

Versión Exposición al Público

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU
"CAMBIO DE USO DOMINANTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MANZANAS DELIMITADAS POR LA
CARRETERA DE MALILLA Y LAS CALLES ESPARRAGUERA, ENTRADA DE SANT PAU Y PERIODISTA VICENTE
CARCELLER Y LA PARCELA SITA EN CALLE JOAQUÍN BENLLOCH 10 A"

MALILLA, VALENCIA

Julio 2021

ÍNDICE

- 1- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.**
- 2/ FUNDAMENTOS LEGALES.**
- 3/ DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA SITUACIÓN.**
 - 3.1 ÁMBITO DE AFECCIÓN
 - 3.2 ESTADO ACTUAL Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
 - 3.3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - 3.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO
- 4/ DELIMITACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO**
 - 4.1 DELIMITACIÓN DE LAS CUENCAS VISUALES
 - 4.2 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ESTUDIO
 - 4.3 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL
- 5/ NORMAS Y ESTUDIOS DE RANGO SUPERIOR**
- 6/ CONCLUSIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL**
- 7/ MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN**

1/ INTRODUCCIÓN. Y ANTECEDENTES.

La redacción del presente Estudio de Integración Paisajística viene motivada por la propuesta de *“Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y del PRI Entrada Sant Pau para el CAMBIO DE USO DOMINANTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MANZANAS DELIMITADAS POR LA CARRETERA DE MALILLA Y LAS CALLES ESPARRAGUERA, ENTRADA DE SANT PAU Y PERIODISTA VICENTE CARCELLER Y LA PARCELA SITA EN CALLE JOAQUÍN BENLLOCH 10 A”* (en adelante MPOP), formulada a iniciativa de la cooperativa de trabajo asociado MARTÍ SOROLLA COOP.V., la cual presta en el Barrio de Malilla del Distrito Quatre Carreres desde hace más de 40 años el servicio educativo con carácter privado, concertado, satisfaciendo necesidades de escolarización a 1.367 alumnos, que suponen **APROXIMADAMENTE EL 40% DE LOS PUESTOS ESCOLARES DEL BARRIO DE MALILLA**, 656 de alumnos de infantil y primaria y 500 alumnos de secundaria, distribuidos en tres centros; el Centro Educativo Martí Sorolla, el Centro Educativo Martí Sorolla II y Colegio Academia Jardín. En total, gestiona 3 líneas educativas completas, además de un centro de Enseñanzas Profesionales donde se imparten ciclos formativos, con 211 puestos escolares, el centro de estudios CAJ.

Sin embargo, los centros propiedad de esta cooperativa de trabajo asociado se encuentran **FUERA DE ORDENACIÓN SUSTANTIVO**, de acuerdo con la Disposición Transitoria novena de las NN.UU del PGOU de Valencia, ya que todos los edificios son contrarios al plan afectando la disconformidad a la totalidad del edificio, así como, a las partes susceptibles de uso individualizado. Esta situación de disconformidad con el planeamiento vigente viene determinada fundamentalmente porque (fundamentalmente los patios y gimnasios) de todos los centros, a excepción del centro de estudios CAJ, están edificadas sobre suelos dotacionales, y el resto de las instalaciones de los colegios están ubicadas en los bajos de edificios residenciales siendo disconformes con lo establecido en el art. 3 apartado 2 del Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, de la legislación básica estatal según el cual *“los centros docentes de educación infantil de segundo ciclo, educación primaria, educación secundaria obligatoria, bachillerato y formación profesional”* deberían estar situados en edificios independientes destinados exclusivamente a uso escolar.

Por tanto, es objetivo de MARTÍ SOROLLA COOP.V la resolución de esta problemática expuesta mediante la Modificación del PGOU de Valencia asociada a este Estudio de Integración Paisajística, con la cual se pretende eliminar estas disconformidades urbanísticas y sectoriales enunciadas mediante la **AGRUPACIÓN Y REUBICACIÓN DE TODOS LOS CENTROS ESCOLARES ACTUALES EN UNA SOLA UBICACIÓN**, así como, **LA CESIÓN DE MANERA VOLUNTARIA DE PARTE DE LOS SUELOS DOTACIONALES DE LOS QUE SON TITULARES, COMPLETAMENTE URBANIZADOS Y LIBRES DE CARGAS**, en los ámbitos delimitados que se expondrán a continuación.

De esta forma, es objeto de este Estudio de Integración Paisajística evaluar la incidencia que, sobre el paisaje se deriva de la modificación propuesta, realizando un encuadre paisajístico previo, identificando las unidades y recursos paisajísticos existentes, así como los objetivos de calidad definidos para los ámbitos de afección.

2/ FUNDAMENTOS LEGALES. MARCO NORMATIVO. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

Se redacta el presente documento de Integración paisajística de acuerdo a los aspectos recogidos en los artículos incluidos en los capítulos I, II y III del TÍTULO II, del LIBRO I (artículos 4 al 13) de la LEY 5/2014, de 25 de Julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero (en adelante LOTUP), en concreto a lo expuesto en el artículo 6.4.b. El contenido se estructura ajustándose a lo determinado, con carácter general, en el ANEXO II de la citada ley.

Dicho estudio deberá analizar, predecir y valorar los efectos que la modificación del PGOU pueda generar sobre el paisaje y proponer medidas correctoras y compensatorias para su integración paisajística y visual.

Así, el objetivo del presente Estudio de Integración Paisajística es dar cumplimiento a lo establecido en la LOTUP, prediciendo y valorando la magnitud e importancia de los efectos que la agrupación y reubicación de los centros escolares propiedad de la cooperativa de trabajo asociado MARTÍ SOROLLA COOP.V, así como la cesión voluntaria de algunos de los suelos dotacionales de los que son titulares urbanizados y libres de cargas pueda producir en el carácter del paisaje y en su percepción en el Barrio de Malilla; así como determinar las estrategias necesarias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

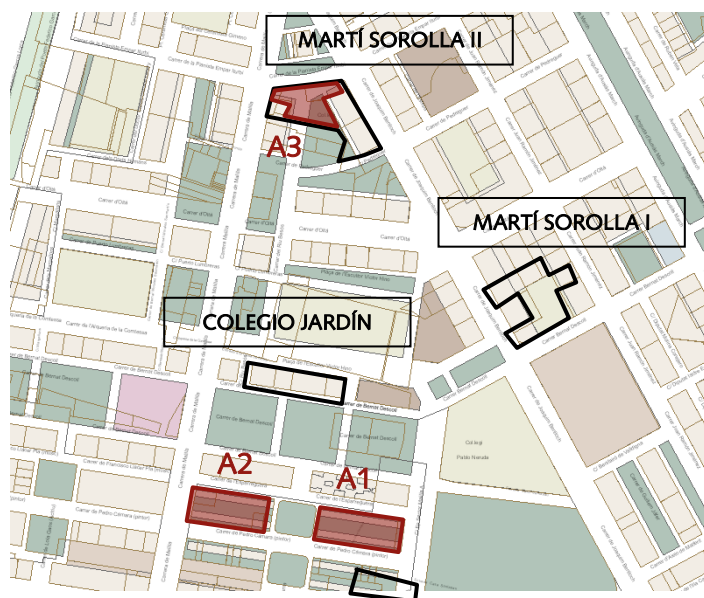
El presente estudio de integración paisajística integra aquellos apartados establecidos en el Anexo II de la LOTUP, siendo estos:

1. Descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos.
2. Análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis.
3. Caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo.
4. Relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.
5. Valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.
6. Valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.
7. Medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas.
8. Resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.
9. Programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.
10. Medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

3/ DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA SITUACIÓN

3.1 AMBITO DE AFECION

Como se ha expuesto anteriormente, la cooperativa de trabajo asociado MARTÍ SOROLLA COOP.V es propietaria en el Barrio de Malilla de tres centros escolares de educación obligatoria y de un centro de formación profesional, de ubicación dispersa, situados en edificios e instalaciones declaradas, de manera sobrevenida, ya que se implantaron antes de su aprobación, como FUERA DE ORDENACIÓN SUSTANTIVO por el vigente planeamiento estructural, el PGOU de Valencia debido a que estos edificios están contruidos sobre terrenos que en su mayoría fueron calificados como dotacionales por el planeamiento.



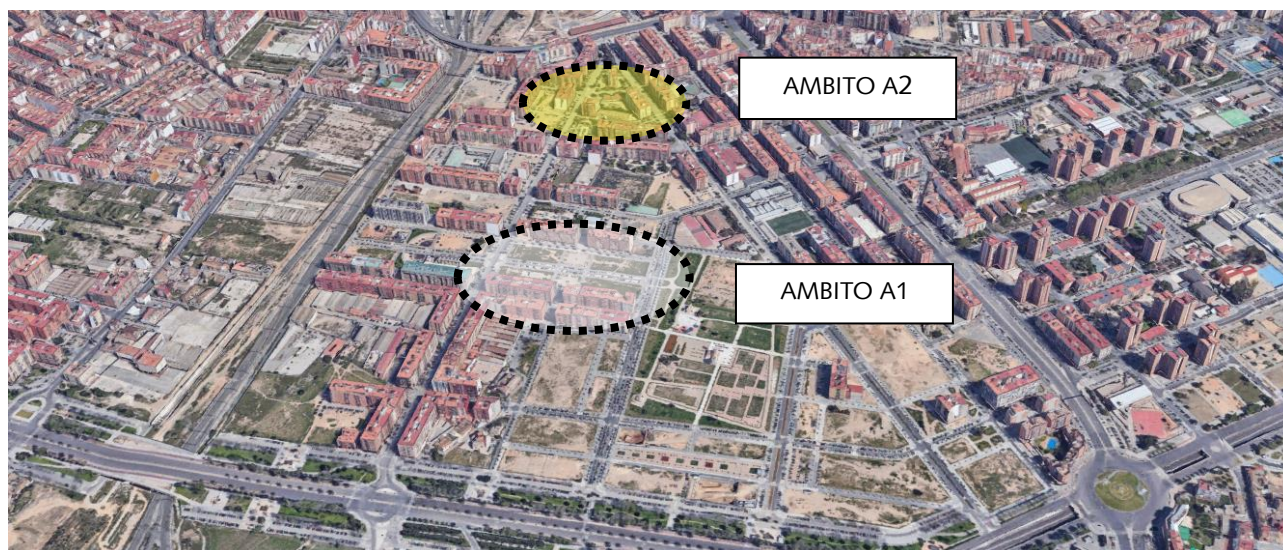
- Parcelas titularidad Martí Sorolla
- Colegios Martí Sorolla

Los centros NO ESTÁN SITUADOS EN EDIFICIOS INDEPENDIENTES, ya que están ubicados en plantas bajas o entreplantas de edificios residenciales. Por lo tanto, los edificios de los centros docentes de Martí Sorolla en el Barrio de Malilla son disconformes tanto con el planeamiento municipal vigente, PGOU de Valencia, como la legislación estatal básica estatal, Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la

educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria.

Siendo MARTÍ SOROLLA COOP. V, propietaria de las parcelas marcadas en el plano anterior, y con objeto de eliminar la disconformidad urbanística y sectorial la Modificación Puntual propone reubicar y agrupar los centros docentes en los solares de las manzanas A1 y A2 y ceder libres de cargas y completamente urbanizados los suelos dotacionales de la parcela A3 a la administración local, pues se trata de sistemas locales, propiedad privada de la cooperativa (actualmente ocupados por las instalaciones escolares)

De esta manera, el ámbito objeto de la MPOP por tanto de este Estudio de Integración Paisajística, serán los suelos de titularidad privada de la cooperativa, de las manzanas A1 y A2 (ÁMBITO A1) y las parcelas A3 (ÁMBITO A2), que se sitúa en la zona norte del Barrio de Malilla del Distrito Cuatre Carreres.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA_ Versión Exposición al Público

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

3.2. ESTADO ACTUAL Y ORDENACION URBANISTICA VIGENTE

ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO A1

El **Ámbito A1** lo constituyen las manzanas A1 y A2 delimitadas por las calles Pedro Cámara, de l'Esparraguera, Entrada de Sant Pau, Vicente Miguel Carceller y carretera de Malilla, abarcando una superficie total de 5.962,56 m² de suelo, grafiada a continuación:



Fuente gráfica: Imágenes Google Earth.



Manzana A1: Vista desde la calle Vicente Miguel Carceller y desde la calle Entrada Sant Pau.



