAA, GEBCO, Mapbox, Landsat/Copernicus, Imagery © 2021 Maxar Technologies</small></p>	
<p>Cuenca visual Punto 3 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth  <small>Data © 2021 Google, U.S. Navy, NOAA, GEBCO, Mapbox, Landsat/Copernicus, Imagery © 2021 Maxar Technologies</small></p>	
<p>LOCALIZACIÓN</p>	<p>Al noroeste de la actuación</p>

<b>DESCRIPCIÓN</b>	Paso elevado por encima de la línea 1 de ferrocarril que une el municipio de Burjassot con la ronda norte
<b>OBSERVADORES POTENCIALES</b>	Medio. Residentes en Burjassot y visitantes
<b>DURACIÓN Y FRECUENCIA DE LA VISIÓN</b>	Dinámica y discontinua
<b>IMPORTANCIA DEL IMPACTO VISUAL</b>	Medio
<b>CLASIFICACIÓN</b>	Secundario

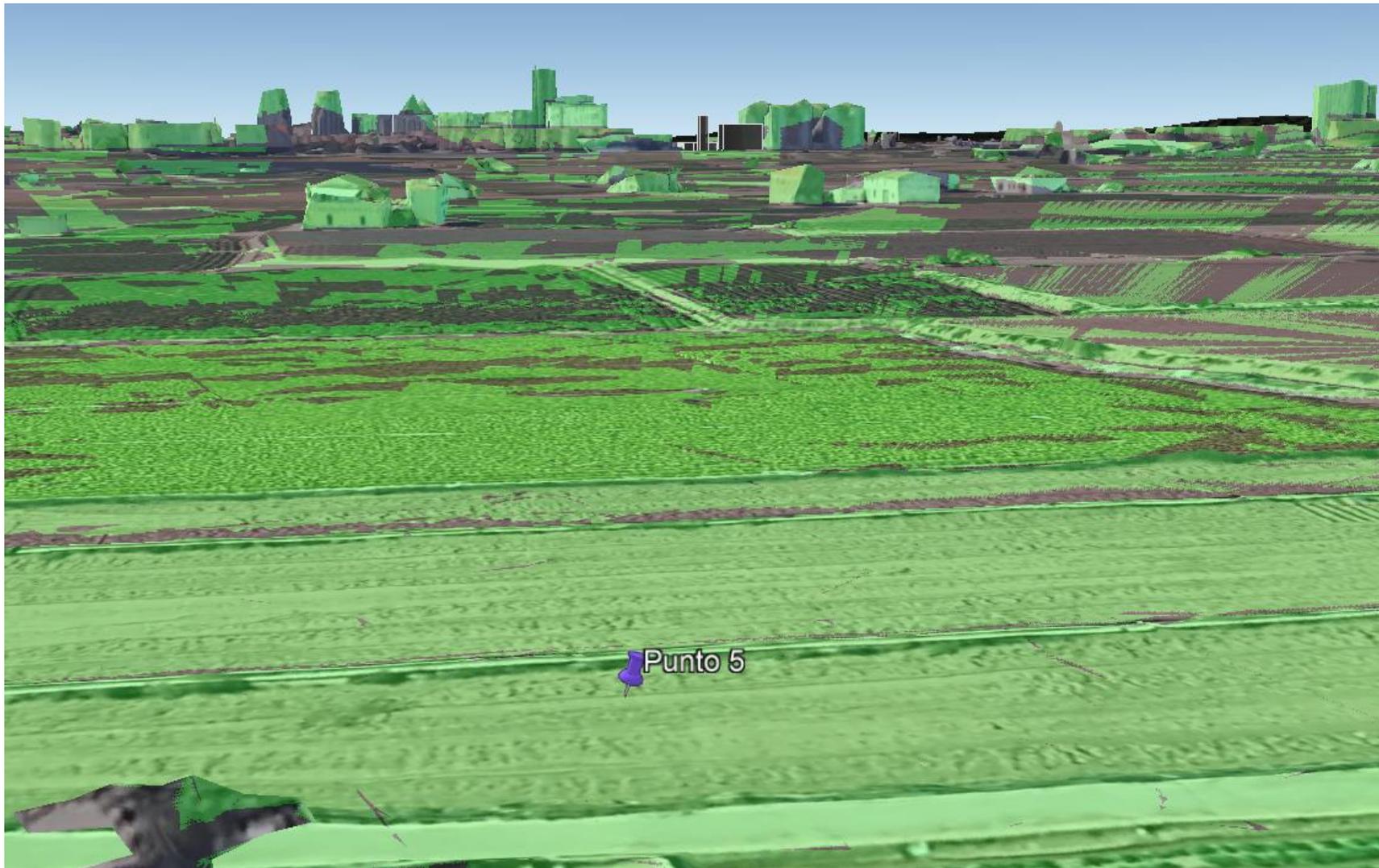
PUNTO 4 (Línea 1 Metro):

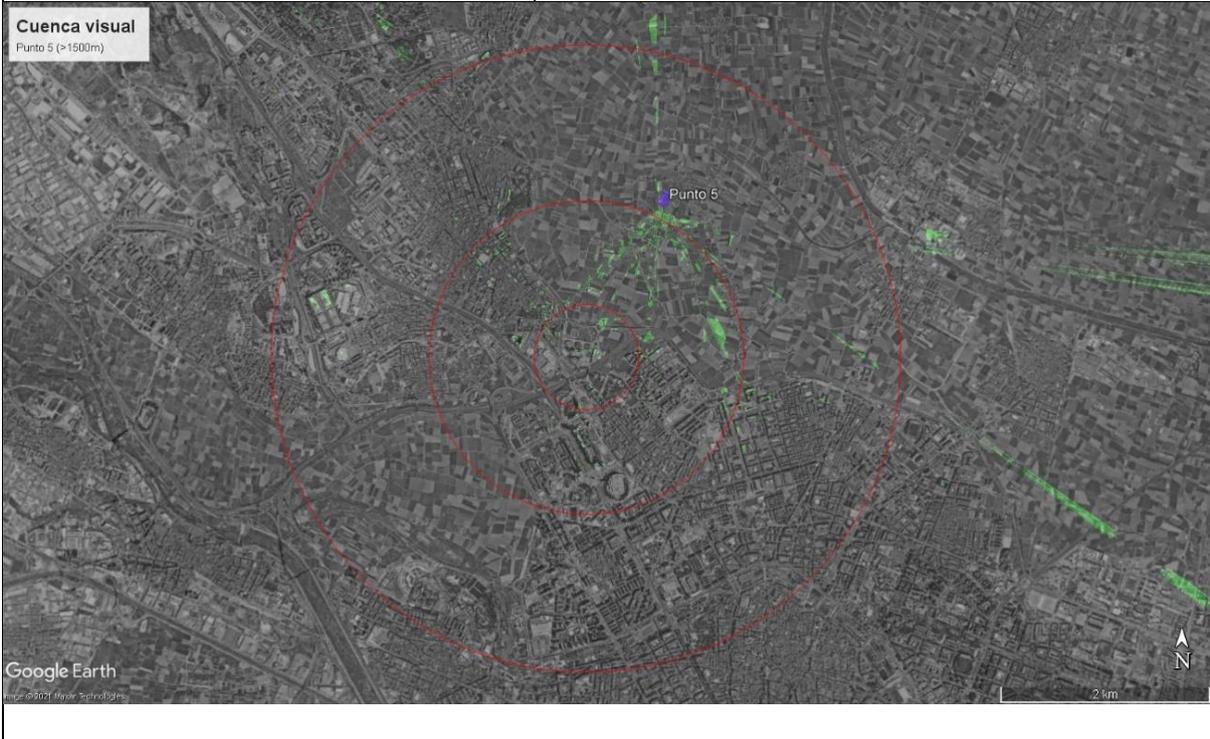




<b>DESCRIPCIÓN</b>	El tramo de vías en el que se encuentra el punto de observación corresponde a la línea 1 de metro que une Empalme con Burjassot. Se encuentra contigua al casco urbano
<b>OBSERVADORES POTENCIALES</b>	Medio. Personas itinerantes en transporte público
<b>DURACIÓN Y FRECUENCIA DE LA VISIÓN</b>	Dinámica y discontinua
<b>IMPORTANCIA DEL IMPACTO VISUAL</b>	Baja
<b>CLASIFICACIÓN</b>	Principal

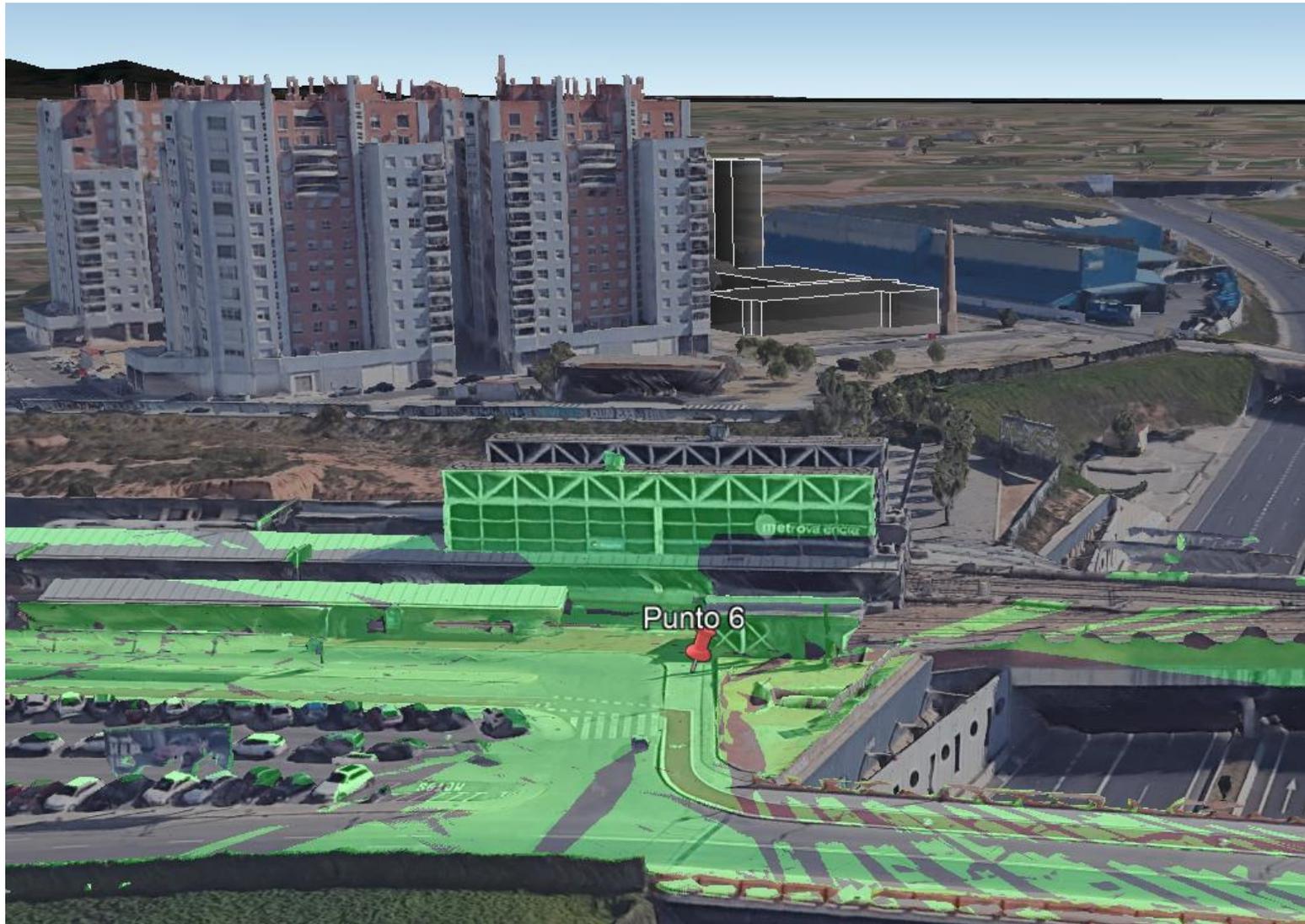
PUNTO 5 (BORBOTÓ):