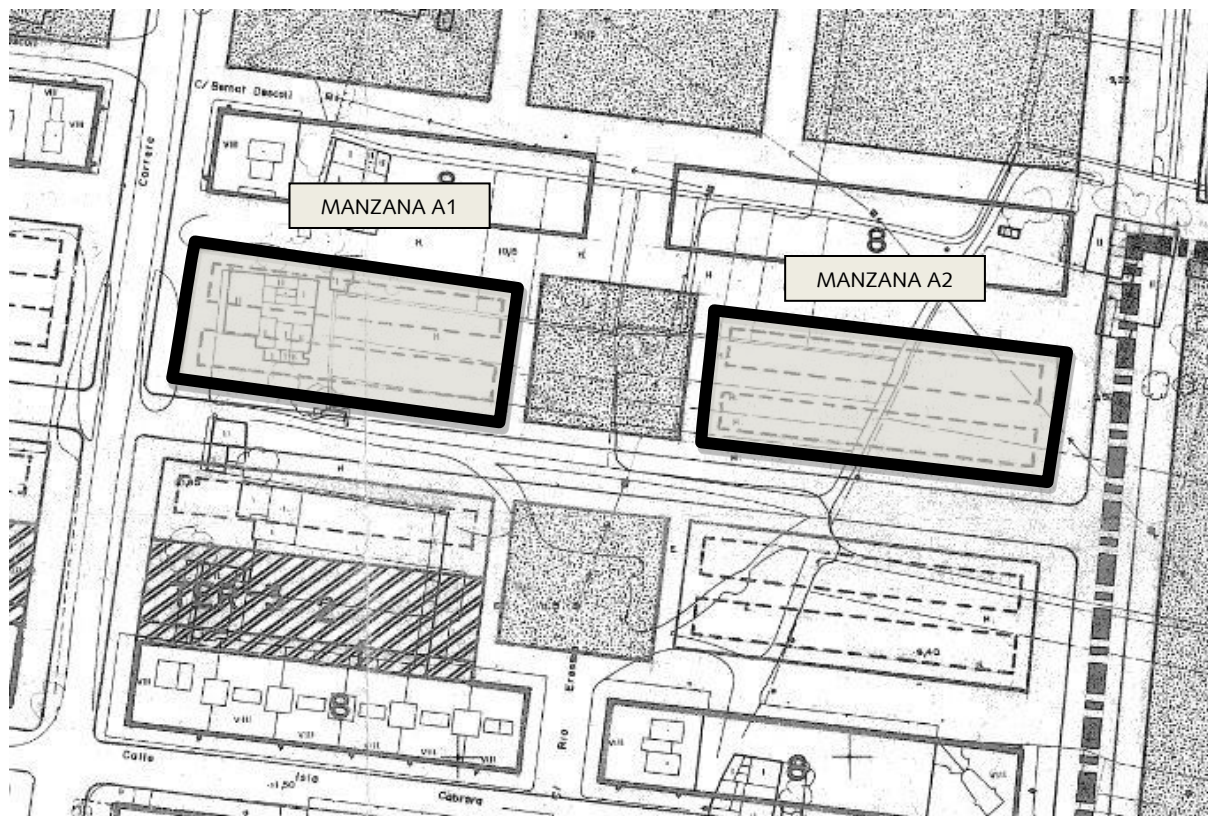
Manzana A2: Vista desde la desde la calle Entrada Sant Pau y la carretera de Malilla.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA_ Versión Exposición al Público

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE DEL ÁMBITO A1

La estructura urbana del ámbito viene recogida en la hoja 47 de los planos de estructura urbana, Serie C, del PGOU:



Fuente gráfica: Plano 47 Serie C del PGOU

Según la información obtenida en las Fichas de las Parcelas Resultantes del Proyecto de Reparcelación del PRI Entrada Sant Pau, la **manzana A1** tiene una edificabilidad atribuida por el planeamiento de desarrollo de 2.447,37 m²t, de los cuales 2.251,21 m²t están previstos para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, atribuidos a la parcela con referencia catastral 5801301YJ2750S0001TS. Mientras la **manzana A2** tiene atribuida por el PRI Entrada Sant Pau una edificabilidad de 2.323,19 m²t, *(Anexo II: Fichas PRI Entrada Sant Pau)*

Por tanto, las circunstancias urbanísticas de las **manzanas A1 y A2**, incluidas en el Ámbito A1, se resumen a continuación:

	ÁMBITO A1				TOTALES
	MANZANA A1		MANZANA A2		
CALIFICACIÓN	(UFA-2) Vivienda Unifamiliar en Hilera				
USO GLOBAL DOMINANTE	(Run.) Residencial Unifamiliar				
USO ESPECIFICO	(Run.) Residencial Unifamiliar	(EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO	(Run.) Residencial Unifamiliar	(EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO	
Superficie suelo (m2s)	1.239,54	1.819,69	1.156,71	1.746,727	5.963,21 m2s
Edificabilidad Neta (EN)(m2t)	196,16		2.323,19		2.519,35 m2t
Edificabilidad Neta VPO (EN VPO) (m2t)	2.251,21				2.251,21 m2t

ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO A2

El **Ámbito A2** lo constituye las parcelas propiedad de Martí Sorolla situadas en la calle Pianista Amparo Iturbi 64.



Fuente gráfica: Ortofotografía 2018 y Parcelas Catastrales. Información Urbanística Web Ayto Valencia

El **Ámbito A2** está constituido por dos parcelas, la parcela A3.1 de 586,57 m²s, situada en la calle Pianista Amparo Iturbi nº 64, y la parcela A3.2. de 1.472,67 m²s, situada en la calle Pianista Amparo Iturbi nº 64 D. Sendas parcelas están ocupadas en la actualidad por las instalaciones del colegio Martí Sorolla II. La parcela A3.1 está ocupada en su totalidad por una construcción de una sola planta, mientras que la parcela A3.2 está parcialmente edificada y el resto está ocupado por los espacios exteriores del centro educativo, el patio exterior del colegio. Ambas parcelas son medianeras con un edificio de viviendas situado en la calle Joaquín Benlloch nº10. En la medianera de este edificio con la parcela A3.1, edificio construido según el registro catastral en 1976, desde planta primera se ejecutó una fachada que cuenta con ventanas, balcones, cuerpos salientes y vuelos, ubicados en lo que, según la ordenación pormenorizada vigente, debería ser una medianera del edificio plurifamiliar situado en la calle Joaquín Benlloch nº 10.



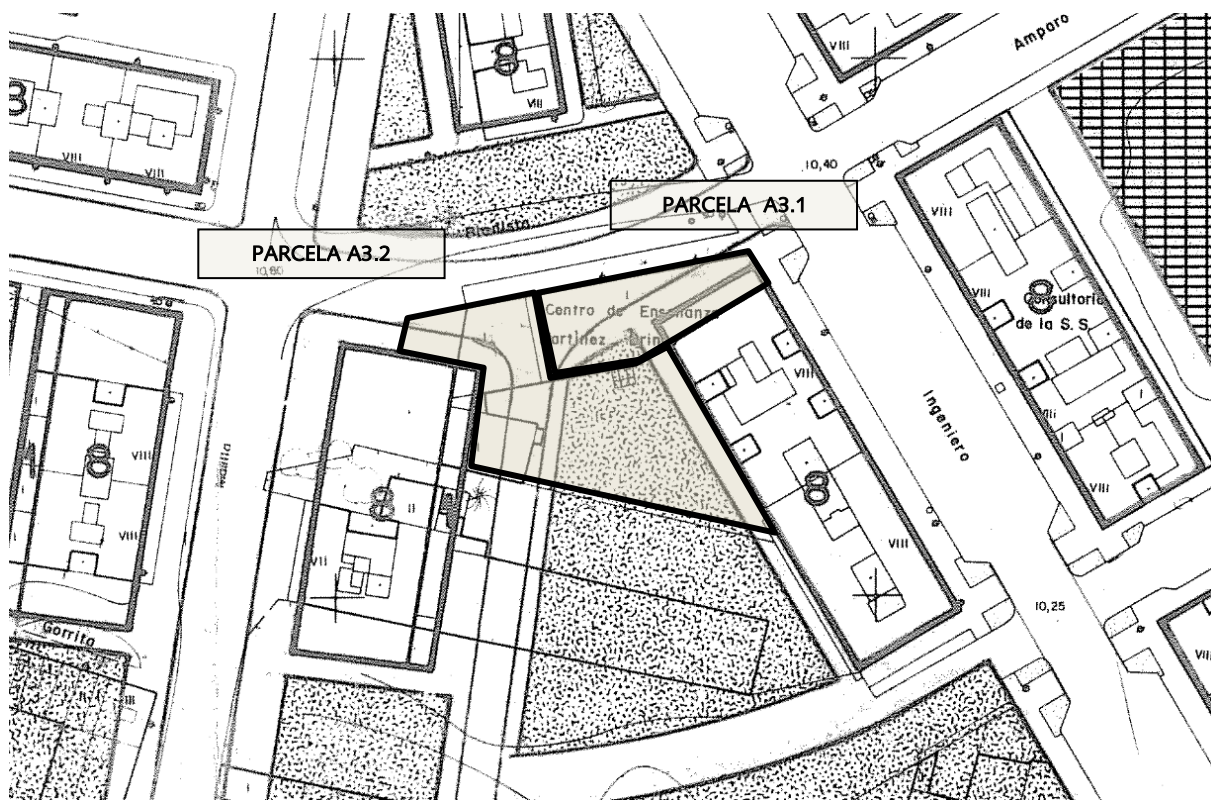
Fuente gráfica: Imágenes Google Earth.



Fuente gráfica: Fotografía fachada consolidada.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE DEL ÁMBITO A2

La estructura urbana del ámbito viene recogida en la hoja 47 de los planos de estructura urbana, Serie C, del PGOU.



Fuente gráfica: Plano 47 de Estructura Urbana. Serie C. PGOU Valencia.

☐ SUELO DOTACIONAL. Red Secundaria (EL) (Sistema Local de Espacios Libres)

☐ EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)

SUELO DOTACIONAL. Red Secundaria (RV-4) Sistema Local Red Viaria

Por tanto, las superficies según calificación de las parcelas A3.1 y A3.2, incluidas en el Ámbito A2, se resumen a continuación:

ÁMBITO A2					
PARCELA A3.1			PARCELA A3.2		
CALIFICACIÓN	(EDA) Edificación abierta		(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	(EDA) Edificación abierta	(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana
USO GLOBAL DOMINANTE	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar		Dcm (Comunicaciones)	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	Dcm (Comunicaciones)
USO ESPECÍFICO	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	(EL) Sistema Local de espacios libres		-- (EL) Sistema Local de espacios libres	
Superficie suelo (m2s)	134,96	52,04	399,66	657,91	814,78

MODELIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ÁMBITO A1



Vista axonométrica este del ámbito. Ejecución de determinaciones del planeamiento vigente.

ÁMBITO A2



Vista axonométrica norte del ámbito. Ejecución de determinaciones del planeamiento vigente.

3.3 OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

El fin último de la presente modificación es:

1. Eliminar las disconformidades urbanísticas y sectoriales, principalmente las situaciones fuera de ordenación sobrevenidas a los edificios docentes, mediante la agrupación y reubicación de todos los centros escolares, que prestan desde hace más de cuarenta años este servicio público, en las manzanas del Ámbito A1,
2. La cesión de manera voluntaria de los suelos dotacionales del Ámbito A2 completamente urbanizados y libres de cargas.

En el Ámbito A2, también se eliminan las disconformidades urbanísticas existentes. Los suelos de uso Residencial Plurifamiliar (Rpf) incluidos dentro de la parcela definida A3, son medianeros, al sureste, con un edificio residencial plurifamiliar construido según catastro en 1976, es decir, con anterioridad a la aprobación del PGOU vigente, edificio situado en la calle ingeniero Joaquín Benlloch nº10. En esta medianera, como en su día se edificó una fachada con ventanas, balcones y voladizos, este edificio tras la aprobación del vigente PGOU también quedó fuera de ordenación sustantivo de manera sobrevenida, porque tenía edificada una fachada en lo que, según el planeamiento, debía ser una medianera. Como han transcurrido más de treinta años desde la construcción del edificio, las servidumbres civiles de luces y de vistas se han consolidado, y, como la superficie de estos suelos de la Parcela A3.1, 134,96 m²s es inferior a la parcela mínima edificable de la zona de calificación urbanística (200 m²s); de una parte, resulta imposible edificar en ellos un edificio residencial plurifamiliar respetando las servidumbres civiles, y, de otra parte, resulta inviable agrupar estos suelos con otros colindantes edificables. Por lo tanto, con el objetivo de preservar estos preceptos legales civiles, se reduce la máxima altura edificable en estos suelos, actualmente 8 alturas (PB+7), con el uso residencial plurifamiliar (Rpf), a una altura, (PB), correspondiéndose con la no consolidada en la edificación construida en 1976.

Para alcanzar este fin último, el OBJETO de la modificación puntual es:

1. primero, el cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de los suelos privados edificables del ámbito A1 de la modificación, las Manzanas A1 y A2, asignándoles el uso global dominante Sistema Local de Servicios Públicos de carácter privado (SP-2*) según la LOTUP (TER ESPECIAL-QE). Por otra parte, en el ámbito A2 se modifica el régimen urbanístico de los suelos de uso Residencial Plurifamiliar (Rpf) de la Parcela A3.1 del Ámbito A2 (134,96 m²s) a Sistema Local de Servicios Públicos (SP-2) según la LOTUP (S-QM)., incrementándose el patrimonio municipal.
2. segundo, como consecuencia de lo primero, es necesario transferir la edificabilidad privada residencial del ámbito A2 al ámbito A1, 1.079,68 m² de techo, para que su legítimo propietario pueda materializarla.
3. tercero, la cesión voluntaria libre de cargas y urbanizados de todos los suelos dotacionales del Ámbito A2, tanto los incluidos en ámbito vial servicio, 1.166,98 m²s. como los que no, 757,30 m², y, de estos último, transfiriendo la edificabilidad residencial media equivalente al justiprecio al Ámbito A1
4. cuarto, **fundamentalmente este instrumento de planeamiento es una actuación de dotación ya que se incrementan las dotaciones del Barrio de Malilla, tanto en el Ámbito A1 como en el Ámbito A2**, de carácter privado en el A1 y público en el A2, **con el objeto último de poder edificar en las parcelas del Ámbito A1 dos equipamientos docentes de carácter privado**. Estas actuaciones están contempladas tanto en la legislación estatal, artículo 7.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, como en la legislación autonómica, Ley 5/2014, de 25 de julio. Para ello, en el ámbito A1, es necesario incrementar la edificabilidad en 4.760,27 m²t para poder construir en las parcelas los colegios concertados.