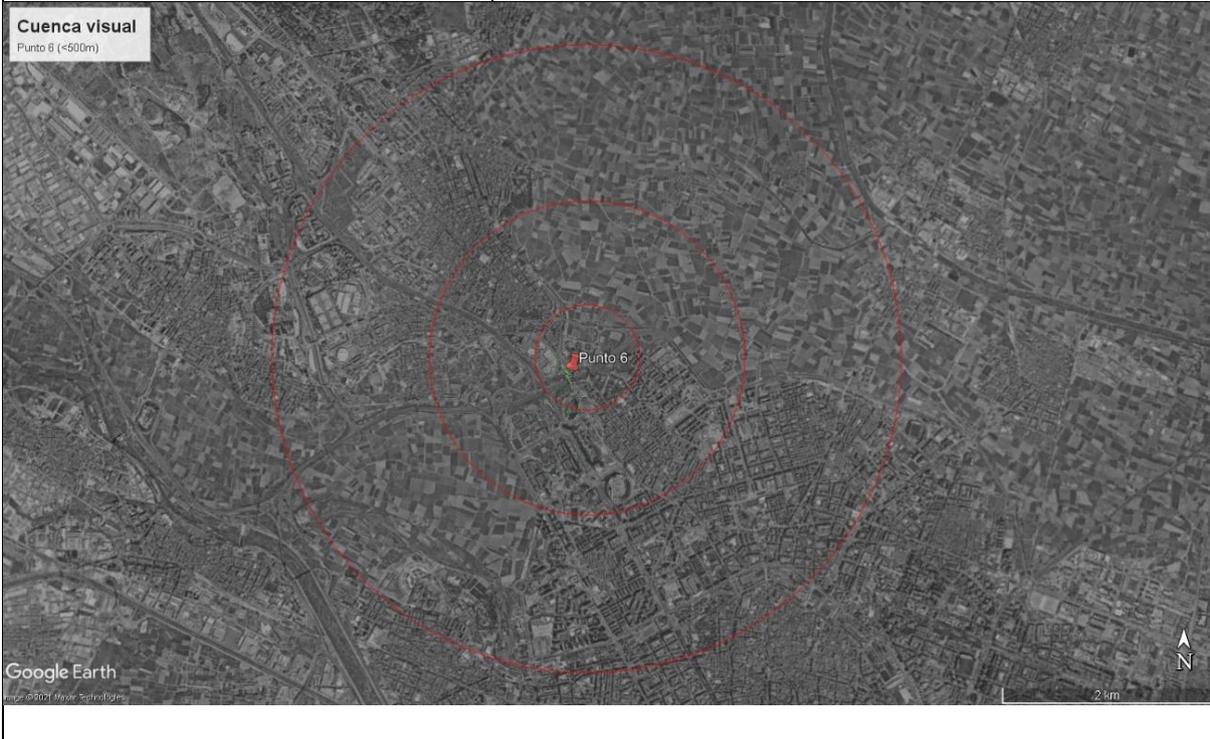
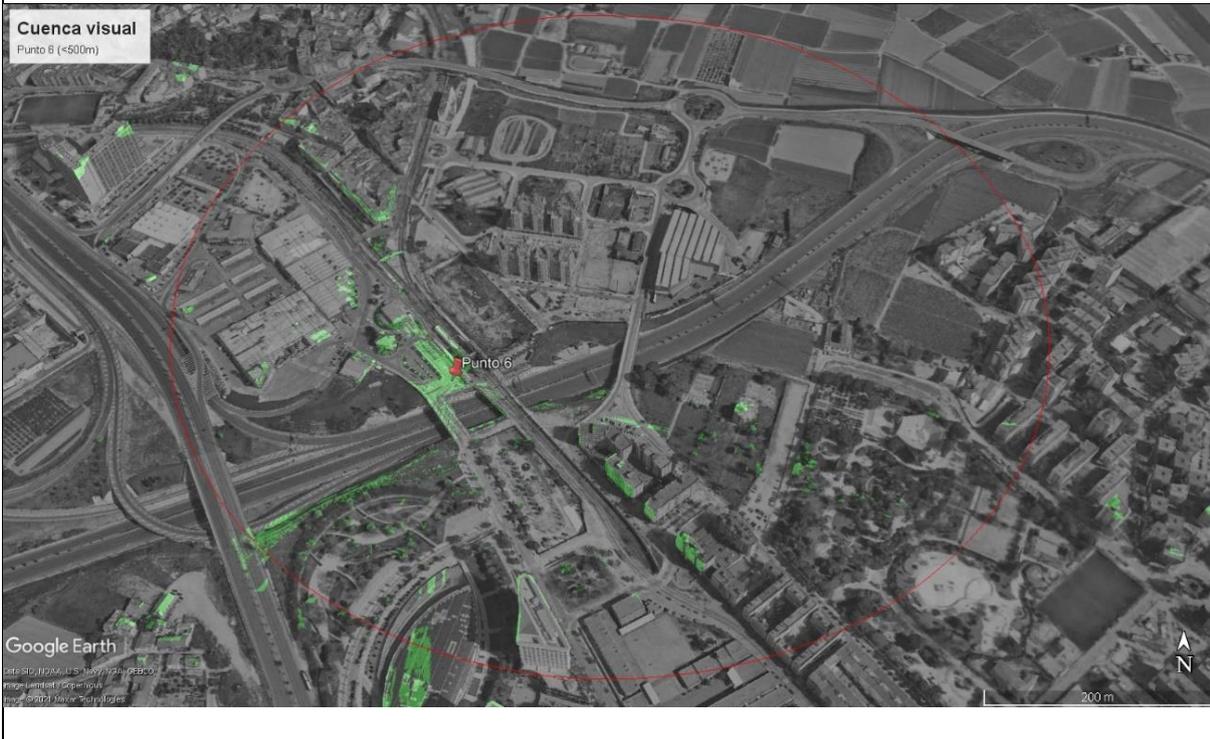


PO_5	BORBOTÓ
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 5 (&gt;1500m)</p>  <p>Google Earth  <small>Imágenes © 2021 Mapbox, Satelites</small></p>	
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 5 (&gt;1500m)</p>  <p>Google Earth  <small>Imágenes © 2021 Mapbox, Satelites</small></p>	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Al norte de la actuación tras la huerta

<b>DESCRIPCIÓN</b>	Calles exteriores del sur del casco urbano de Borbotó, junto a la huerta
<b>OBSERVADORES POTENCIALES</b>	Medio-Bajo. Residentes en Borbotó
<b>DURACIÓN Y FRECUENCIA DE LA VISIÓN</b>	Estática, continua y frecuente
<b>IMPORTANCIA DEL IMPACTO VISUAL</b>	Baja
<b>CLASIFICACIÓN</b>	Secundario

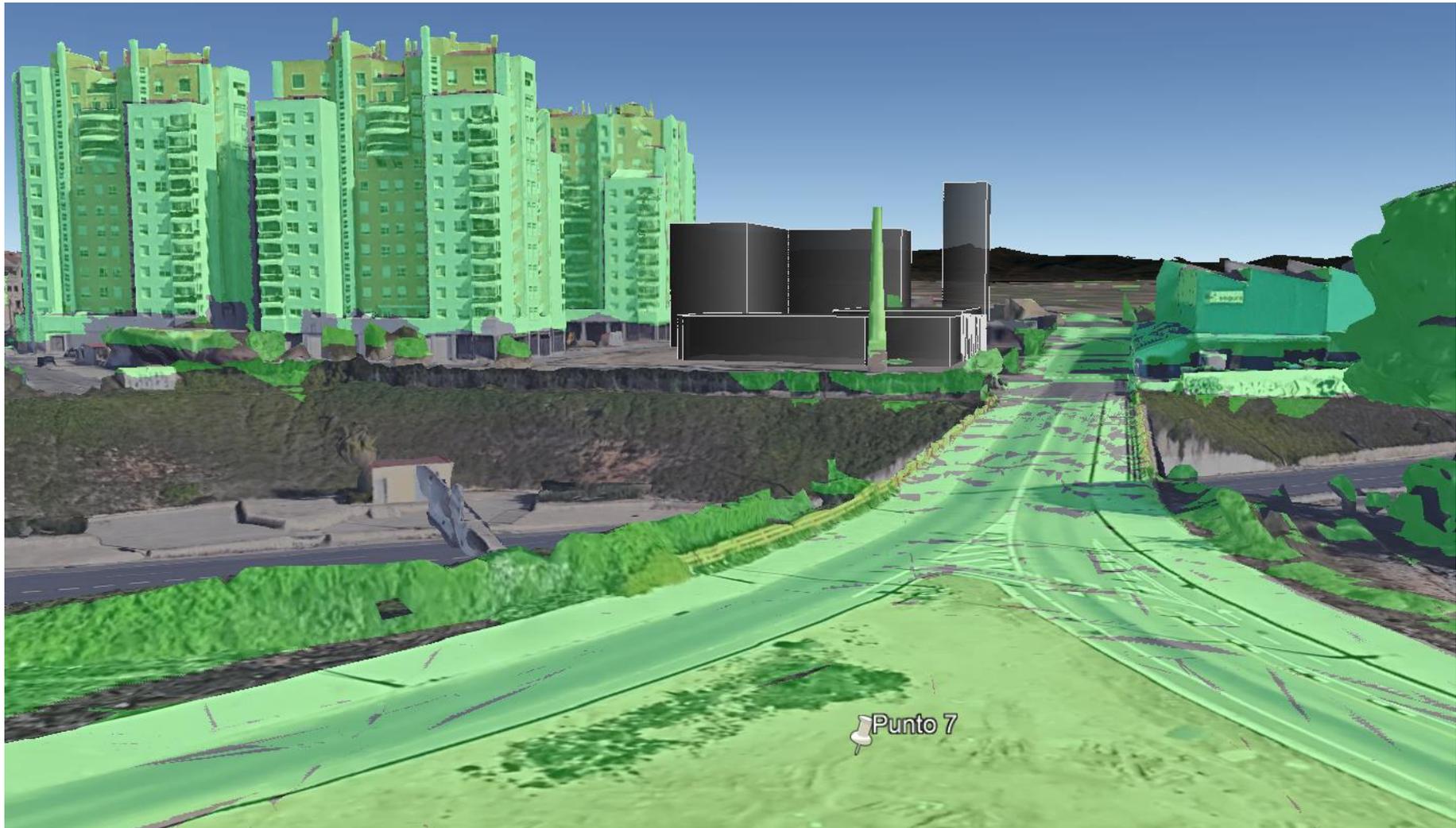
PUNTO 6 (LLENGÜES DEL RAIG):

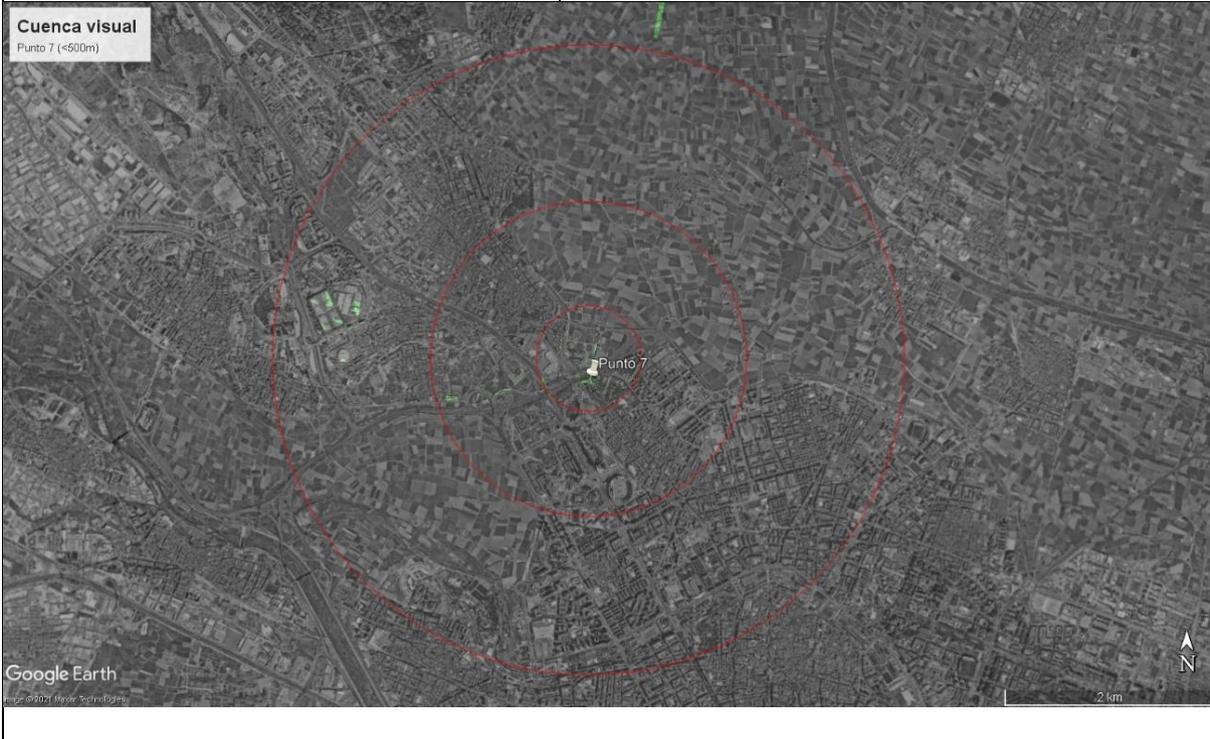
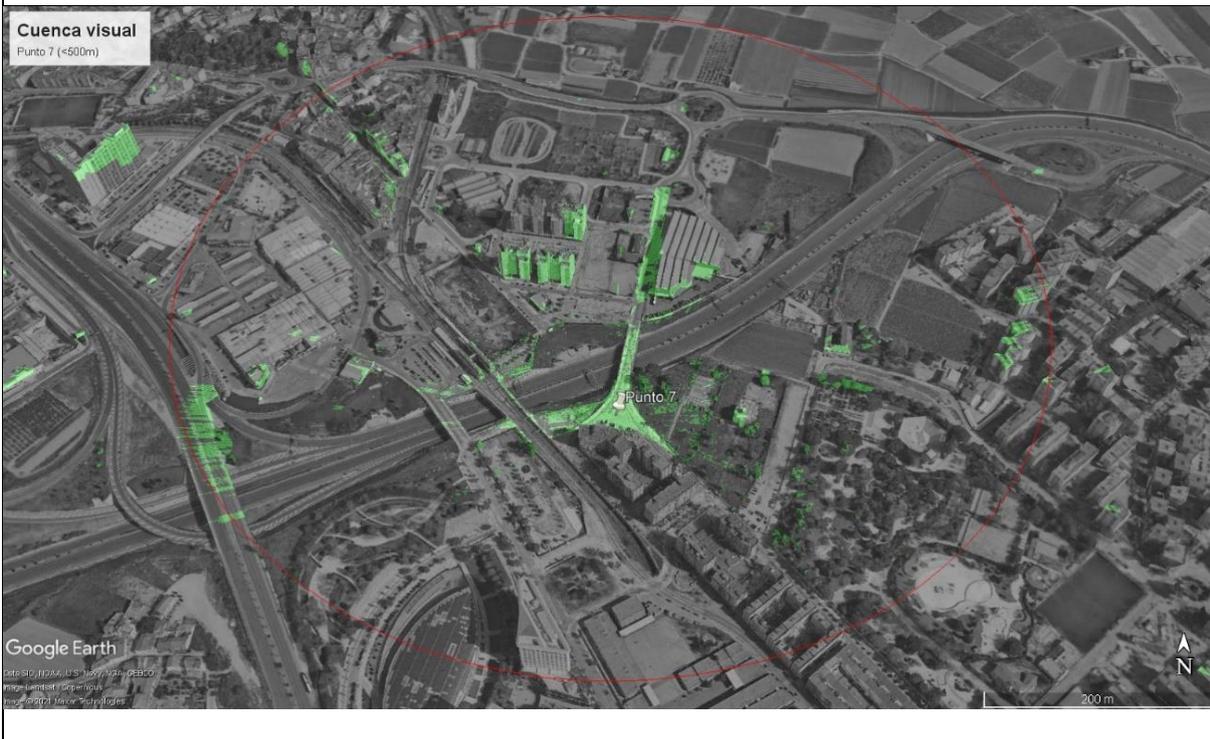


PO_6	LES LLENGÜES DEL RAIG
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 6 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth Imágenes © 2021 Maxar Technologies</p>	
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 6 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth Imágenes © 2021 Maxar Technologies</p>	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Al suroeste de la actuación

<b>DESCRIPCIÓN</b>	Se trata de un partididor de agua sobre el brazo de Benicalap que dividía el agua en dos partes, datado entre los siglos X-XI d.C. su ubicación está contigua a la estación de metro de Empalme.
<b>OBSERVADORES POTENCIALES</b>	Muy bajo, puesto que los visitantes al recurso cultural son escasos
<b>DURACIÓN Y FRECUENCIA DE LA VISIÓN</b>	Estático y nula
<b>IMPORTANCIA DEL IMPACTO VISUAL</b>	Media-Baja
<b>CLASIFICACIÓN</b>	Secundario

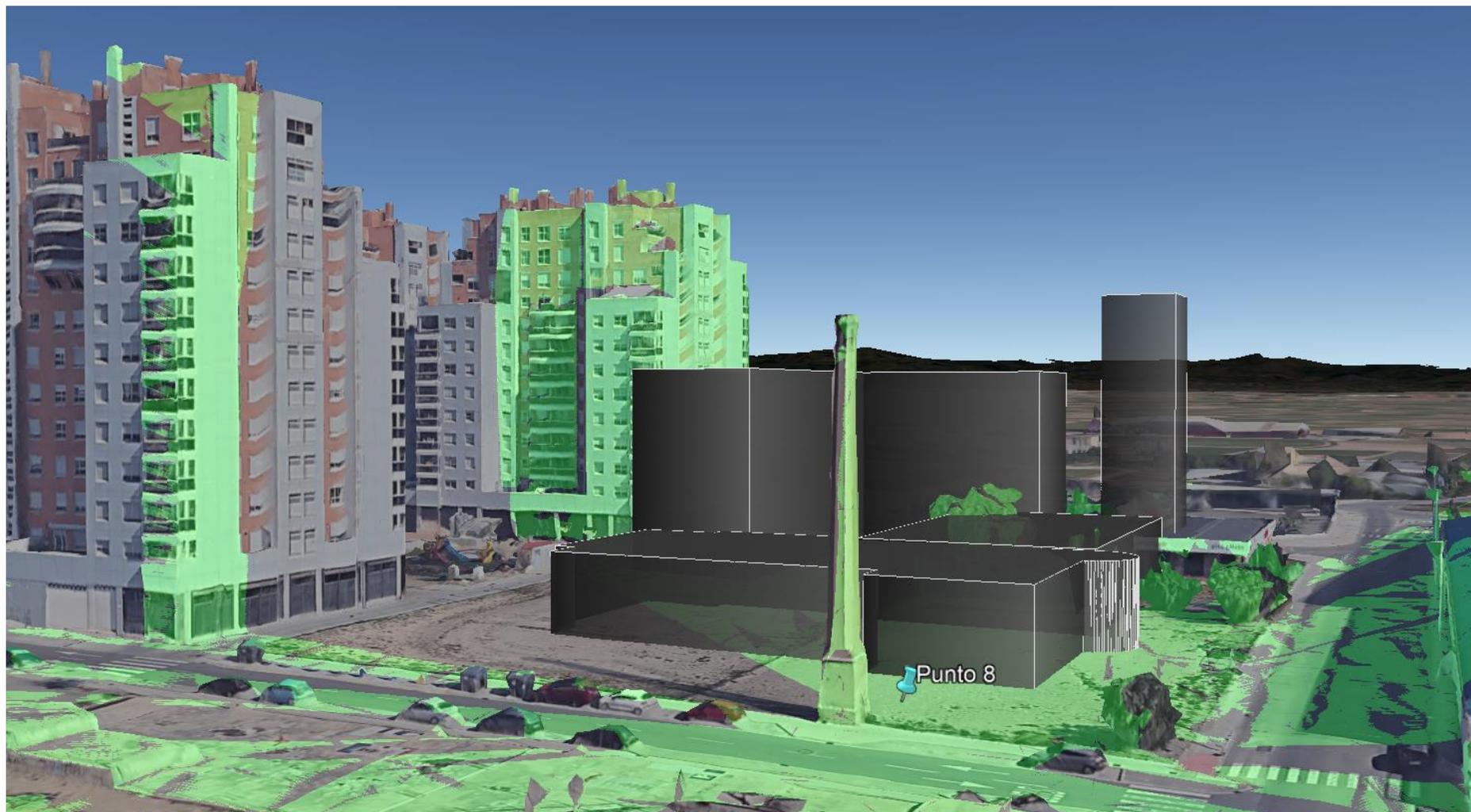
PUNTO 7 (Benicalap):