3.4 REGIMEN URBANISTICO PROPUESTO

REGIMEN URBANITICO PROPUESTO EN EL ÁMBITO A1

En el **Ámbito A1** se propone el CAMBIO de USO GLOBAL O DOMINANTE de los suelos incluidos en él, del uso Residencial Unifamiliar (Run), al SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (SP-2*) de carácter privado, según la nomenclatura utilizada en el PGOU, y terciario especial (TER-QE) según nomenclatura del ANEXO IV de la LOTUP. Respecto a las ordenanzas zonales de la zona de calificación urbanística SP-2 se propone un régimen urbanístico más limitativo; ya que se reduce el número máximo de plantas a 4, dos menos de las reguladas para estos suelos, y la máxima altura de cornisa, según la fórmula $5.30 + 4 Np$, a 17.30 metros, con el objeto de reducir el impacto visual y la densificación del entorno. También se propone incrementar los usos prohibidos incluyendo los Sanitario (Das) y Asistenciales (Dsa) (según Anexo IV LOTUP e ambos casos Ter). Como la ocupación se mantiene en el 70%, los suelos no ocupados por la edificación se destinarán al uso específico Sistema Local de Espacios Libres Privados (EL*). Respecto a la ordenación pormenorizada vigente se incrementan el suelo dotacional de carácter privado en 2.396,25 m².

	ACTUAL	PROPUESTA según Nomenclatura PGOU	PROPUESTA según Nomenclatura LOTUP
1. <u>CALIFICACIÓN:</u>	UFA-2	UFA-2	
<u>USO GLOBAL O DOMINANTE:</u>	Run Residencial Unifamiliar	SP-2* Sistema local de Servicios Públicos Educativo	Ter*-QE Terciario especial
2. <u>USOS:</u>			
<u>Uso específico:</u>	EL *	EL *	
	Espacio libre Privado	Espacio libre Privado	

Usos prohibidos:

1.1. Residencial (R), excepto Residencial comunitario (Rcm) para colectivos susceptibles de asistencia en GSP-3, y para comunidades religiosas, cuando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto en GSP-6. No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

1.2. Terciarios (Ter):

- Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).
- Hotelero (Tho).
- Terciario especial asistencial (AS) y Terciario especial sanitario (SA).
- Instalaciones recreativas (Tre) excepto en GSP-1, y GSP-2.

1.3. Industriales, edificios y locales industriales (Ind).

1.4. Almacenes (Alm):

- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

1.5. Dotacionales (D):

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Asistencial (Das), Sanitario (Dsa), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.

1.6. Aparcamiento (Par):

- Aparcamiento (Par.2).

Usos permitidos:

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el artículo 6.69.2 salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a la categoría de Sistema Local

3. CONDICIONES ESPECIFICAS:

- Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.
- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s.
- Número máximo de plantas: 4.
- Máxima altura de cornisa: 17,30 metros

REGIMEN URBANISTICO PROPUESTO EN EL ÁMBITO A2

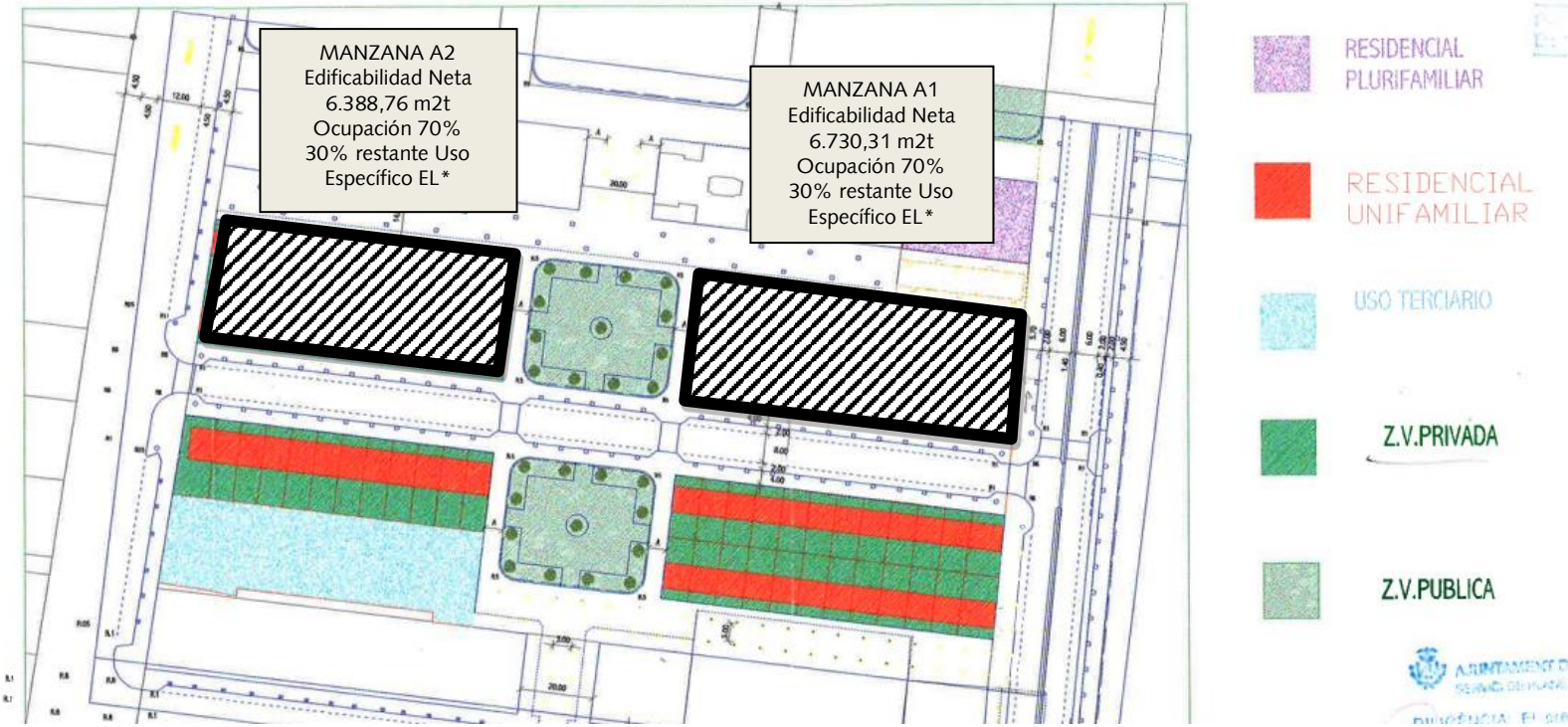
En el **Ámbito A2** se mantiene la calificación de los suelos, solo se modifica USO ESPECÍFICO de los suelos edificables (parcela privada) que forman parte de la Parcela A3.1, con referencia catastral 5706017YJ2750F. Estos terrenos con una superficie de 134,96 m²s actualmente tienen la calificación de Edificación Abierta (EDA) y el Uso Global o Dominante: Residencial Plurifamiliar (Rpf), proponiéndose destinarlos específicamente a SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (Uso global o dominante: SP-2). El objetivo de la actuación es poder edificar en ellos un equipamiento dotacional de una sola planta por lo que respecto a las ordenanzas vigentes de la zona de calificación urbanística SP2 se limita el número máximo de plantas a las edificables en la realidad física, para respetar las servidumbres de luces y de vistas consolidadas, por lo tanto, el número máximo de plantas será 1 y la máxima altura de cornisa, 5,30 mts. Como consecuencia de esta limitación de la edificabilidad, se incrementa el parámetro de ocupación hasta el 100%. Respecto a la ordenación pormenorizada vigente se incrementan el Sistema Local en 134,96 m²s,

ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL ÁMBITO A2 para la parcela con referencia catastral 5706017YJ2750F

	ACTUAL	PROPUESTA según Nomenclatura PGOU	PROPUESTA según Nomenclatura LOTUP
1. <u>CALIFICACIÓN:</u>	EDA	EDA	
<u>USO GLOBAL O DOMINANTE:</u>	Rpf <i>Residencial Plurifamiliar</i>	SP-2 <i>Sistema local</i>	QM <i>Dotacional múltiple</i>
2. <u>USOS:</u>			
<u>Usos prohibidos:</u>			
1.1. Residencial (R) , excepto Residencial comunitario (Rcm) para colectivos susceptibles de asistencia en GSP-3, y para comunidades religiosas, cuando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto en GSP-6. No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.			
1.2. Terciarios (Ter):			
- Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).			
- Hotelero (Tho).			
- Instalaciones recreativas (Tre) excepto en GSP-1, y GSP-2.			
1.3. Industriales, edificios y locales industriales (Ind).			
1.4. Almacenes (Alm):			
- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).			
1.5. Dotacionales (D):			
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.			
1.6. Aparcamiento (Par):			
- Aparcamiento (Par.2).			
<u>Usos permitidos:</u>			
Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el artículo 6.69.2 salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a la categoría de Sistema Local			
3. <u>CONDICIONES ESPECIFICAS:</u>			
b) Se establece un coeficiente de ocupación del 100%.			
c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,00 m ² t/m ² s.			
c) Número máximo de plantas: 1.			
d) Máxima altura de cornisa: 5,30 metros			

CUADRO RESUMEN:

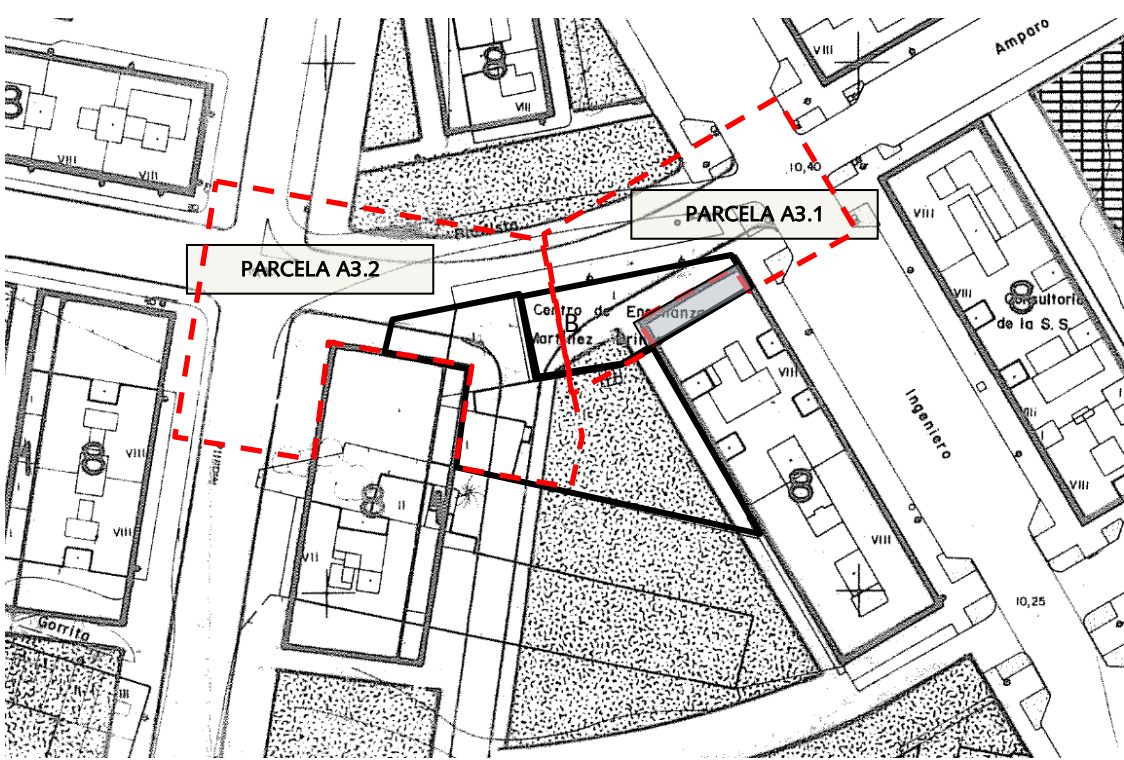
ÁMBITO A1



Fuente gráfica: Plano 47 Serie C del PGOU

- UFA-2/SP-2* SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS PÚBLICOS de carácter privado
- 30% del suelo USO ESPECÍFICO (EL*)

ÁMBITO A2



Fuente gráfica: Plano 47 de Estructura Urbana. Serie C. PGOU Valencia.

- SUELO DOTACIONAL. Red Secundaria (EL) (Sistema Local de Espacios Libres)
- SUELO DOTACIONAL. Red Secundaria (RV-4) Sistema Local Red Viaria
- SUELO DOTACIONAL. Sistema Local Servicios Públicos (SP-2)
- DELIMITACIÓN ÁMBITO VIAL SERVICIO SEGÚN INFORME MUNICIPAL SOLARES NO EDIFICADOS

	ÁMBITO A1				ÁMBITO A2					
	MANZANA A1		MANZANA A2		PARCELA A3.1			PARCELA A3.2		
CALIFICACIÓN	UFA-2				(EDA) Edificación abierta		(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	(EDA) Edificación abierta	(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	TOTALES
USO GLOBAL DOMINANTE	(SP-2 *) Sistema Local de Servicios Públicos de carácter privado				(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	Dcm (Comunicaciones)	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	Dcm (Comunicaciones)	
USO ESPECÍFICO	-----	(EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO	-----	(EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO	(SP-2) Sistema Local de Servicios Públicos	(EL) Sistema Local de espacios libres		-- (EL) Sistema Local de espacios libres		
Superficie suelo privado (m2s)	2.141,46	917,77	2.032,79	871,19						5.963,21 m2s
Superficie suelo público (m2s)					134,96	52,04	399,57	657,89	814,78	2.059,24 m2s
SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELOS m2s					134,96	52,04	399,57	657,89	814,78	2.059,24 m2s
Edificabilidad del USO GLOBAL O DOMINANTE propuesto EN EL ÁMBITO A1 SP-2 * (m2t)	6.730,30		6.388,76							13.119,06 m2t
Incremento suelo dotacional público m2s					134,96					134,96 m2s

Tabla J06: Resumen parámetros urbanísticos de la modificación puntual.