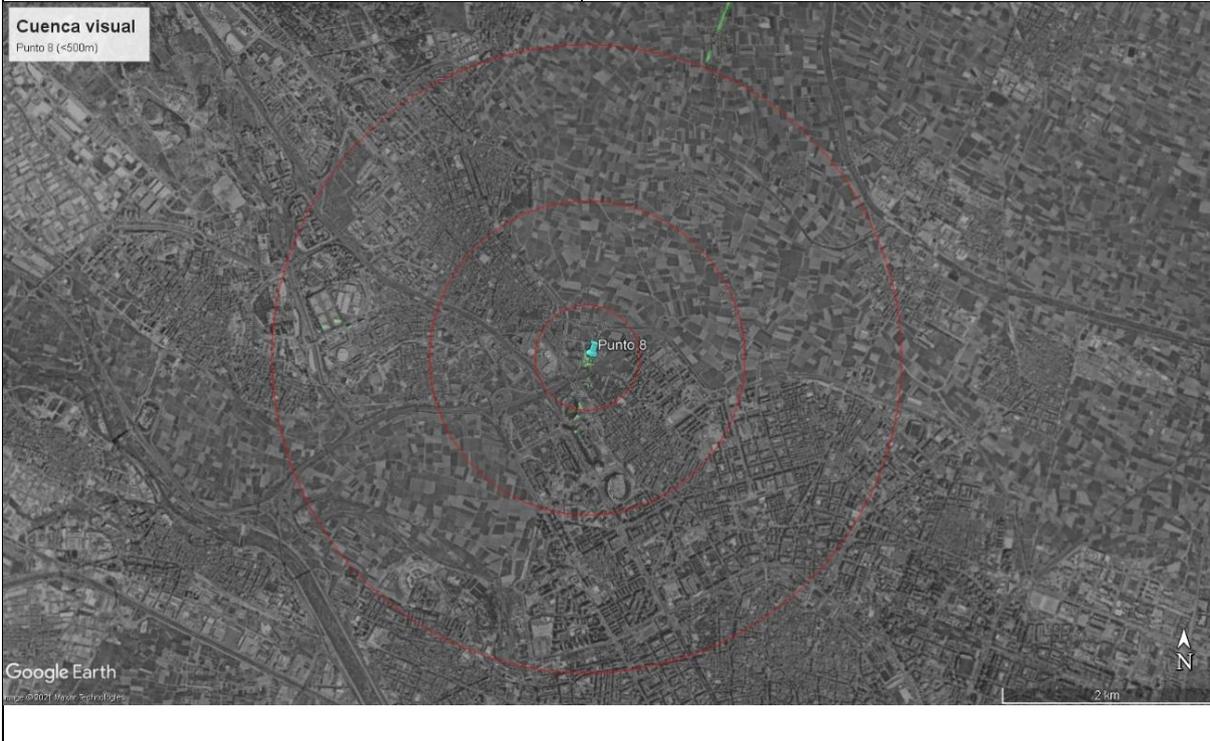
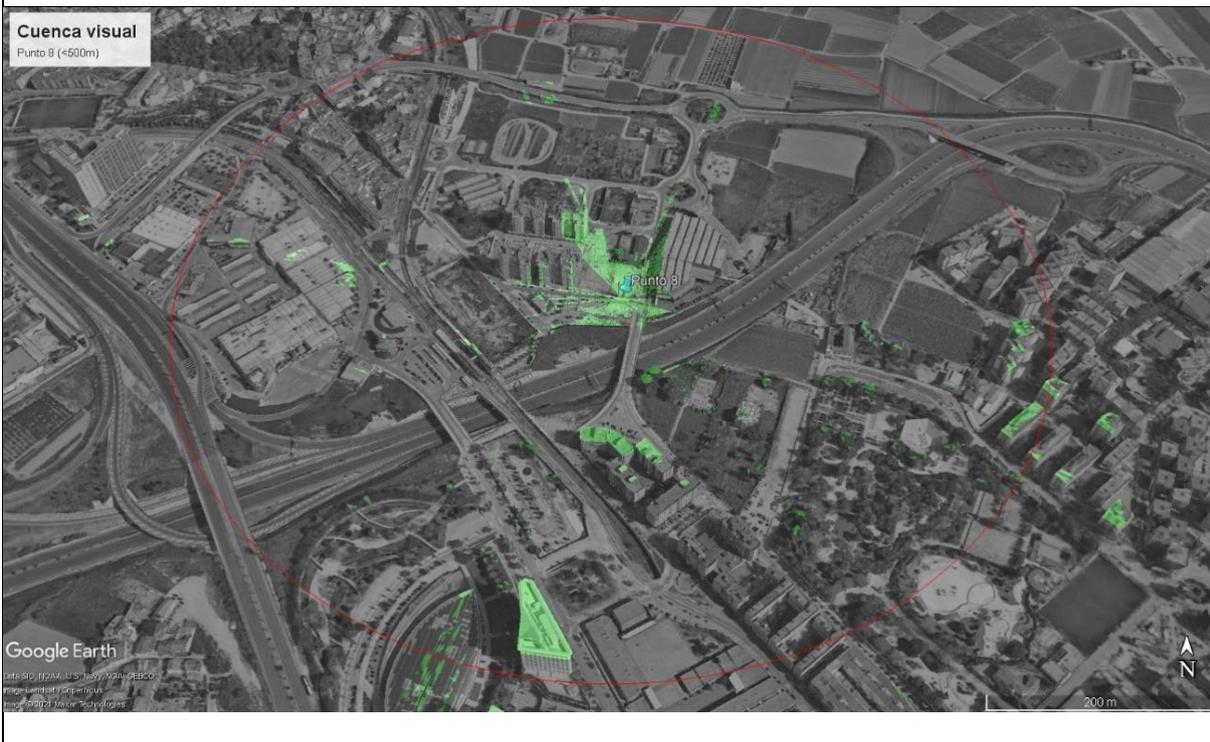


PO_7	BENICALAP (VALENCIA)
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 7 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth © 2021 Maxar Technologies</p>	
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 7 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth © 2021 Maxar Technologies</p>	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Al sureste de la actuación

<b>DESCRIPCIÓN</b>	Se corresponde con la zona residencial del barrio de Benicalap, concretamente con las viviendas próximas a la CV-35 y la estación de Empalme. Su ubicación está enfrentada a la actuación por el sur
<b>OBSERVADORES POTENCIALES</b>	Alto, residentes y visitantes del barrio
<b>DURACIÓN Y FRECUENCIA DE LA VISIÓN</b>	Estático, continua y frecuente
<b>IMPORTANCIA DEL IMPACTO VISUAL</b>	Alta
<b>CLASIFICACIÓN</b>	Principal

PUNTO 8 (CHIMENEA 1):



PO_8	CHIMENEA 1
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 8 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth Imágenes © 2021 Maxar Technologies</p>	
<p><b>Cuenca visual</b> Punto 8 (&lt;500m)</p>  <p>Google Earth Datos: IGN, U.S. Navy, NOAA, GEBCO, Image Landsat / Copernicus Imágenes © 2021 Maxar Technologies</p>	
LOCALIZACIÓN	Contigua a la actuación

<b>DESCRIPCIÓN</b>	Se trata de un elemento construido de ladrillo con una forma octogonal y de base cuadrada, siendo el único vestigio de un anterior edificio fabril. Su ubicación se encuentra contigua a la actuación por el sur
<b>OBSERVADORES POTENCIALES</b>	Muy bajo, puesto que los visitantes al recurso cultural son escasos
<b>DURACIÓN Y FRECUENCIA DE LA VISIÓN</b>	Estático, continuo y frecuente
<b>IMPORTANCIA DEL IMPACTO VISUAL</b>	Alta
<b>CLASIFICACIÓN</b>	Principal

## 5.- DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE PAISAJE.

De acuerdo a la documentación del Plan General de Burjassot, la parcela se encuentra incluida dentro de la unidad de paisaje U.P-1 "Núcleo Urbano", aunque es colindante con la unidad U.P-3 "Industrial" y la U.P-1.2 "Solares":

UP.1. NÚCLEO URBANO	
<b>OBJETO</b>	Núcleo Urbano
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Término Municipal de Burjassot
<b>USO</b>	Residencial, Dotacional
<b>ESTADO</b>	Bueno
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Los asentamientos humanos en el municipio de Burjassot se remontan a tiempo de la cultura neolítica, así como a la edad del Bronce Valenciano, no obstante, no es hasta el tiempo de la dominación árabe que aparecen las primeras noticias históricas de Burjassot.</p> <p>La primera referencia histórica de que se tiene constancia es la noticia que aparece en el "Llibre del Repartiment", en el que se deja constancia de que tras la conquista de Valencia por parte del Rey Don Jaime I éste donó la "alquería mora" a García Pérez de Figuerola en el año 1237, un año después revocó la donación en favor del Abad del monasterio de Ripoll. En 1258 pasó de nuevo, por cambio, a su primer propietario y más tarde, a la Corona, que retuvo su posesión hasta 1360, en que fue otorgada a Sancho Tena.</p> <p>En 1389 adquirió el señorío de Burjassot el jurista Micer Domènech Mascó, importante personaje de su época, el cual realizó importantes obras en el castillo, transformándolo en palacio, de cuyo esplendor dan testimonio los artesonados mudéjares que aún hoy se conservan. En 1425 fue adquirido por la Almoína de la Seu de Valencia, cuyo cabildo lo retuvo hasta 1568. En 1525 fue muerto en Burjassot el famoso personaje "L'Encobert" con motivo de la Guerra de las Germanías, tras fracasar su intentona y buscar refugio en el castillo de Burjassot.</p> <p>Heredado el señorío por Pere Pallarés éste lo vendió a Don Juan de Ribera, arzobispo de Valencia en 1600, quien realizó una labor extensa en Burjassot y dejó su impronta tan marcada que ha perdurado hasta nuestros días. En su testamento cedió las rentas y la jurisdicción civil y criminal del lugar al Real Colegio del Corpus Christi de Valencia el cual ejerció, representado por su rector, la plena jurisdicción hasta la abolición de los señoríos.</p> <p>Durante la Guerra de la Independencia Burjassot sufrió el saqueo de las tropas francesas, quienes expoliaron sus templos, de donde se llevaron cuanto de valor encontraron. En 1823 el general Sempere estableció en Burjassot una junta que dirigía las operaciones militares durante la invasión de los Cien Mil Hijos de San Luis. En 1837, durante la primera guerra carlista, tuvo lugar en las cercanías del municipio una escaramuza, conocida como "Acción del Pla del Pou", en la que fueron hechos</p>	

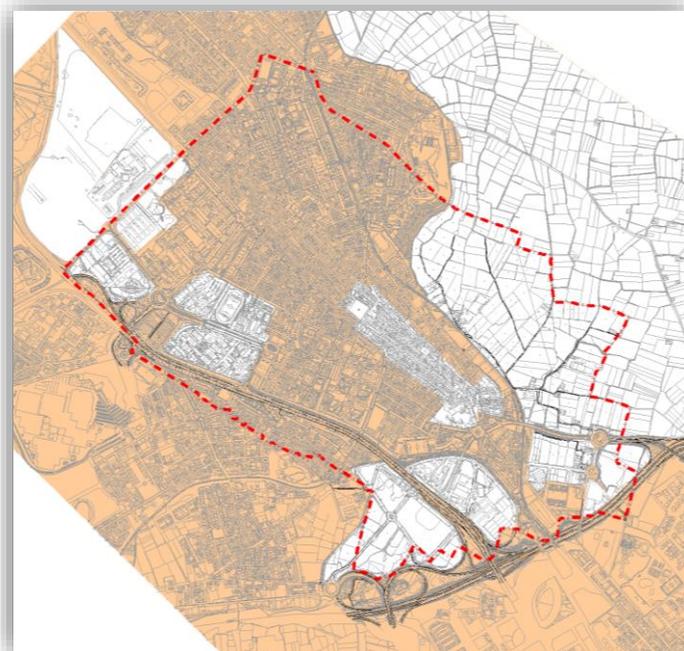
prisioneros numerosos soldados, suboficiales y oficiales liberales, siendo fusilados 37 de ellos. La información de la prensa partidaria de este bando difundió la noticia de que tal fusilamiento tuvo lugar en Los Silos, noticia esta que un análisis racional de los hechos ha podido desmentir totalmente.