4/ DELIMITACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LA INTEGRACION PAISAJISTICA Y VISUAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de los Estudios de Integración Paisajística se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, debe incluir unidades de paisaje completas y es totalmente independiente de los límites administrativos, tales como líneas de termino municipal, lindes de propiedad, límites de sectores o cualquier otro proveniente de instrumentos de planeamiento urbanístico.

La delimitación del ámbito de estudio definirá el valor visual y paisajístico de las actuaciones planteadas en este documento, y se basa en el concepto de cuenca visual. Se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topográfica (o por “obstáculos visuales artificiales”: edificaciones, grandes infraestructuras, etc.) y la distancia. La cuenca visual puede contener una o varias unidades de paisaje.

Para la delimitación de las cuencas visuales se tiene en cuenta lo expresado en el Anejo II. c 2) de la LOTUP en el cual *se determina que para la delimitación de un ámbito de estudio previo se tiene en cuenta los UMBRALES DE PERCEPCIÓN; general (más de 1.500 m y hasta 3.000. desde el punto donde se sitúa el espectador), donde el paisaje actúa como un fondo de escena; difusa (más de 300 m. y hasta 1.500 m.), donde los objetos se convierten en formas planas y se perciben y caracterizan únicamente por sus cualidades cromáticas; y nítida (hasta 300 m.), donde las formas mantienen su individualidad geométrica y es perceptible el volumen, la forma y el detalle.*

Por tanto, se entenderá como cuenca visual de la actuación, el territorio desde el cual ésta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares

De esta forma, dada la topografía llana del entorno y su ubicación dentro de la trama urbana, podemos concluir que la visibilidad del ámbito de estudio estará principalmente condicionada por las visuales terrestres delimitadas por los volúmenes de las edificaciones circundantes

Para la delimitación definitiva de esta cuenca visual del territorio afectado por la actuación propuesta, y por tanto de la delimitación de su ámbito de Estudio tal y como se establece en el *apartado 10.1: Percepción del paisaje, de la Memoria justificativa del Estudio de Paisaje del documento de Revisión del PGOU de Valencia*, se han aplicado los siguientes principios:

- *La Ley de Merten, por la cual el ojo humano percibe que se encuentra dentro el espacio de todo elemento que, situado frente al espectador, no se encuentre por debajo de un plano inclinado de 30° a 35° sobre el horizonte.*
- *El Principio de Higuchi, por el cual, si un elemento se sitúa frente al espectador y por debajo de un plano que forma un ángulo de 5° con el horizonte, es “paisaje prestado”, pertenece al fondo de la imagen percibida y carece de importancia.*

Asimismo, a fin de acotar el alcance del estudio y ajustarlo a la escala del territorio, se han observado las siguientes reglas:

- Los **LÍMITES DE LA CUENCA VISUAL** estarán acotados por la topografía del lugar, considerando que existen elementos que impide la visión de conjunto en los elementos del paisaje analizado desde los puntos de observación. Al tratarse de terreno plano, los límites visuales vienen definidos casi exclusivamente por las edificaciones que actúan de pantalla artificial limitando la visión y reduciendo la cuenca visual casi exclusivamente al ámbito de actuación.

- Se han analizado los posibles **PUNTOS DE OBSERVACIÓN AÉREA**, de carácter secundario, descartando la existencia de alguno.

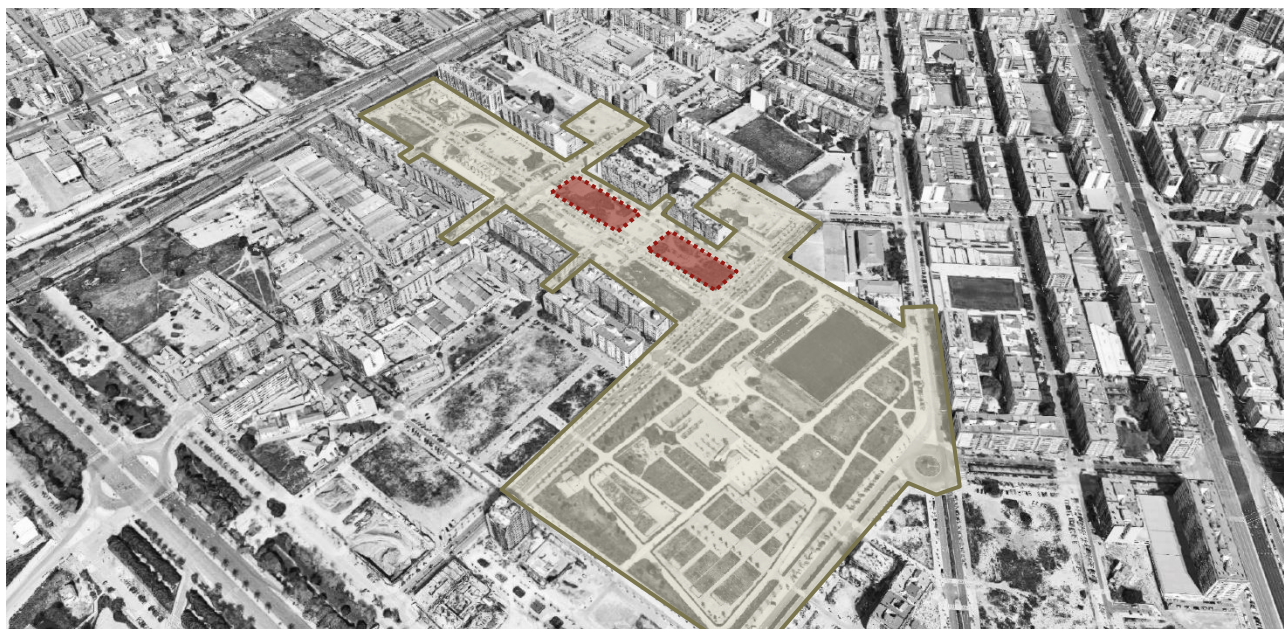
Aplicando estos principios, la cuenca visual de la actuación queda **LIMITADA A ESPACIOS DE CARÁCTER URBANO**, por la aplicación de la Ley de Merten dentro del umbral de nitidez y ajustada por los cierres visuales de las edificaciones contiguas que actúan de pantalla artificial.

Así pues atendiendo a las intervenciones y actuaciones enunciadas a anteriormente en este documento, y a la localización expresada en el apartado anterior, el ámbito de este Estudio de Integración Paisajística se subdividirá en 2 ámbitos de afección correspondientes a los entorno de los Ámbitos A1 y A2 enunciados anteriormente, en los que, dado el carácter Urbano de la intervención y atendiendo a las especificaciones establecidas en las leyes Merten e Higuchi, la cuenca visual y por tanto el **ÁMBITO DE ANÁLISIS VISUAL Y PAISAJÍSTICO** quedará **ACOTADO A LAS CALLES Y ESPACIOS QUE DELIMITAN LAS ACTUACIONES PREVISTAS PARA CADA ÁMBITO**.

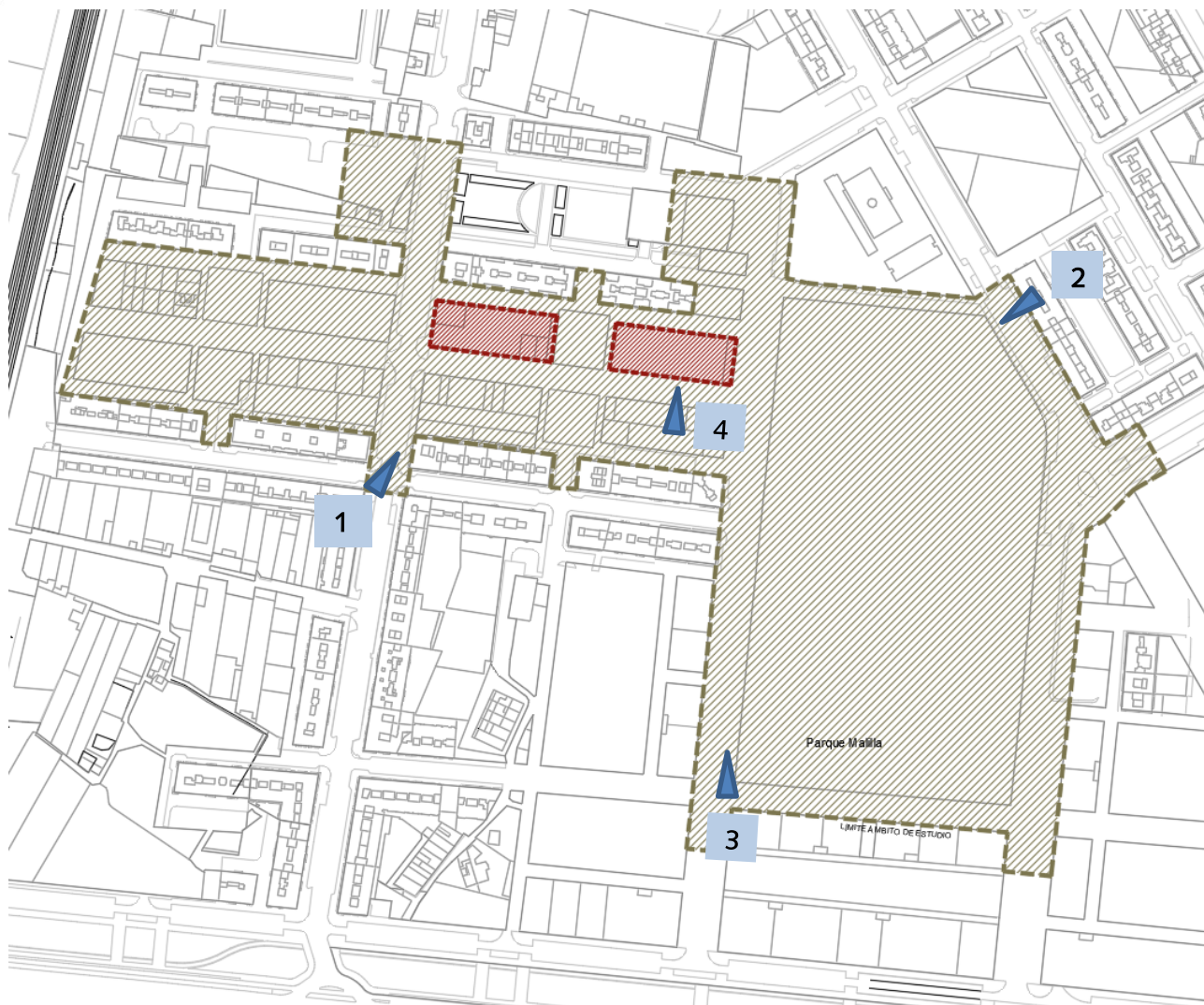
4.1 DELIMITACIÓN DE LAS CUENCAS VISUALES

ÁMBITO A1

En el Ámbito A1 la visibilidad está condicionada por los edificios de la trama urbana circundante y por la presencia de vacíos urbanos y zonas ajardinadas que generan que la visión del mismo sea más amplia y lejana, no quedando únicamente limitada a las calles adyacentes del ámbito de actuación. De esta forma teniendo en cuenta los límites según los procedimientos anteriormente establecidos, la cuenca visual establecida para el ámbito A1 es el siguiente:



Vista aérea de la cuenca visual del ámbito A1



Cuenca Visual definida para el Ámbito A1

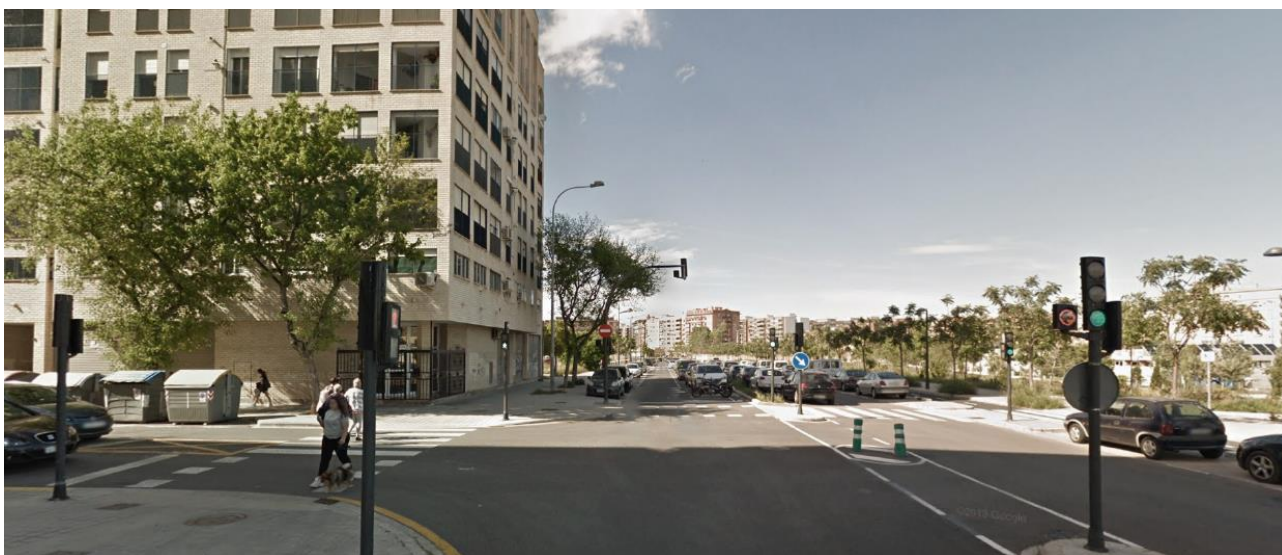
VISUALES EN LA CUENCA VISUAL DEL ÁMBITO A1



Punto de observación 1: Carrer de Malilla



Punto de observación 2_ Vista desde Carrer Joaquin Benlloch



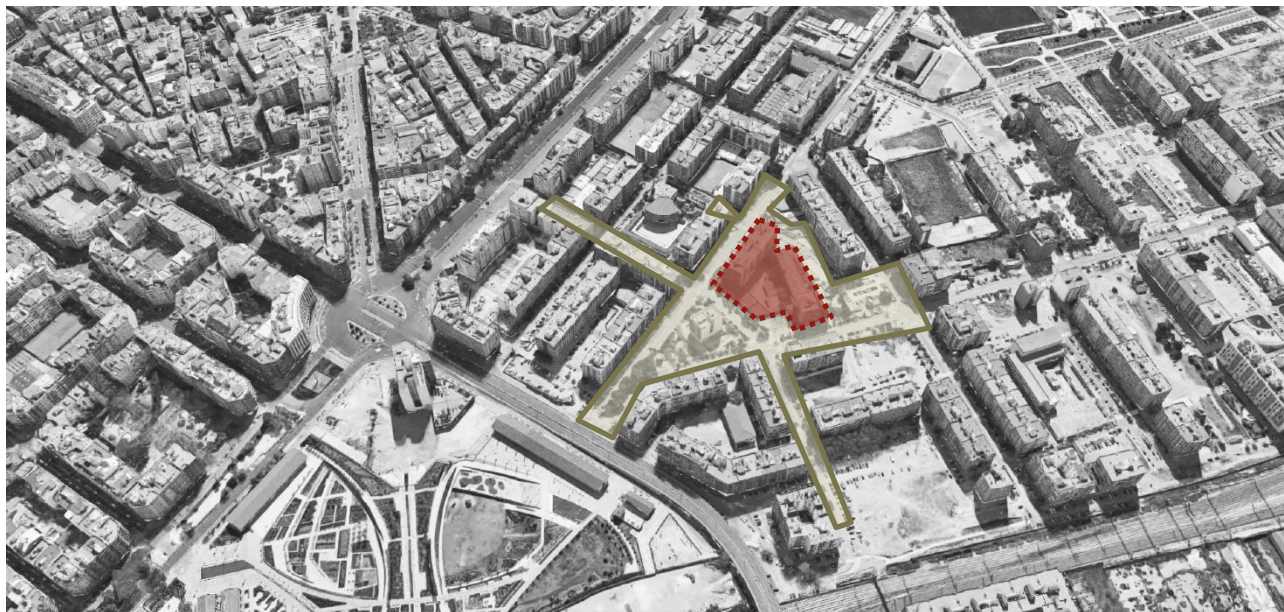
Punto de observación 3_ Vista desde Carrer Vicent Miguel Carceller



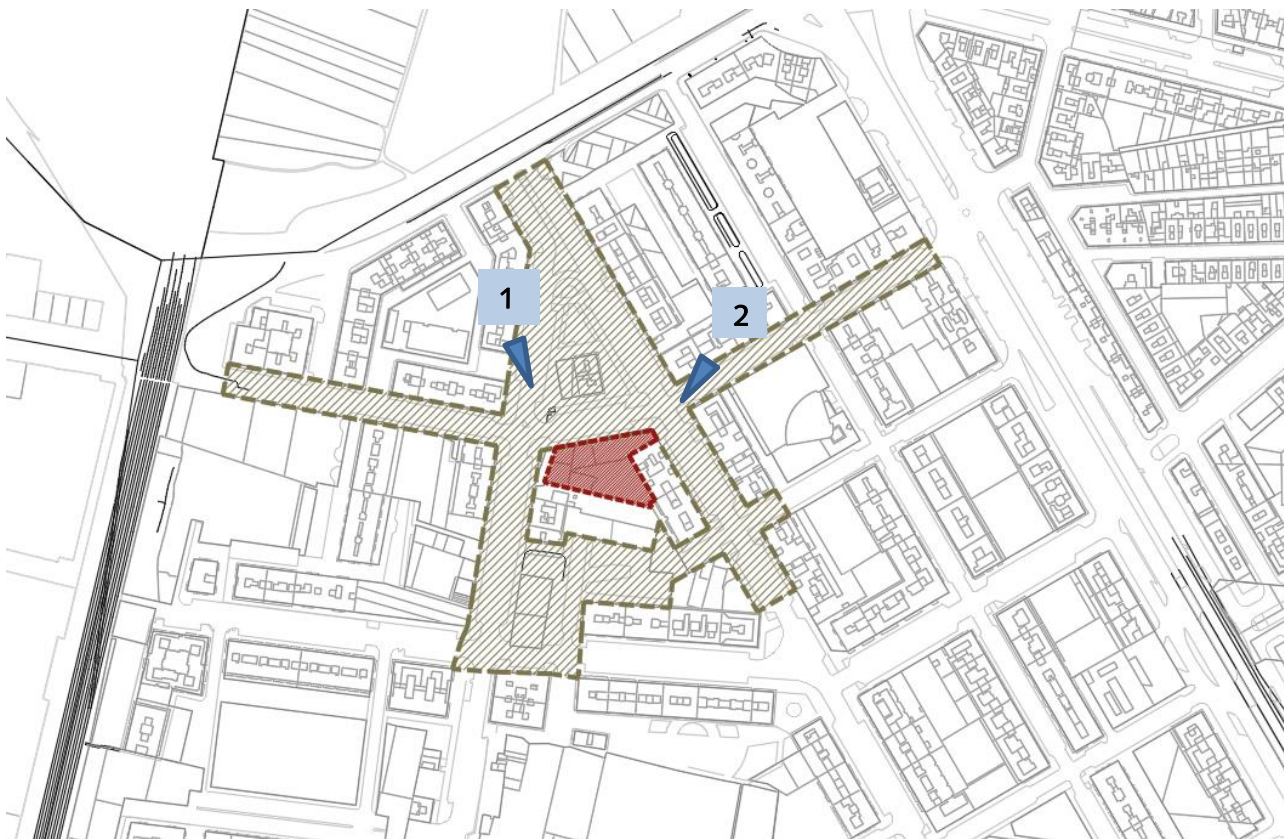
Punto de observación 4_ Vista desde Calle Esparraguera

ÁMBITO A2

El Ámbito A2 está situado, a diferencia del Ámbito 1, dentro de una trama urbana totalmente consolidada. Por lo que la visibilidad está condicionada por los edificios de la trama urbana circundante quedando únicamente limitada a las calles adyacentes del ámbito de actuación. De esta forma teniendo en cuenta los límites según los procedimientos anteriormente establecidos, la cuenca visual establecida para el ámbito A2 es el siguiente:



Vista aérea de la cuenca visual del ámbito A1



Cuenca Visual definida para el Ámbito A1

VISUALES EN LA CUENCA VISUAL DEL ÁMBITO A1



Punto de observación 1_ Vista desde Carrer de Amparo Iturbi



Punto de observación 2_ Vista desde Carrer Joaquim Benlloch

4.2 CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

UNIDADES DEL PAISAJE. DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

La CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE es la descripción, clasificación y delimitación cartográfica de las Unidades de Paisaje de un territorio determinado y de los recursos Paisajísticos que la singularizan.

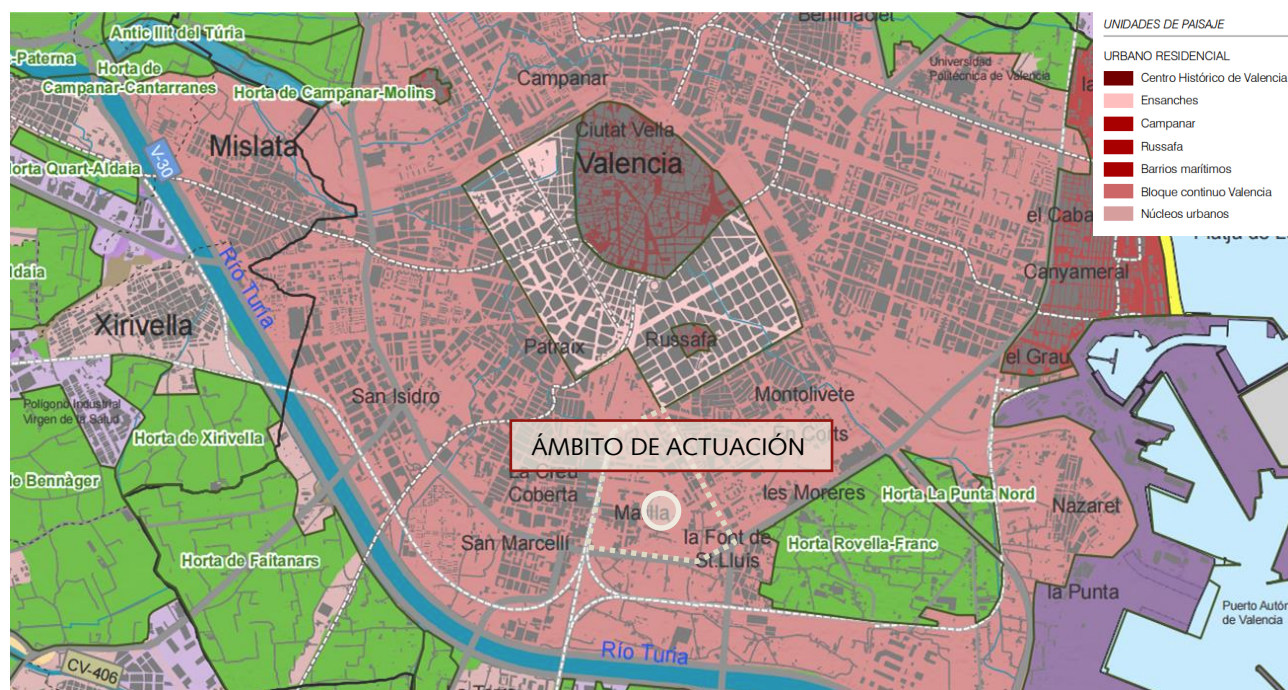
La UNIDAD DE PAISAJE es el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo periodo de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

Las Unidades de Paisaje se delimitan conforme a los siguientes criterios.

- *A partir de la consideración de los elementos y factores naturales y/o humanos que le proporcionan una imagen particular y lo hacen identificable y único.*
- *Deben ser coherentes con las Unidades Ambientales e incorporan la información física, biológica, cultural y social.*
- *Son independientes de los límites administrativos.*
- *Se determina para cada unidad los siguientes aspectos:*
 - Elementos existentes que definen la singularidad de la unidad, incluyendo aquellos que afectan a otras experiencias sensoriales, además de la vista.
 - Recursos Paisajísticos existentes
 - Tendencias y procesos de cambio presentes y futuros, y como estas pueden afectar a las características de la unidad de paisaje. (en particular, las provenientes de planes y proyectos que afectan a las áreas de estudio).
 - Principales conflictos existentes y previsibles.

DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

De acuerdo con el Estudio de Paisaje del T.M. de Valencia, realizado en la última revisión del PGOU de Valencia (que cuenta con aprobación provisional de fecha 2014) los ámbitos A1 y A2 afectados por la modificación del planeamiento en estudio quedan enclavados en la unidad de paisaje denominada “BLOQUE CONTINUO DE VALENCIA”.



EIP_06: Unidades de Paisaje. Revisión PGOU

4.3 VALORACION DE LA INTEGRACION PAISAJISTICA Y VISUAL

La valoración de la integración paisajística analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. En el caso de una actuación ubicada en un entorno urbano consolidado, la valoración de la integración paisajística se basa en la valoración de la integración visual, es decir, valorar específicamente el posible impacto visual de la actuación en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación y del impacto que se deriva de ella.

VALORACIÓN DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

Como se recoge en la Memoria Justificativa del Estudio del Paisaje. Revisión PGOU de Valencia, "*La calidad paisajística viene determinada por los componentes del paisaje (físicos, bióticos y antrópicos) presentes en el territorio de estudio y los elementos singulares que dotan al paisaje de singularidad o rareza, representatividad, calidad en la escena, interés para su conservación o función como parte del paisaje*".

La valoración global de la calidad se obtiene mediante la media aritmética de los valores asignados a cada componente del paisaje de la unidad (ponderando los elementos antrópicos) y los elementos singulares, al objeto de obtener un valor entre 1 y 10 que facilite la interpretación de los resultados obtenidos.