Siendo ya Ayuntamiento independiente, Burjassot mantuvo un puesto destacado como población agrícola, al tiempo que desde principios del siglo XX destacaba como lugar de recreo para las familias acomodadas de Valencia capital, que poseían en nuestro municipio numerosas villas y chalets.

Más tarde, Burjassot, y dada su proximidad geográfica a la capital, se convirtió en lugar de destino de una numerosa población inmigrante que llegaba hasta aquí atraída por las posibilidades de promoción que despertaba el Área Metropolitana de Valencia. Esta corriente migratoria, que alcanzó su máxima expresión entre la década de los 50 y los 70, ha sido responsable de la gran transformación que ha sufrido el municipio y que le ha llevado a desarrollar especialmente el Sector de Servicios. A ello ha contribuido también la instalación en el término municipal del Campus Universitario de Burjassot, y del Centro de Producción de la Televisión Valenciana (Canal 9), así como de diversos equipamientos de carácter comunitario.

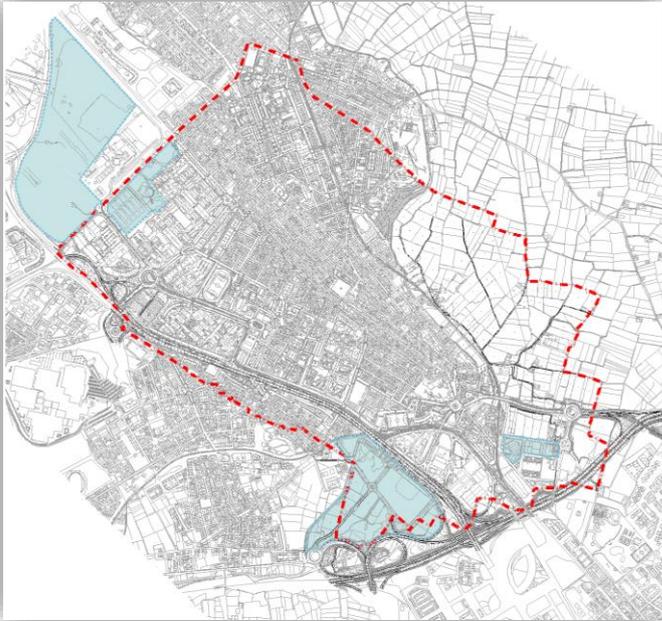
Por lo que respecta a la arquitectura clásica del municipio, en las calles que rodean el casco antiguo se han llevado a cabo muchas restauraciones, no obstante, han seguido la tendencia de construir viviendas con techos muy altos, destinados antiguamente para guardar los aperos de labranza y permitir el paso de los carros. Las calles son estrechas, actualmente algunas de ellas peatonales, como es el caso de la Calle Jorge Juan y la Calle Obispo Muñoz.

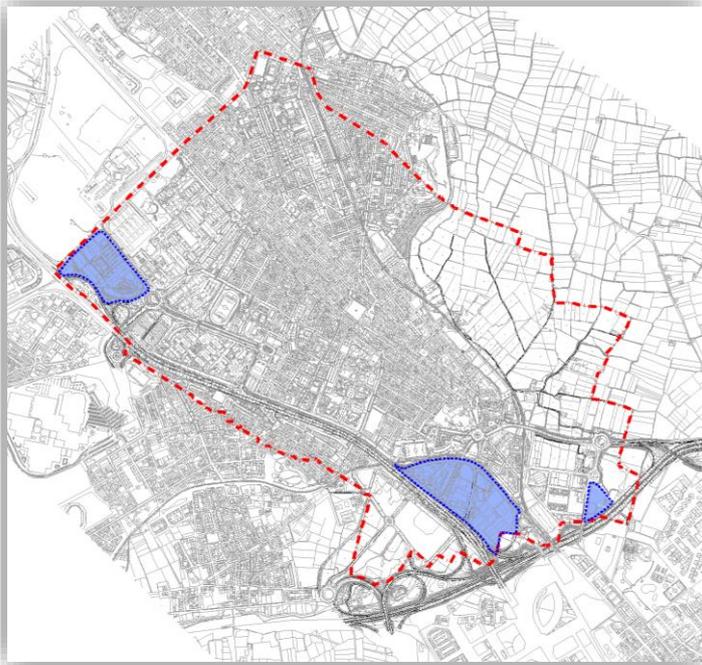
Las edificaciones más recientes se sitúan en la parte noreste del municipio colindante al límite administrativo con Godella y en la zona sureste, próximo al barrio de Benicalap y próxima a las zonas industriales de Burjassot. Las edificaciones situadas más allá del casco antiguo se caracterizan por desarrollarse en cinco, seis o más alturas y situarse en calles de sección ancha.





<b>VALOR</b>	Medio
<b>OBJETIVOS DE CALIDAD</b>	<p>Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes. Inserción de arbolado de alineación en las calles, revalorización del carácter del “Pueblo” potenciando la peatonalización de ciertas calles del casco y eliminación de los conflictos paisajísticos generados por testeros de edificaciones sin tratamiento de fachada, alturas de edificación discordantes. Prever áreas de restauración y rehabilitación urbana al objeto de mejorar la disposición de las construcciones, incrementar el espacio libre y potenciar las conexiones físicas y visuales con las unidades y recursos paisajísticos que conforman el paisaje del ámbito de estudio.</p>

UP.1.2. SOLARES	
<b>OBJETO</b>	Solares
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Suroeste del Término Municipal de Burjassot
<b>USO</b>	Urbanizable
<b>ESTADO</b>	Malo
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>La superficie que queda por urbanizar en el municipio de Burjassot es escasa y se corresponde con varias tres zonas: la primera, se sitúa al este del recurso cultural Ràdio Televisió Valenciana, mientras que las dos restantes se sitúan al sur del municipio de Burjassot, próximas a la carretera CV-30, una junto al barrio de Benimàmet y otra en las inmediaciones de la matricería F.Segura. Dentro de este paisaje no se localizan edificaciones ni parcelas dedicadas al cultivo; únicamente existen viales de conexión con la estructura viaria del entorno.</p>	
  	
<b>VALOR</b>	Bajo
<b>OBJETIVOS DE CALIDAD</b>	Creación de nuevo paisaje, siempre asociadas a zonas ajardinadas.

UP.3. ZONA INDUSTRIAL	
<b>OBJETO</b>	Industrias y superficie circundante
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Sur del Término Municipal de Burjassot
<b>USO</b>	Industrial
<b>ESTADO</b>	Bueno
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>El paisaje industrial identificado dentro del ámbito de estudio se sitúa al noroeste y sur del Término Municipal de Burjassot. Dentro de este paisaje se localiza el Parque Comercial de Albal, el cual alberga dos concesionarios de coches (Renault y Volkswagen), grandes superficies destinadas a la venta de mobiliario, menaje del hogar, alimentación y juguetes (Conforma, Eroski y Toys"r"us), y espacios destinados al ocio (Gimnasio Virgin's). Se trata de una zona meramente comercial cuyo acceso se realiza a pie, desde la estación de la Línea 1 de Metro y mediante vehículo a través de la CV-35 y el camí del pont trencat.</p> <p>Próxima al parque de Albán se sitúa la matricería F.Segura cuyo entorno ha sido incluido dentro de la unidad de paisaje industrias puesto que presenta condiciones paisajísticas similares al entorno industrial y terciario anteriormente definido.</p> <p>Al noroeste, se ha incluido dentro de esta unidad el edificio de Ràdio Televisió Valenciana, cuyo paisaje se asemeja al entorno industrial y terciario de la zona sur de Burjassot (hitos arquitectónicos, grandes superficies destinadas a aparcamiento, etc.</p>	
	



<b>VALOR</b>	Medio
<b>OBJETIVOS DE CALIDAD</b>	<p>Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes. Ejecución de medidas de integración que mejore la calidad visual de la zona mediante la introducción de elementos de arbolado, regulación de la cartelería, tratamiento de las zonas de estacionamiento de vehículos -cubriciones, pavimento y reflejos producidos-, etc.</p> <p>Mejora del espacio público al objeto de mejorar las conexiones físicas y visuales con los paisajes colindantes.</p>

## 6.- DELIMITACIÓN, DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

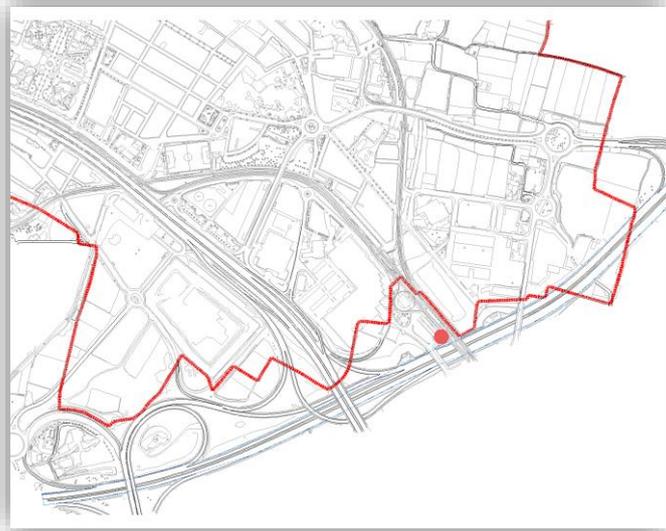
### 6.1.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS CULTURAL

En el ámbito de la modificación encontramos los siguientes recursos de interés cultural definidos en el Estudio de Paisaje del Plan General:

RC.30. CHIMENEA 1	
<b>OBJETO</b>	Chimenea industrial
<b>LOCALIZACIÓN</b>	C/ Luis Gonzalvo Paris Coordenadas UTM: 723679 / 4375824
<b>USO</b>	Ninguno
<b>ESTADO</b>	Bueno
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Esta chimenea se corresponde con el único vestigio que queda del anterior edificio fabril. El fuste de este elemento es octogonal y presenta una base cuadrada, realizada con ladrillo en secciones de 5 a 6 metros de sección constante, disminuyendo el espesor en medio ladrillo de una a otra sección. Esto hace que el fuste disminuya en altura, lo cual es para evacuar el humo de la máquina de vapor. El fuste se inclina también ligeramente a medida que aumenta en altura. Esta circunstancia es propia de este tipo de chimeneas y se realiza con el fin de que tenga una mayor resistencia al viento, circunstancia que no ocurriría con las chimeneas piramidales y cilíndricas. Como es habitual, el fuste está coronada por un anillo que, a diferencia de lo que es habitual en este tipo de chimeneas, no tiene ninguna pretensión decorativa.</p>	



<b>VALOR</b>	Muy alto
<b>OBJETIVOS DE CALIDAD</b>	Conservar y proteger mejorando el carácter existente mediante su revalorización y uso didáctico
<b>NORMATIVA Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN</b>	Lo dispuesto en el catálogo de bienes y espacios protegidos del Plan General, legislación vigente en materia de patrimonio y Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia. Este documento otorga un grado de protección integral a este recurso paisajístico.

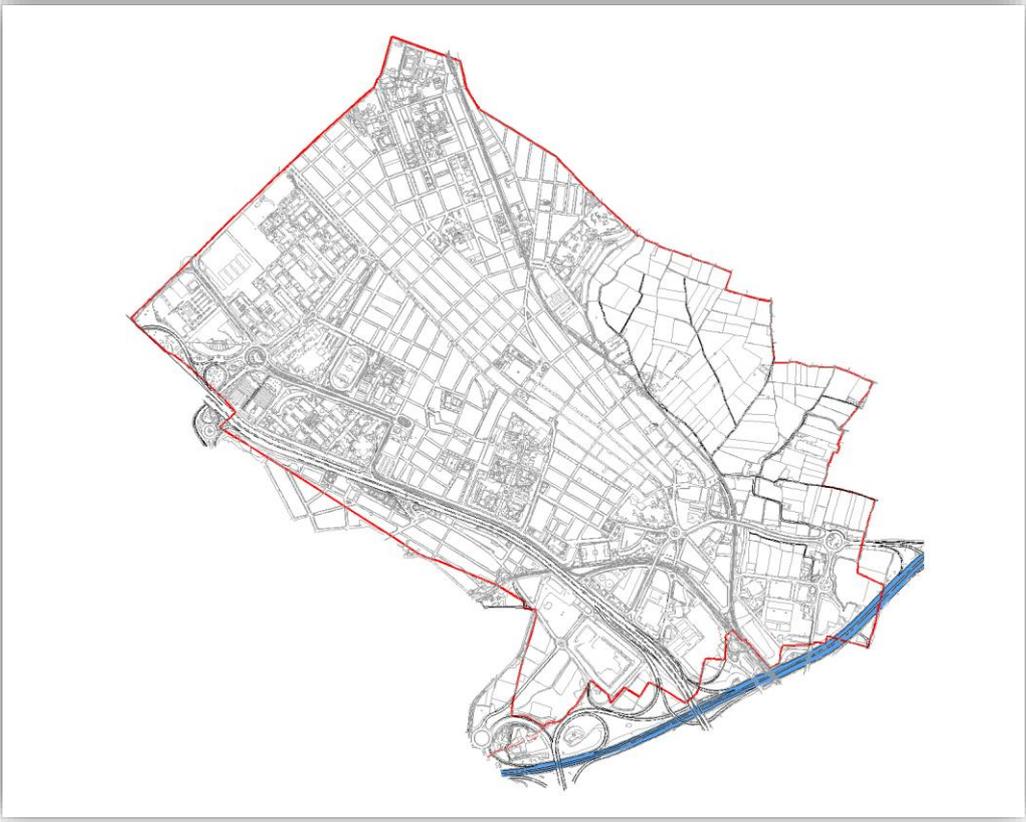
RC.16. LENGÜES DEL RAIG	
<b>OBJETO</b>	Partidor de agua
<b>LOCALIZACIÓN</b>	En la Estación de Empalme Coordenadas UTM: 723492/4375591
<b>USO</b>	Partición de agua
<b>ESTADO</b>	Bueno
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Las lenguas del Raig eran un partidor de la acequia de Tormos situado sobre el brazo de Benicalap que dividía el caudal de la acequia en dos partes proporcionales que generaban dos nuevos brazos: el de Benicalap por la derecha y el del Raig por la izquierda. Tras las excavaciones arqueológicas realizadas, puede fecharse entre los siglos X-XI d.C. El partidor estaba situado sobre el brazo de Benicalap que articulaba uno de los grandes espacios de huerta de la acequia entre Burjassot y Marxalenes y se ubica en las inmediaciones de la ciudad de Valencia.</p> <p>La restitución del partidor de las lenguas del Raig es la primera que se hace de una construcción hidráulica de estas características. La actuación tiene un gran componente patrimonial porque recupera y pone en valor un elemento muy singular y destacado del paisaje histórico de la huerta que resulta bastante desconocido. La intervención realizada, que combina el valor histórico de las piedras con aportaciones complementarias, colabora en la conservación y la difusión del patrimonio cultural valenciano. Este elemento está catalogado como Bien de Relevancia Local.</p>	
	



<b>VALOR</b>	Muy Alto
<b>OBJETIVOS DE CALIDAD</b>	Conservar y proteger
<b>NORMATIVA Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN</b>	Lo dispuesto en el catálogo de bienes y espacios protegidos del Plan General, legislación vigente en materia de patrimonio y Plan de acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia. Este documento otorga un grado de protección integral a este recurso paisajístico.

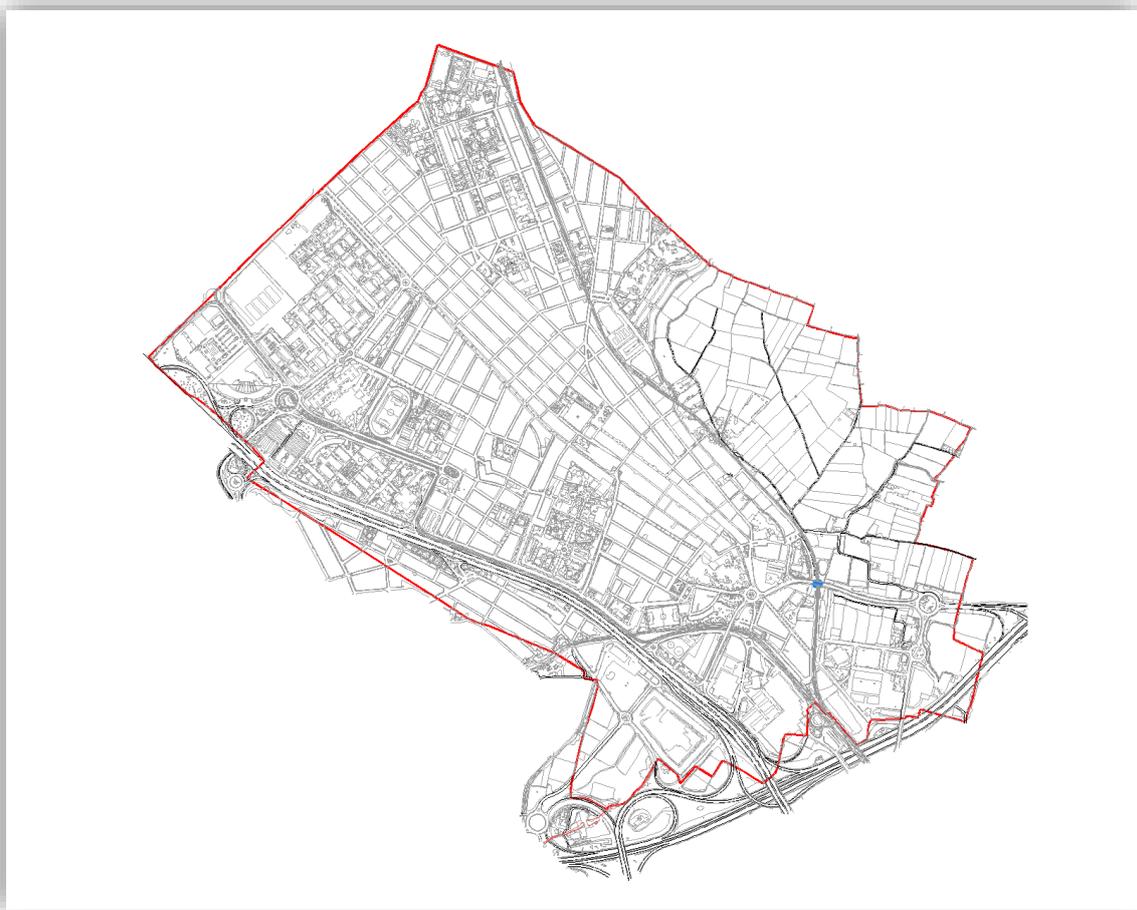
## 6.2.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS VISUAL

En el ámbito de la modificación encontramos los siguientes recursos visuales contenidos en el Estudio de Paisaje del Plan General:

R.V.46. CV-30	
<b>OBJETO</b>	Carretera
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Sur del Término Municipal de Burjassot
<b>ESTADO</b>	Bueno
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>A través de la carretera CV-30 se puede acceder de manera directa al municipio de Burjassot uniendo, a su vez, los Barrios de Benicalap, Benimàmet con Burjassot y la Ronda Nord. La intensidad media diaria de vehículos y, por tanto, de observadores potenciales, es muy elevada.</p> <p>Los conductores de vehículos motorizados, ciclistas y peatones (en los tramos habilitados para albergar las respectivas circulaciones) pueden observar la Huerta de Burjassot y Borbotó.</p>	
	



<b>VALOR</b>	Alto
<b>OBJETIVOS DE CALIDAD</b>	Conservación y mantenimiento del carácter existente, mediante la implantación de mayor arbolado, especialmente en la zona peatonal, que da acceso a Burjassot desde la misma.
<b>NORMATIVA CONDICIONES PROTECCIÓN</b>	<b>Y DE</b> Lo dispuesto en la normativa vigente en materia de carreteras y en la documentación normativa del Estudio de Paisaje y del Plan General.

R.V.4. PUENTE SOBRE LÍNEA DE FERROCARRIL (LÍNEA 1) DIRECCIÓN BÉTERA	
<b>OBJETO</b>	Puente
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Sureste de Burjassot, sobre la carretera de acceso a Burjassot desde la Ronda Norte de Valencia  Coordenadas UTM: 723404/4376131
<b>ESTADO</b>	Bueno
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>A través de este recurso visual se accede al municipio de Burjassot desde la ronda norte de Valencia y desde éste, a la carretera CV-30 y barrio de Benicalap. Su ejecución es relativamente reciente.</p> <p>A lo largo de su trazado se puede observar gran parte de la huerta de Burjassot, así como la fachada sur del casco urbano.</p>	
	



<b>VALOR</b>		Medio
<b>OBJETIVOS CALIDAD</b>	<b>DE</b>	Mejora del carácter existente o creación de un nuevo paisaje, mediante la eliminación o adecuación del mismo como consecuencia del desarrollo del Plan Especial de Infraestructura de Transporte.
<b>NORMATIVA CONDICIONES PROTECCIÓN</b>	<b>Y DE</b>	Lo dispuesto en la normativa vigente en materia de carreteras y en la documentación normativa del Estudio de Paisaje y del Plan General.