Las características principales de la Unidad de Paisaje afectada por la Modificación propuesta, según lo dispuesto en la tabla del apartado 12 de la Memoria justificativa de Estudio de Paisaje de la Revisión Simplificada del PGOU, son:

Componentes principales del paisaje	Aplicación a la unidad visual	Calidad paisajística
Fisiografía	Plana litoral	---
Tipo de vegetación	Zonas verdes Urbanas	2
Densidad de cobertura de vegetación	Nula	6
Usos del suelo	Urbano residencial	2
Parcelación	Urbana residencial	3
Infraestructuras eléctricas	Presencia	4
Infraestructuras comunicaciones	Caminos agrícolas, ferrocarril y carreteras	4
Viviendas	Núcleos de alta densidad	2
Protección del suelo	---	---
ELEMENTOS SINGULARES		
Ninguno	X	3

Según se recoge en el apartado 12.2 de la Memoria justificativa del Estudio del Paisaje. Revisión PGOU de Valencia se aplicarán la siguientes fórmulas para la valoración de la calidad paisajística:

$$Elementos.Antrópicos = \frac{I.eléctricas + I.comunicaciones + Viviendas + Figura_de_protección_EENN}{4}$$

$$C_1 = \frac{TipoVegetación + CoberturaVegetal + UsosSuelo + Parcelación + Elementos.Antrópicos}{5}$$

VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE

3.13 BAJA

Los objetivos de calidad paisajística definidos en el instrumento de paisaje municipal para la Unidad Paisajística del ámbito de actuación se resumen en la siguiente tabla:

Unidad de paisaje	Calidad de Paisaje	Objetivo de calidad
Bloque continuo Valencia	Baja	<p>Mejora del carácter existente</p> <p>a) Cuidar los bordes urbanos e integrar los nuevos como zonas de transición entre la trama urbana y la Huerta, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes. Para ello es importante:</p> <p>a.1- Diseñar zonas ajardinadas integradas en el entorno,</p> <p>a.2- Limitar alturas de edificación máxima (Ley Merten)</p> <p>a.3- Mediante la Infraestructura Verde de la ciudad, ordenar los espacios de transición entre los usos urbanos y la huerta, así como los espacios intersticiales entre núcleos urbanos.</p> <p>b). Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos a los paisajes de alto valor del área metropolitana, completando así la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia.</p>

RECURSOS PAISAJÍSTICOS. DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN

Los RECURSOS PAISAJÍSTICOS son 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. En los ámbitos de estudio definidos con anterioridad no se identifican recursos paisajísticos de interés ya que:

- No encontramos áreas o elementos que tengan algún grado de protección, el dominio público fluvial, las áreas o elementos del paisaje altamente valorados por la población por su interés natural, por tanto NO EXISTEN ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL DENTRO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.
- Atendiendo a lo expuesto en el “*Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos*” de la ciudad de Valencia. DENTRO DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO DEFINIDOS NO SE ENCUENTRA NINGÚN RECURSO DE INTERÉS CULTURAL O PATRIMONIAL.
- Tal y como se enunciaba anteriormente la escena urbana predominante de los ámbitos de estudio es de una baja calidad no habiendo tampoco visuales hacia otros recursos de interés fuera del propio ámbito, por lo que NO ENCONTRAMOS RECURSOS DE INTERÉS VISUAL.

ANÁLISIS VISUAL

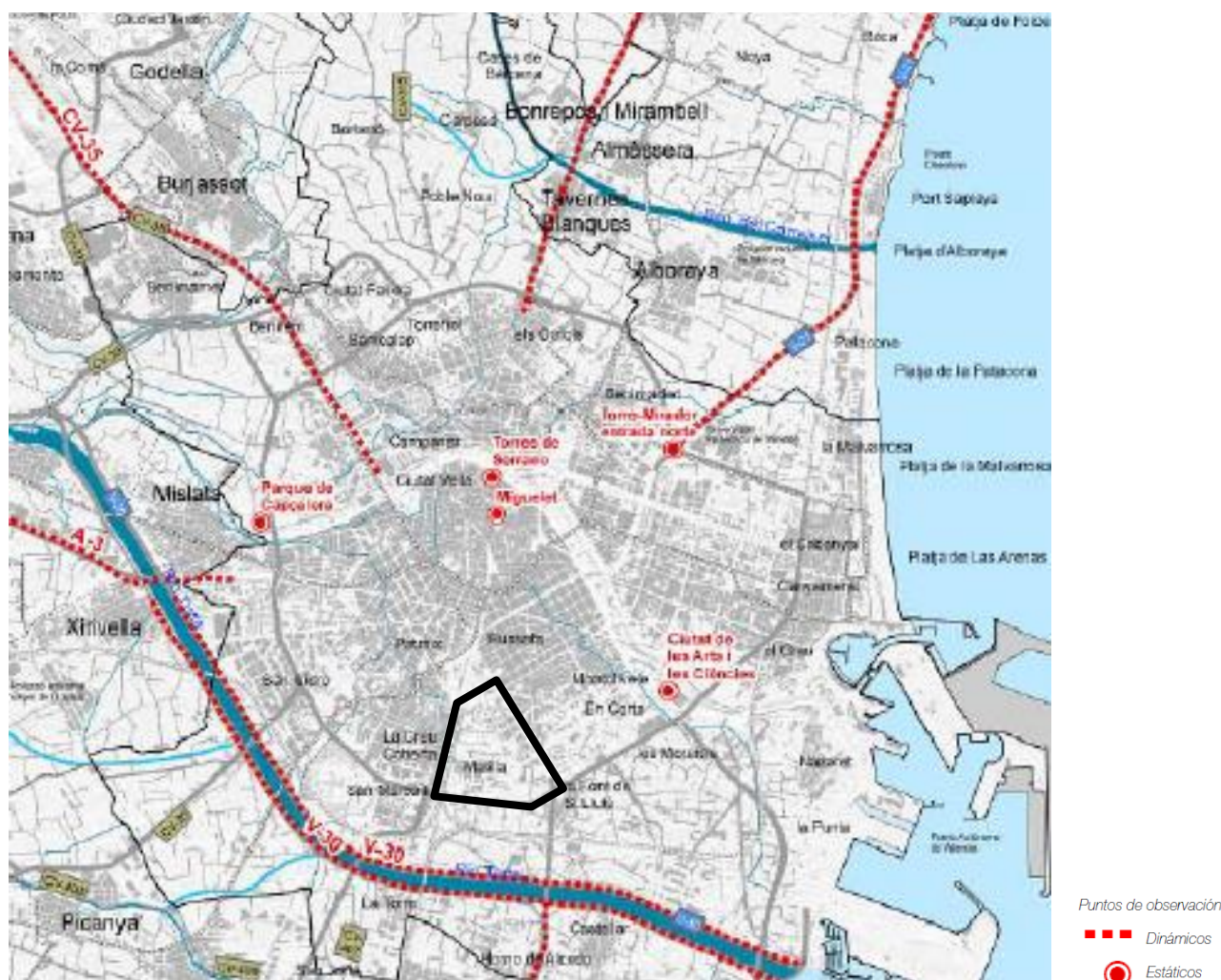
La integración visual se evalúa para la situación derivada de la actuación propuesta, esto es, durante la fase de funcionamiento de los usos dotacionales previstos tras el desarrollo de la ordenación urbanística, basándose en los siguientes aspectos:

1. Identificación de los principales puntos de observación de la actuación, distinguiendo los puntos dinámicos y estáticos.

2. Análisis y valoración de la sensibilidad de los puntos de observación, en función de la frecuencia con que las personas los visitan, su visibilidad y su nitidez hacia la actuación.
3. Identificación de los principales impactos visuales que podrá ocasionar la modificación urbanística propuesta.
4. Valoración y clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.

Identificación y análisis de los puntos de observación definidos a nivel municipal:

El ámbito de la actuación en estudio, al ubicarse en un área metropolitana de notoria importancia a escala local y regional como es la ciudad de Valencia, se clasifica como zona de visibilidad máxima en el estudio de paisaje municipal. Sin embargo, dado que la actuación en estudio se ubica en el interior del Barrio de Malilla, y alejado de las principales vías de circulación de la ciudad, la modificación del planeamiento propuesta no será perceptible desde ninguno de los puntos de observación definidos a nivel municipal (según el Estudio de Paisaje de la Ciudad de Valencia), tanto dinámicos como estáticos, siendo éstos las principales vías de acceso a la ciudad y los puntos turísticos más significativos.



Puntos de observación dentro de la cuenca visual (Estudio de Paisaje de la Ciudad de Valencia)

No obstante, para un análisis a escala territorial más adecuada de los punto de observación basada en la delimitación del ámbito de estudio ajustado a la cuenca visual que permiten los volúmenes edificados en el entorno, se deben incorporar factores como:

- La duración estimada de observación hacia la actuación desde dentro del ámbito, para determinar si los puntos de observación son dinámicos o estáticos. En los puntos de tipo dinámico la observación estará condicionada

necesariamente al tiempo durante el que se transite por la vía de comunicación correspondiente, que a su vez dependerá de la velocidad con la que se transite por ella. Se puede distinguir una duración no condicionada (y por tanto suficiente) en los puntos de observación estáticos (asociados al tránsito peatonal de los visitantes) y una duración de la observación condicionada a la velocidad de la vía en los puntos de observación dinámicos (asociado al tránsito rodado), distinguiendo una velocidad baja, media o alta.

- La comunicación y accesibilidad y los medios de accesibilidad de los puntos de observación, influye en la frecuencia de observadores que lo visitan, distinguiendo una accesibilidad baja, media o alta
- Las características de los visitantes (rango de edad, residentes, no residentes, temporales, visitantes, etc.)
- La frecuencia de visita, que se cataloga también cuantitativamente, distinguiéndose una frecuencia baja, media o alta, en función del número de visitantes potenciales que frecuentan el punto de observación.
- La visibilidad de la actuación, que hace referencia a la superficie de la actuación que es visible desde el punto de observación, pudiendo ser visibilidad baja, media o alta.

A continuación, se recoge una tabla resumen del análisis de los puntos de observación y la valoración de su sensibilidad frente a la ordenación urbanística propuesta:

	Duración	Comunicación y Accesibilidad	Características	Frecuencia	Visibilidad
AMBITO A1					
Punto de Observación 1	Alta	Alta	Temporales / Residente	Diaria	Alta
Punto de Observación 2	Alta	Alta	Residente	Diaria	Baja
Punto de Observación 3	Media	Alta	Residente	Diaria	Media
Punto de Observación 4	Media	Alta	Residente	Diaria	Alta
AMBITO A2					
Punto de Observación 1	Alta	Alta	Temporales / Residente	Diaria	Alta
Punto de Observación 2	Baja	Alta	Residente	Diaria	Alta

IDENTIFICACION DE LOS IMPACTOS

Los impactos visuales son aquellos que afectan a la percepción subjetiva de un paisaje o entorno. Como impactos visuales potenciales cabe mencionar las modificaciones de la textura del paisaje, las modificaciones del colorido del paisaje, las modificaciones de los volúmenes y formas predominantes en el paisaje, pudiendo introducir modificaciones en cuanto a los volúmenes y formas predominantes del paisaje urbano, lo cual podrá ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad y el ocultamiento de recursos paisajísticos que determinan la singularidad de una unidad paisajística, provocado por las actuaciones humanas que se desarrollan en una determinada unidad de paisaje.

Caracterización de impactos:

- Compatibilidad visual: clasificada como baja, media o alta, según la actuación se integre en un área de similares características a la actuación
- Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos: clasificada como baja, media o alta, según la actuación entorpezca a la visión de los hitos o recursos paisajísticos. Como en el área no existen recursos o hitos paisajísticos, no se considera esta variable.
- Mejora de la calidad paisajística generada: clasificada como baja, media, alta o no afecta, en función de si la actuación introduce o no mejoras por si misma al área donde se emplaza.

VALORACION INCIDENCIA VISUAL GLOBAL:

La magnitud del impacto visual se considera:

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

Moderada: cuando la compatibilidad es baja, adecuada, el bloqueo de vistas es medio y la mejora de la calidad es media-alta o no afecta.