## 7.- VALORACIÓN DEL PAISAJE

El Valor Paisajístico (VP), de acuerdo al Anexo I LOTUP, es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v).

C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión,  $VP = [(C + P)/2] \cdot v$ , y se calificará según la misma escala. En cualquier caso, deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

En consecuencia, el valor paisajístico que otorgamos a una Unidad de Paisaje y a un Recurso Paisajístico es, por tanto, el resultado de considerar tres parámetros:

- Calidad paisajística
- Preferencias de la población
- Visibilidad.

La visibilidad pondera el valor medio obtenido a través del valor social del paisaje y la calidad paisajística. Los apartados siguientes recogen el proceso, y los parámetros que han intervenido en la determinación de la calidad paisajística, el valor social del paisaje y la visibilidad del mismo.

Finalmente, en el apartado 7.5. Valor paisajístico global, se muestra cómo se han conjugado los resultados que determinan dicho valor.

### 7.1.- CALIDAD PAISAJÍSTICA.

La determinación de la calidad paisajística se ha realizado atendiendo a LAS especificaciones del estudio de Paisaje del Plan General que incluye criterios ambientales, ecológicos, culturales, patrimoniales, arquitectónicos y visuales.

#### Unidades de Paisaje.

La UP-1, por ser el núcleo urbano un elemento ambiental y ecológico de moderada importancia, se le otorga un valor de calidad MEDIO.

La UP-1.2, por estar en una situación de semi abandono, no estar ejecutadas las edificaciones ni los espacios públicos, se le otorga un valor de calidad BAJO.

La UP-3, por tratarse de una edificación sin demasiado interés arquitectónico ni paisajístico, se le otorga un valor de calidad MEDIO.

#### Recursos de Paisaje:

A los Recursos Culturales que son elementos protegidos se les otorga un valor de calidad MUY ALTO. RC-Chimenea, RC-Llengües del Raig.

Al Recurso Visual RV-CV-30, se le otorga un valor ALTO, por el alto número de observadores.

Al Recurso Visual Puente sobre la línea de ferrocarril, por el número de observadores que circula por él se le otorga un valor MEDIO.

ELEMENTO DEL PAISAJE	UNIDADES DE PAISAJE						
VALOR DEL PAISAJE	UP-1	UP-1.2	UP-3	CULTURAL Y PATRIMONIAL		VISUAL	
	NÚCLEO URBANO	SOLARES	ZONA INDUSTRIAL	RC CHIMENEA	RC LLENGÜES DEL RAIG	RV CV-30	PUENTE SOBRE FERROCARRI
CALIDAD	M	B	M	MA	MA	A	M

## 7.2.- PREFERENCIAS DE LA POBLACIÓN

La valoración ciudadana se ha realizado durante el período de participación pública y consultas de la Modificación.

La Información pública de la aprobación del informe ambiental y territorial estratégico de la modificación número 1 del Plan General, fue publicada en el DOGV Núm. 9118 de 1 de julio de 2021.

Con el fin de obtener una valoración ciudadana del ámbito del estudio de integración paisajística, se procedió a hacer una consulta al público en general a través de una encuesta de paisaje accesible desde la página web del Ayuntamiento de Burjassot. Dicha encuesta se puso a disposición del público el día 8 de julio durante un periodo de 15 días

Tras concluir el periodo de participación no se ha recibido ninguna aportación de parte de la ciudadanía, por lo que la valoración paisajística establecida por la parte técnica se considera como definitiva.

## 7.3.- VISIBILIDAD.

A partir de la identificación y clasificación de los puntos de observación potenciales, se ha determinado la visibilidad del paisaje. De tal manera que se han definido cuatro rangos en función de la distancia:

- En sombra
- Distancia baja (de 0 a 500 metros)
- Distancia media (hasta 1.500 metros)
- Distancia alta (más de 1.500 m hasta 3.000 metros o superior)

Distinguiendo las cuencas visuales de los puntos de observación mediante modelos digitales del terreno disponibles en el Instituto Cartográfico Valenciano y un programa informático de información geográfica (QGIS) se han obtenido cuatro zonas de visibilidad, tal y como se expone en el apartado c.2) del anexo II de la LOTUP:

- Zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal

- Zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios
- Zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios
- Terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados

Atendiendo únicamente a la visibilidad obtenida a partir del modelo digital del terreno, la cuenca visual se extendería sobre un territorio hacia el norte de gran extensión que no se corresponde con la superficie real percibida visualmente por los observadores, cuya capacidad de visión real no tiene tanto alcance.

El campo de visión de los distintos puntos analizados es similar en extensión, abarcando la zona al norte de Burjassot que se extiende en un ángulo de aproximadamente 90 grados.

Se entiende además que la visibilidad será inferior a la que se indica en la imagen, dado que la edificación prevista se integra entre edificaciones de mayor altura.

Así pues, el ámbito territorial desde el punto de vista paisajístico, queda definido por los siguientes elementos:

Al norte: un sector terciario

Al oeste: Casco urbano de Burjassot

Al este: un sector industrial

Al sur: Casco urbano de Burjassot

### 7.3.1.- EL COEFICIENTE DE VISIBILIDAD.

Tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, para la determinación del Valor del Paisaje de las Unidades y Recursos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1].

Como se puede apreciar en el plano de Visibilidad, todo el ámbito, salvo una las Llungües del Raig, tiene una Visibilidad Máxima, por lo que se considera un valor de  $v=1$  para todas de las Unidades y Recursos, excepto para la mencionada.

## 7.4.- VALOR PAISAJÍSTICO GLOBAL

A continuación, se muestra el valor paisajístico total obtenido por cada Unidad y Recurso del ámbito de estudio.

ELEMENTO DEL PAISAJE	UNIDADES DE PAISAJE						
VALOR DEL PAISAJE	UP-1	UP-1.2	UP-3	CULTURAL Y PATRIMONIAL		VISUAL	
	NÚCLEO URBANO	SOLARES	ZONA INDUSTRIAL	RC CHIMENEA	RC LLENGÜES DEL RAIG	RV CV-30	PUENTE SOBRE FERROCARRI
CALIDAD	M	B	M	MA	MA	A	M
VALORACIÓN CIUDADANA							
VISIBILIDAD	1	1	1	1	0	1	1
<b>VALOR PAISAJÍSTICO FINAL</b>	<b>M</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>MA</b>	<b>B</b>	<b>A</b>	<b>M</b>

## 8.- FRAGILIDAD DEL PAISAJE

La Fragilidad del paisaje (FP) mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

La FP de las Unidades se considera baja, ya que una alteración del medio en el ámbito del estudio en ningún caso puede ser tan importante que suponga una pérdida del valor paisajístico de las Unidades, debido a los valores intrínsecos ambientales, ecológicos, culturales y patrimoniales que sustentan en su definición y caracterización.

Por los mismos motivos se considera baja la FP de los recursos paisajístico.

- RC Chimenea.
- RC Llungües de Raig
- RV Circunvalación CV-30
- RV Puente sobre la línea de ferrocarril

## 9.- FRAGILIDAD VISUAL

La Fragilidad Visual (VF) mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a la modificación propuesta atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características de la modificación.

Dado el ámbito y naturaleza de la modificación propuesta, se considera que tanto las Unidades de Paisaje como los Recursos tiene una capacidad total para integrar la modificación sin que se vean alterados ninguno de los valores propios.

Por ello se les considera a todos ellos un VF Muy Alto.

## 10.- RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.

Tanto en el ámbito de la modificación como en el ámbito del Estudio de Integración Paisajística hay un estudio de paisaje del Plan General aprobado, cuyas determinaciones son aplicables al presente estudio de integración. En un orden más detallado, no hay otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el ámbito de estudio.

## 11.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### 11.1.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA ACTUACIÓN EN EL PAISAJE.

Los efectos e impactos paisajísticos en el entorno de la actuación vienen producidos por diversos conceptos:

La urbanización de los espacios públicos, con la introducción de arbolado y zonas peatonales.

La materialización de las edificabilidades propuestas.

La puesta en valor de elementos patrimoniales históricos relacionados con la huerta de Burjassot como la Chimenea.

Estos efectos contribuyen al logro de los objetivos de calidad paisajística definidos para cada unidad y recurso de paisaje.

A continuación, se justifica el cumplimiento de los objetivos de calidad para cada una de las unidades y recursos.

#### Unidad de Paisaje "Núcleo urbano":

Cumplimiento de los objetivos de Calidad:

- Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.
  - La actuación conseguirá la revitalización de una zona incompleta del casco, eliminando edificaciones obsoletas sin valor, con un uso original industrial, y las sustituirá por edificaciones de uso dotacional, parque de Bomberos, integradas con las edificaciones colindantes.
  - La propuesta incluirá arbolado acorde al ancho de las calles para permitir un correcto soleamiento de las mismas y de las edificaciones.
  - La ordenación permite crear un frente urbano de calidad frente a los sectores terciarios e industriales que le circundan.

#### Unidad de Paisaje "Solares":

Cumplimiento de los objetivos de Calidad:

- Creación de un nuevo paisaje, siempre asociadas a zonas ajardinadas.

La actuación prevista afectará indirectamente sobre esta unidad puesto que es colindante a ella y por tanto, la mejora en la manzana de actuación concederá un impacto positivo a esta unidad antes y después de su desarrollo.

Unidad de Paisaje “Zona Industrial”:

Cumplimiento de los objetivos de Calidad:

- Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.
- Ejecución de medidas de integración paisajística que mejoren la calidad visual de la zona mediante la introducción de elementos de arbolado, regulación de la cartelería, tratamiento de las zonas de estacionamiento de vehículos –cubriciones, pavimento y reflejos producidos-, etc.
- Mejora del espacio público al objeto de mejorar las conexiones físicas y visuales con los paisajes colindantes.

Aunque no se va a actuar directamente sobre esta unidad, las intervenciones en la urbanización y edificación de la parcela objeto de la modificación, conferirán un efecto positivo al valor del paisaje de esta unidad, puesto que se llevarán a cabo mejoras en el espacio colindante que incrementarán su valor espacial, visual y paisajístico, cumpliendo los objetivos de calidad previstos.

Recurso paisajístico de interés cultural: Chimenea 1

Cumplimiento de los objetivos de Calidad:

- *Conservar y proteger y mejora del carácter existente mediante su revalorización y uso didáctico.*
  - La propuesta recoge entre sus determinaciones la puesta en valor de este recurso mediante un tratamiento de reurbanización del entorno inmediato como espacio libre en toda la delimitación del entorno de protección del bien definido en el Plan General. Además, se incluirá una instalación señalética que identifique y dé información a la población sobre este recurso.
  - Por otra parte, ante el posible impacto de la edificación sobre el bien, se han estudiado diferentes alternativas de implantación en la parcela y se ha adaptado la normativa a aquella que presenta altos valores de integración.

De este modo se puede concluir que la actuación confiere un efecto positivo al valor del paisaje, cumpliendo los objetivos de calidad previstos para este recurso.

Recurso paisajístico de interés cultural: Llengües del Raig

- Este recurso se ha incluido dentro del ámbito de estudio por su proximidad, pero se ha comprobado -tras el análisis visual- que la actuación propuesta no tiene ningún impacto sobre el recurso, por lo que la presente modificación no requiere ninguna acción sobre el bien.

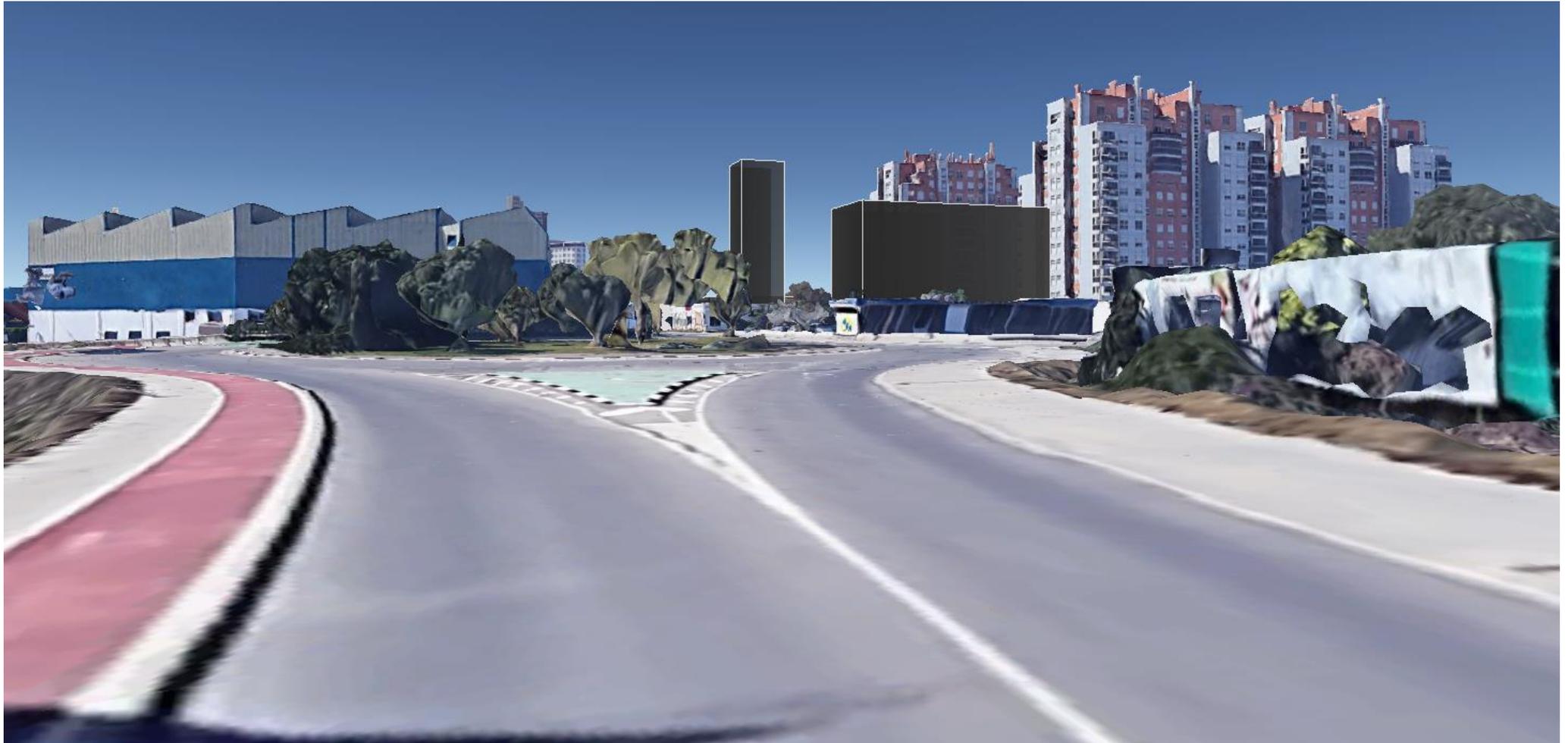
## 12.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

### Análisis visual de la chimenea 1.



**Análisis visual en el entorno de la actuación**

Recreación visual de los volúmenes edificables desde el Camino Viejo de Valencia:



Recreación visual de los volúmenes edificables desde borde urbano de Burjassot con la huerta, donde se aprecia la integración total de las edificaciones previstas con el entorno:



Recreación visual de los volúmenes edificables desde Borbotó, donde se aprecia la total integración paisajística de las edificaciones previstas con el entorno:



**Análisis visual en relación al entorno: Integración visual en la trama.**

Recreación aérea del desarrollo de la unidad dentro del núcleo urbano desde el sureste del término municipal de Burjassot:



Recreación aérea del desarrollo de la unidad dentro del núcleo urbano de Burjassot desde el acceso de la ronda norte:



Recreación aérea del desarrollo de la unidad dentro del núcleo urbano de Burjassot desde la zona este del casco urbano:



Recreación aérea del desarrollo de la unidad dentro del núcleo urbano de Burjassot desde la zona sureste del término municipal:



Recreación aérea del desarrollo de la unidad dentro del núcleo urbano de Burjassot desde la zona de universidades y À Punt Media:



Recreación aérea del desarrollo de la unidad desde Borbotó:



## 12.1.- IMPACTOS VISUALES

### 12.1.1.- COMPATIBILIDAD VISUAL DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN,

La actuación consiste en la edificación de una parcela dotacional del Plan General de Burjassot.

Las propias características de la ordenación urbanística lo hacen compatible visualmente con su entorno y con las edificaciones previstas.

La compatibilidad se aborda desde los siguientes aspectos:

- Las construcciones que se permiten son de alturas diferentes y quedará integrada dentro del resto de edificaciones existentes que son más altas en muchos casos y de distintos usos y tipologías.
- La propuesta permite poner en valor recursos paisajísticos incluidos en el ámbito y respeta de acuerdo al Plan General las visuales de otros recursos culturales como la Chimenea.
- La propuesta integra el recurso de la chimenea estableciendo una zona de espacio libre en su entorno de protección y dentro de la manzana, de manera que se proteja y se ponga en valor el bien.

### 12.1.2.- BLOQUEO DE VISTAS HACIA RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE VALOR ALTO O MUY ALTO.

La actuación no bloquea vistas hacia recursos paisajísticos, las normas urbanísticas propuestas para la implantación de la edificación en la parcela son compatibles con las que se recoge del Plan General con informe favorable de Paisaje respecto a recursos como la chimenea.

Los recursos de interés cultural y ambiental incluidos en el área a desarrollar son tratados conforme a sus objetivos de calidad recogidos en las fichas de Paisaje del Plan General, poniéndolos en valor dentro de la actuación.

### 12.1.3.- LA MEJORA DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE.

La calidad visual del paisaje en el entorno de la actuación se ve claramente mejorada dado que se cambia el paisaje existente de zona urbana de borde parcialmente abandonada y con urbanización incompleta, que sirve de rótula para unificar el remate del núcleo urbano residencial con un área industrial y otra terciaria.

La edificación de la parcela con elementos de diferentes alturas, permitirá la transición entre las edificaciones residenciales y las industriales y terciarias, permitiendo, además, completar el borde oeste del casco urbano y eliminando las edificaciones parcialmente demolidas y abandonadas de la zona por una edificación que revitalice el entorno.

Además, queda garantizada la preservación y puesta en valor del recurso cultural de la chimenea, a través de un espacio libre de edificación.

El uso como parque de bomberos impedirá el aumento del tráfico que se produciría si fuese una dotación escolar y se limitaría a aquellos recorridos necesarios para dar servicio correcto a la población.

Con todas estas medidas la calidad del paisaje urbano mejorará notablemente en la zona de estudio.

## **13.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN**

### **13.1.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS**

Las medidas de integración paisajística propuestas son las siguientes, que se integrarán en las normas urbanísticas de la Modificación nº1 del Plan General como normas de integración paisajística:

#### Generales.

Los elementos del mobiliario urbano tendrán que potenciar la presencia y la calidad paisajística de los recursos, evitando generar impactos sobre estos. En este sentido, se tendrá especial cuidado en la disposición del vallado de la parcela y en la ubicación del alumbrado, evitando deslumbramientos, y del mobiliario de la zona de espacio libre, en aras a potenciar la contemplación de la chimenea.

En las proximidades de los recursos paisajísticos y puntos de observación del paisaje se procurará que el estacionamiento de vehículos no perjudique la calidad paisajística del entorno visualizado. A estos efectos, se mejorará la calidad paisajística de los viales a través de la introducción de elementos de arbolado y vegetación, que deberá minimizar el impacto generado por los vehículos estacionados.

#### Referidas a los recursos paisajísticos culturales.

Las intervenciones sobre los elementos integrantes de los recursos paisajísticos del patrimonio arquitectónico (Chimenea) afectarán tanto al propio elemento como el espacio circundante desde donde se perciba visualmente este elemento. Cualquiera de estas intervenciones mantendrá la configuración originaria del recurso y su incidencia en el paisaje. Quedarán prohibidas todas aquellas intervenciones que alteren la configuración originaria o que incidan negativamente en la visualización de la chimenea, generando deslumbramientos, distorsiones cromáticas, compositivas o formales.

#### Referidas a los espacios libres de edificación y espacios libres peatonales.

El diseño de los espacios libres del ámbito potenciará la presencia de la chimenea. Se definirá un espacio con puntos de información y espacios de contemplación del referido recurso, así como paneles informativos con documentación relativa al bien.

Siempre que resulte posible, se utilizarán especies vegetales autóctonas, de rápido crecimiento, resistencia a la sequía y bajas necesidades de riego, evitando generar paisajes artificiales.

El mobiliario implantado no alterará la percepción del paisaje, ni interferirá en las visuales hacia los recursos paisajísticos.

Se tendrá especial cuidado en la elección del vallado, de manera que quede integrado con la chimenea protegida.

#### Referidas a las nuevas edificaciones.

Cada una de las fachadas de las edificaciones visualizadas por los observadores desde los puntos de observación habituales tendrán un tratamiento uniforme, de acuerdo con la fachada principal. Se utilizarán colores que no impidan la correcta visualización de la chimenea.

Las edificaciones de mayor altura, como la torre de rescate, se posicionarán lejos de la zona residencial. Cualquier edificación con frente al área residencial, habrá de retraerse obligatoriamente 6 metros.

La zona junto a la chimenea calificada como Espacio Libre, deberá quedar libre de edificación.

Las condiciones de volumen serán las necesarias para cumplir con su función respectiva, debiendo cuidar de armonizar con su entorno y de no producir impactos ambientales en él.

### **13.2.- 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 la modificación y, en su defecto, en la legislación territorial y urbanística que le es de aplicación.

Burjassot, julio de 2021

Francisco J. Ávila Fernández  
Arquitecto col COACV 6322