Leve: cuando la compatibilidad es adecuada, el bloqueo de vistas medio bajo y la mejora de la calidad es media

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

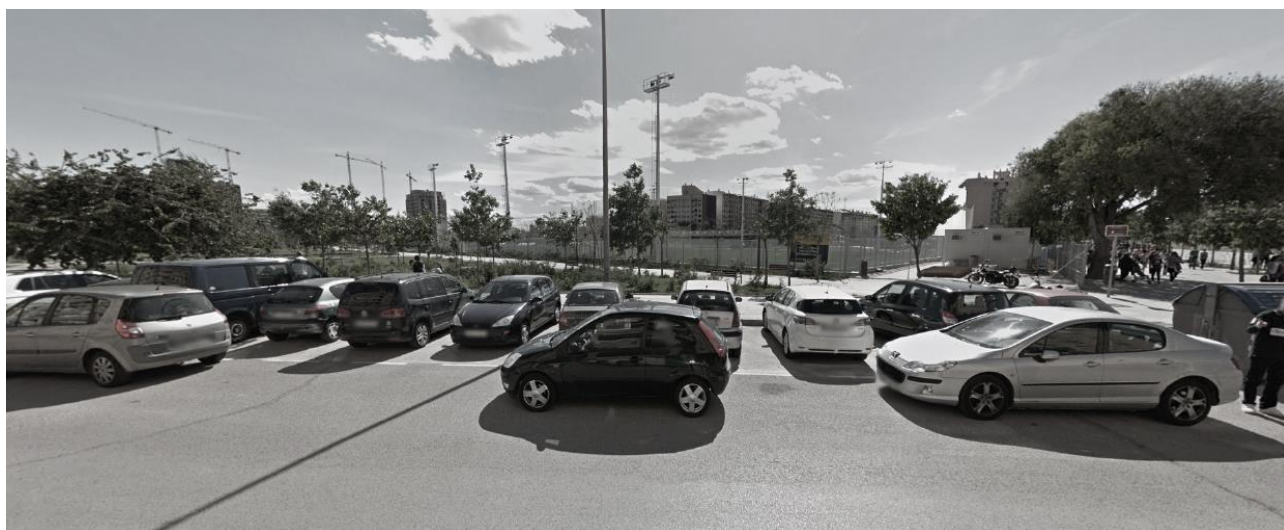
	Compatibilidad visual	Mejora de la calidad paisajística generada	Valoración visual global
AMBITO A1			
Punto de Observación 1	Alta	Alta	Leve-Moderada
Punto de Observación 2	Alta	Alta	Leve-Moderada
Punto de Observación 3	Alta	No afecta	Insignificante
Punto de Observación 4	Alta	Alta	Insignificante
AMBITO A2			
Punto de Observación 1	Alta	Alta	Leve-Moderada
Punto de Observación 2	Alta	Alta	Insignificante

Se muestran a continuación unas vistas de la integración visual de la propuesta:

ÁMBITO 1



Punto de observación 1: Carrer de Malilla



Punto de observación 2_ Vista desde Carrer Joaquin Benlloch



Punto de observación 3_ Vista desde Carrer Vicent Miguel Carceller

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA_ Versión Exposición al Público

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"



Punto de observación 4_ Vista desde Calle Esparraguera integrando al infografía del edificio

ÁMBITO 2



Punto de observación 1_ Vista desde Carrer de Amparo Iturbi



Punto de observación 2_ Vista desde Carrer Joaquim Benlloch

5/ NORMAS Y ESTUDIOS DE RANGO SUPERIOR

Serán de aplicación las determinaciones paisajísticas recogidas en el Estudio Preliminar del Paisaje del T.M. de Valencia (y aquellas que puedan derivarse del estudio definitivo en fase de elaboración), concretamente en lo que se refiere a:

1. Las unidades de paisaje y los objetivos de calidad paisajística de la unidad de paisaje afectada por la modificación del planeamiento urbanístico propuesta:
 La actuación propuesta afecta a la unidad de paisaje "bloque continuo Valencia" (con calidad de paisaje baja) cuyos objetivos de calidad son acordes a la propuesta, pues con ella se podrá potenciar los recorridos peatonales del entramado urbanos y mejorar el ambiente urbano gracias a la urbanización de espacios verdes libres y red viaria peatonal prevista en el planeamiento.
2. Las normas de integración paisajística y programas de paisaje que le sean de aplicación:
 La normas de integración paisajística se derivan de la propia aplicación de los parámetros urbanísticos inherentes al régimen urbanístico propuesto para la ordenación pormenorizada.
3. Los elementos del Catálogo de Paisaje y de la Infraestructura Verde del T.M. de Valencia que queden enclavados dentro de la cuenca visual en estudio:
 La actuación propuesta no compromete la conservación de unidades de paisaje y recursos paisajísticos que, por su valor, son susceptibles de formar parte del Catálogo de Paisaje del municipio.

6/ CONCLUSIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJISTICA Y VISUAL

En consonancia con la pre-evaluación de la integración paisajística realizada previamente, los impactos visuales derivados de la modificación urbanística en estudio son de magnitud leve- moderada o insignificante desde las zonas identificadas como puntos de observación de la actuación.

Al tratarse de una modificación puntual sobre planes urbanísticos pre-existentes, las características derivadas en cuanto a volúmenes edificados, textura, colorido y reflejos-deslumbramientos serán muy similares a los del entorno, de modo que la compatibilidad se considera muy alta.

La actuación propuesta no llega a producir ocultamiento de ningún recurso paisajístico identificado dentro del ámbito de estudio, los impactos visuales se generan por la modificación de volúmenes y formas. Se trata de una actuación que, sin alterar los elementos más significativos del paisaje urbano del Barrio de Malilla, pueden mejorar la calidad del conjunto.

A este respecto, es importante señalar que la actúa propuesta supone una importante mejora de la calidad de las dotaciones en el barrio, así como un incremento cuantitativo de las mismas.



Vista axonométrica este del ámbito. Régimen urbanístico propuesto en el Ámbito A1



Vista axonométrica este del ámbito. Régimen urbanístico propuesto.

7/ MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Los impactos paisajísticos y visuales identificados en el presente estudio de integración paisajística como consecuencia de la realización de la actuación no son relevantes, inclusive en el caso de la actuación a realizar en el Ámbito A2, produce una mejora significativa de la situación actual derivada de la eliminación de la situación de fuera de ordenación sustantivo de las edificaciones donde se ubican actualmente los centros escolares y la posibilidad, pasados más de 30 años de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, de la urbanización de los viales y zonas verdes previstos en el planeamiento.

Las MEDIDAS DE INTEGRACIÓN tienen un doble objetivo: la mitigación de los impactos paisajísticos y visuales identificados a consecuencia de una actuación y la mejora del paisaje y la calidad visual del entorno urbano.

En el caso del Ámbito A1, las medidas de integración quedan definidas en el propio régimen urbanístico propuesto: en las parcelas se limita el número de alturas edificables a cuatro.

A pesar de la escasa incidencia en el paisaje consecuente de la actuación, en el Ámbito A2 se incorporarán una serie de medidas sobre integración paisajística al objeto de incorporar algunos criterios para la mejora de la calidad del paisaje urbano previsto en el planeamiento y en la modificación propuesta.

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

En cuanto a las edificaciones previstas, el proyecto constructivo deberá cuidar al máximo el diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación en el entorno.

Ajardinamiento

Para el ajardinamiento de la zona verde en el Ámbito A2, será de relevante importancia que su diseño proporcione calidad al entorno urbano generado y se diseñará acorde a los estándares y criterios definidos por el Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Valencia. Para ello las especies vegetales a introducir deberán ser aquellas que resulten adecuadas a las condiciones climáticas de la zona además de las habitualmente utilizadas en el Barrio de Malilla.

En el diseño de las zonas verdes se ha de garantizar un uso racional y sostenible de los recursos, ya que las especies vegetales a introducir (estando adaptadas a las condiciones climáticas de la zona), no deben conllevar demandas hídricas muy superiores a las existentes.

El PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN tiene como objetivo definir los horizontes temporales y económicos para cada una de las medidas de integración a realizar, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

Puesto que las medidas propuestas pasan por el estricto cumplimiento de la normativa urbanística prevista en la modificación, únicamente se ha incluido en la presente versión preliminar del Estudio de Integración Paisajística la valoración económica total de los costes de las cargas urbanísticas del Ámbito A2.

Se incluye el cálculo detallado de estos costes en el documento "ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO PARA LA DETERMINACION DE LOS VALORES RESIDUALES DEL SUELO" que acompaña a los documentos de la presente Modificación Puntual, y son resultado de la suma de los costes de la demolición de las edificaciones privadas que ocupan los terrenos del sistema local (*DEM_{EDIF}*) y la urbanización de éstos (*URB_{SLOCAL}*), siendo el importe de DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y ÚN CÉNTIMOS (229.382,31 €)

A los efectos oportunos, en Valencia, julio de 2021,

Cristina Monzó Lacal, colegiado 07505 COACV; Jaime Ángel Dolz Llorens, colegiado 08934 COACV;

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE.

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Versión Exposición al Público

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU "CAMBIO DE USO DOMINANTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MANZANAS DELIMITADAS POR LA CARRETERA DE MALILLA Y LAS CALLES ESPARRAGUERA, ENTRADA DE SANT PAU Y PERIODISTA VICENTE CARCELLER Y LA PARCELA SITA EN CALLE JOAQUÍN BENLLOCH 10 A"

MALILLA, VALENCIA

Julio de 2021

ÍNDICE

A/	BREVE DESCRIPCION DEL ALCANCE Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION
B/	MOTIVOS POR LOS QUE REALIZAR LA PARTICIPACION PUBLICA
C/	PROPUESTA DEL PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA
	C.1. JUSTIFICACIÓN
	C2. DESCRIPCIÓN DEL PLAN
	C3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA ACTUACIÓN QUE SE PROPONE
D/	CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA
	D1. FASES
	D2. OBJETIVO Y ALCANCE DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
	D3. METODOLOGÍA Y MECANISMO DE PARTICIPACIÓN
	D4. ACCIONES A REALIZAR
E/	Resultados y evaluación del proceso de participación pública

ANEXOS AL PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA

MODELO ENCUESTA DE PREFERENCIAS

A/ BREVE DESCRIPCION DEL ALCANCE Y OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA

El presente documento Plan de Participación Pública forma parte del Estudio de Integración Paisajística, documento vinculado a la *Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y del PRI Entrada Sant Pau para el CAMBIO DE USO DOMINANTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MANZANAS DELIMITADAS POR LA CARRETERA DE MALILLA Y LAS CALLES ESPARRAGUERA, ENTRADA DE SANT PAU Y PERIODISTA VICENTE CARCELLER Y LA PARCELA SITA EN CALLE JOAQUÍN BENLLOCH 10 A"* (en adelante MPOP).

Se basa en el cumplimiento del marco legal que a continuación se expone y se justifica por la necesidad de proteger el entorno natural y paisajístico del ámbito afectado por la modificación de planeamiento propuesta, efectuando una gestión responsable del territorio y de los recursos naturales.

La DECLARACIÓN propuesta, en el marco del Convenio Europeo de Paisaje, se formula orientada por las siguientes directrices:

- Conservar y valorizar el paisaje en el entorno inmediato de la actuación propuesta.
- Adoptar medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad del paisaje urbano, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establecen en el Estudio de Integración Paisajística.
- Formular medidas de integración paisajística y visual a partir del resultado del análisis exhaustivo y valoración de la capacidad y / o fragilidad del mismo, así como de los resultados obtenidos de la participación pública y de la coordinación de las distintas administraciones competentes.

El ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJÍSTICA, tiene como función coadyuvar, en materia de paisaje, a la planificación territorial y urbanística de ámbito municipal y supramunicipal. Establece los principios, estrategias y directrices que permitan adoptar medidas específicas destinadas a la catalogación, valoración y protección del paisaje en su ámbito de aplicación de la manera siguiente:

- Definir y describen el alcance de actuación
- Delimitan el ámbito de estudio, llevando a cabo una caracterización de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos afectados.
- Analizar las actividades y procesos que inciden en el paisaje
- Establecer los objetivos de calidad paisajística del ámbito de estudio; entendiendo por objetivo de calidad paisajística, la formulación por las autoridades públicas competentes, para un determinado paisaje, de las aspiraciones de las poblaciones en cuanto se refieran a las características paisajísticas del entorno en el que viven fijadas, mediante procedimientos participativos.
- Indicar las medidas y acciones necesarias para cumplir los objetivos de calidad paisajística. Las acciones que establezcan podrán ser de protección, ordenación y gestión.

De esta forma, una actuación se considera integrada en el paisaje si no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos.

El presente PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA se diseña para obtener el mayor grado de participación ciudadana que sea posible. El objetivo del Plan es informar al público de las cuestiones generales relativas a la Modificación en cuestión, de

cómo afecta la misma a los recursos paisajísticos del sector, de cuáles son las medidas de integración paisajísticas recogidas en el Estudio de Integración Paisajística, y por último se elabora para conocer la opinión de la ciudadanía sobre las mencionadas medidas de integración propuestas, incorporando al Estudio de Integración Paisajística, las opiniones o soluciones alternativas propuestas por el público interesado, siempre y cuando se trate de propuestas viables y bien fundadas.

Por tanto, el ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJÍSTICA no se tramita como un documento acabado, si no que quiere ser un documento abierto a las propuestas y sugerencias de la ciudadanía interesada por el futuro del sector.

B/ MOTIVOS POR LOS QUE REALIZAR LA PARTICIPACION PUBLICA

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, determina la tramitación a seguir en las diferentes fases de la planificación urbanística.

Según el artículo 49, en el punto 1.e), de la Ley 5/2014, entre las fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica, en ese caso simplificada, se incluye el sometimiento de la versión preliminar del plan al proceso de participación pública, información pública y consultas.

Según el artículo 49, en el punto 1.e), de la Ley 5/2014, *"la documentación del plan o programa deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan o programa, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión preliminar del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan o programa y la declaración ambiental y territorial estratégica."*

Según el artículo 53 de la Ley 5/2014, sobre el proceso de participación pública y consultas, como mínimo será preceptivo realizar:

- Consultas a las Administraciones publicas afectadas
- Consultas a las personas interesadas
- Publicar anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana
- Publicar anuncios en prensa escrita de gran difusión
- Poner a disposición del público la versión preliminar de la Modificación Puntual y del Estudio de Integración Paisajística, así como el resto de documentos exigibles por la normativa sectorial.

- Consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse a cargo de la actuación urbanísticas; este informe tendrá carácter vinculante para las empresas suministradoras y eficacia durante el plazo que se fije en el planeamiento o programa de actuación para la ejecución de las obras de urbanización. La administración actuante en la aprobación definitiva de dichos instrumentos podrá modificar o fijar, sin merma de la calidad y eficacia legalmente exigible, las condiciones de implantación de los citados servicios sobre la base de criterios de eficiencia económica derivados del correspondiente procedimiento contradictorio, impulsado de oficio o a petición de los afectados. En defecto de informe al instrumento de planeamiento, podrá requerirse antes de la aprobación de los programas de actuación, de los proyectos de ejecución o de reparcelación, con los mismos efectos.

El presente Plan de Participación Pública se realiza para conocer la percepción que tienen los ciudadanos del paisaje en la zona de actuación, sus expectativas de futuro y la valoración ciudadana sobre la actuación urbanística en trámite, sobre las medidas de integración paisajística recogidas en el Estudio de Integración Paisajística, a fin de incorporar al mismo las aportaciones ciudadanas, o si fuera preciso razonando su desestimación.

C/ PROPUESTA DEL PLAN DE PARTICIPACION PUBLICA

C.1. Justificación

En los términos expresados en el artículo 6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, *"Paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos"*

En relación a esta cuestión, los poderes públicos inciden en la obligatoriedad de acompañar de un Proceso de Participación ciudadana a todos los Estudios de Integración Paisajística. Esta obligatoriedad se establece sobre la base de los principios de gobernanza contemplados en el Libro I Título III de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje. En este se establecen los procedimientos de participación ciudadana, con el objeto de incorporar los componentes sociales en la política del paisaje.

En el contexto socio-económico actual, y con su preocupante deriva medio ambiental, es lógico pensar que la búsqueda de un nuevo modelo de desarrollo, basado en criterios de sostenibilidad, es una responsabilidad de todos y que solo a través de la participación y el contexto social se llegará a las soluciones más apropiadas ante problemas y escenarios concretos.

Son beneficios potenciales de la participación:

- Contribuir a una resolución más eficaz de los problemas.
- Fomentar la integración social, reforzando y estructurando a las comunidades.
- Desarrollar el sentido de pertenencia y la identificación de las personas con su medio.
- Proporcionar oportunidades para el aprendizaje y para ejercer la responsabilidad ambiental.
- Facilitar que los intereses de la gente sean tenidos en cuenta corrigiendo tendencias tecnocráticas.
- Prevenir conflictos seguros.
- Comprender mejor y proporcionar mayor legitimidad a las decisiones alcanzadas.
- Facilitar la continuidad de las intervenciones decididas.

C2. Descripción del Plan de Participación Pública.

El Plan de Participación Pública tiene como fin lograr una serie de objetivos generales, entre los que se puede destacar:

- Hacer accesible la información sobre el proyecto y sobre el instrumento de paisaje que lo complementa.
- Informar del derecho a participar y como se puede ejercer este derecho.
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en las fases iniciales de planificación, de manera que estén abiertas todas las opciones.
- Obtener información útil del público interesado.
- Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y por la población en general.
- Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.

El proceso de Participación Pública comienza en los primeros momentos de desarrollo de cualquier proceso de planificación con incidencia en el territorio, y actúa de manera transversal en todos los procesos y fases del mismo.

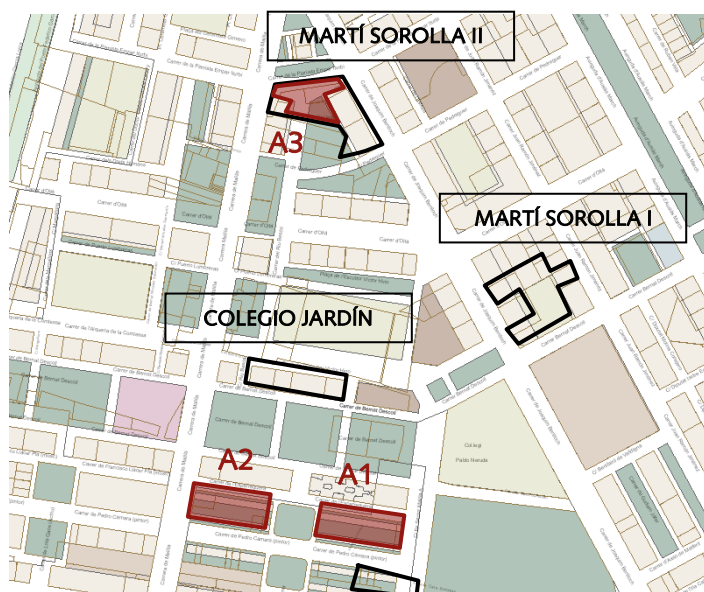
El presente proceso de Participación Pública tiene en cuenta los condicionantes determinados en el Estudio de Integración Paisajística del que forma parte.

Esos condicionantes han sido claves para elaborar los objetivos del Plan que se desarrollarán en el *punto D2. Objetivos y alcance del Plan de Participación Pública*, abordando aspectos relativos a las consideraciones paisajísticas y su entorno. Los mecanismos utilizados no están enfocados a un análisis de la totalidad de los aspectos de la actuación urbanística, pero sí de los aspectos más relevantes y además pretende recoger aquellas apreciaciones que por parte de los participantes se realicen.

Se reitera por tanto que el Estudio de Integración Paisajística incorporará en la medida de lo posible las aportaciones del público interesado. En cualquier caso, si determinadas propuestas no pudieran ser incorporadas al Estudio, su falta de conveniencia o viabilidad, tendrían que ser justificadas en la última fase, en la que se comunicarán los resultados del Plan de Participación.

C3. Información relativa a la actuación que se propone

La cooperativa de trabajo asociado MARTÍ SOROLLA COOP.V es propietaria en el Barrio de Malilla de tres centros escolares de educación obligatoria y de un centro de formación profesional, de ubicación dispersa, situados en edificios e instalaciones declaradas, de manera sobrevenida, ya que se implantaron antes de su aprobación, como FUERA DE ORDENACIÓN SUSTANTIVO por el vigente planeamiento estructural, el PGOU de Valencia debido a que estos edificios están contruidos sobre terrenos que en su mayoría fueron calificados como dotacionales por el planeamiento.



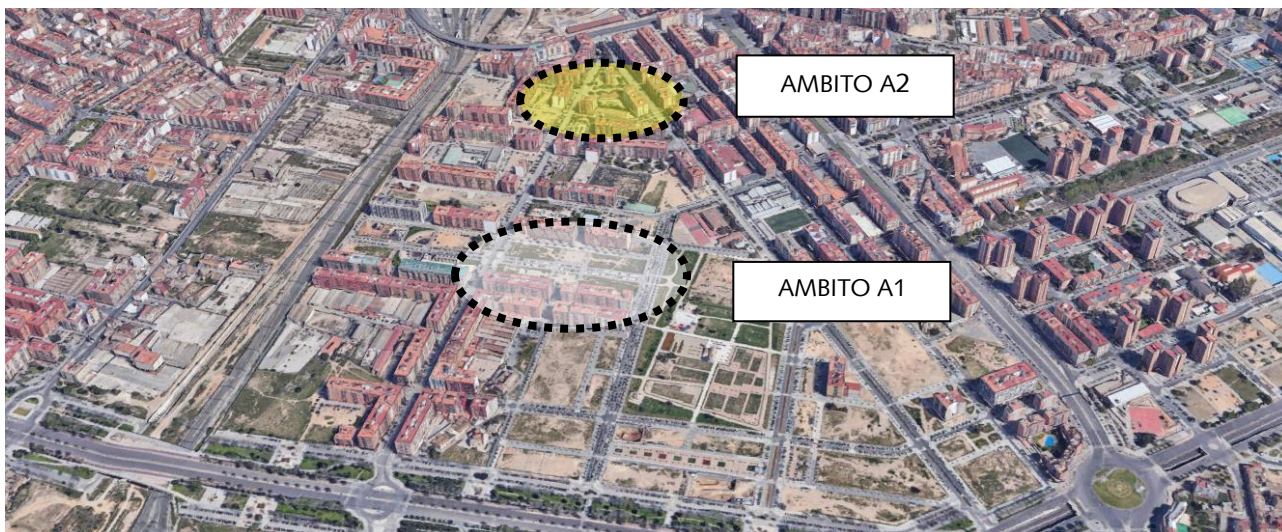
- Parcelas titularidad Martí Sorolla
- Colegios Martí Sorolla

Los centros NO ESTÁN SITUADOS EN EDIFICIOS INDEPENDIENTES, ya que están ubicados en plantas bajas o entreplantas de edificios residenciales. Por lo tanto, los edificios de los centros docentes de Martí Sorolla en el Barrio de Malilla son disconformes tanto con el planeamiento municipal vigente, PGOU de Valencia, como la legislación estatal básica estatal, Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que

impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria.

Siendo MARTÍ SOROLLA COOP. V, propietaria de las parcelas marcadas en el plano anterior, y con objeto de eliminar la disconformidad urbanística y sectorial la Modificación Puntual propone reubicar y agrupar los centros docentes en los solares de las manzanas A1 y A2 y ceder libres de cargas y completamente urbanizados los suelos dotacionales de la parcela A3-a la administración local, pues se trata de sistemas locales, propiedad privada de la cooperativa (actualmente ocupados por las instalaciones escolares)

De esta manera, el ámbito objeto de la MPOP por tanto de este Estudio de Integración Paisajística, serán los suelos de titularidad privada de la cooperativa, de las manzanas A1 y A2 (ÁMBITO A1) y las parcelas A3 (ÁMBITO A2), que se sitúan en la zona norte del Barrio de Malilla del Distrito Quatre Carreres.



Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

El fin último de la modificación puntual propuesta es:

1. Eliminar las disconformidades urbanísticas y sectoriales, principalmente las situaciones fuera de ordenación sobrevenidas a los edificios docentes, mediante la agrupación y reubicación de todos los centros escolares, que prestan desde hace más de cuarenta años este servicio público, en las manzanas del Ámbito A1,
2. La cesión de manera voluntaria de los suelos dotacionales del Ámbito A2 completamente urbanizados y libres de cargas.

En el Ámbito A2, también se eliminan las disconformidades urbanísticas existentes. Los suelos de uso Residencial Plurifamiliar (Rpf) incluidos dentro de la parcela definida A3, son medianeros, al sureste, con un edificio residencial plurifamiliar construido según catastro en 1976, es decir, con anterioridad a la aprobación del PGOU vigente, edificio situado en la calle ingeniero Joaquín Benlloch n10. En esta medianera, como en su día se edificó una fachada con ventanas, balcones y voladizos, este edificio tras la aprobación del vigente PGOU también quedó fuera de ordenación sustantivo de manera sobrevenida, porque tenía edificada una fachada en lo que, según el planeamiento, debía ser una medianera. Como han transcurrido más de treinta años desde la construcción del edificio, las servidumbres civiles de luces y de vistas se han consolidado, y, como la superficie de estos suelos de la Parcela A3.1 es inferior a la parcela mínima edificable de la zona de calificación urbanística (200 m2s); de una parte, resulta imposible edificar en ellos un edificio residencial plurifamiliar respetando las servidumbres civiles, y, de otra parte, resulta inviable agrupar estos suelos con otros colindantes edificables. Por lo tanto, con el objetivo de preservar estos preceptos legales civiles, se reduce la máxima altura edificable en estos suelos, actualmente 8 alturas (PB+7), con el uso residencial plurifamiliar (Rpf), a una altura, (PB), correspondiéndose con la no consolidada en la edificación construida en 1976.

Para alcanzar este fin último, el OBJETO de la modificación puntual es:

1. Primero, el cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de los suelos privados edificables del ámbito A1 de la modificación, las Manzanas A1 y A2, asignándoles el uso global dominante Sistema Local de Servicios Públicos de carácter privado (SP-2*). Por otra parte, en el ámbito A2 se modifica el régimen urbanístico de los suelos de uso Residencial Plurifamiliar (Rpf) de la Parcela A3.1 del Ámbito A2 a Sistema Local de Servicios Públicos (SP-2) según la LOTUP (S-QM)., incrementándose el patrimonio municipal.
2. Segundo, como consecuencia de lo primero, es necesario transferir la edificabilidad privada residencial del ámbito A2 al ámbito A1, para que su legítimo propietario pueda materializarla.
3. Tercero, la cesión voluntaria libre de cargas y urbanizados de todos los suelos dotacionales del Ámbito A2, tanto los incluidos en ámbito vial servicio como los que no, y, de estos últimos, transfiriendo la edificabilidad residencial media equivalente al justiprecio al Ámbito A1
4. Cuarto, fundamentalmente este instrumento de planeamiento es una actuación de dotación ya que se incrementan las dotaciones del Barrio de Malilla, tanto en el Ámbito A1 como en el Ámbito A2, de carácter privado en el A1 y público en el A2, con el objeto último de poder edificar en las parcelas del Ámbito A1 dos equipamientos docentes de carácter privado. Estas actuaciones están contempladas tanto en la legislación estatal, artículo 7.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, como en la legislación autonómica, Ley 5/2014, de 25 de julio. Para ello, en el ámbito A1, es necesario incrementar la edificabilidad en 4.775,78 m2t para poder construir en las parcelas los centros educativos.

D CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

D1. Fases

Dadas las características de este proceso se han establecido las siguientes fases, que se desarrollarán durante un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles:

FASE	OBJETO	INICIO	DURACION
FASE 1	Comunicación y difusión a las Administraciones afectadas. Consulta a las empresas suministradoras.	Anuncio en la Web del Ayuntamiento	Mínimo 45 días hábiles
FASE 2	Consulta pública, destinada a la población en general y consulta específica, a los grupos de interés, grupos del lugar y comité de expertos		
FASE 3	Tratamiento estadístico de los resultados.	Una vez finalizadas las FASES 1 y 2	Máximo 20 días hábiles
FASE 4	Comunicación de resultados- Elaboración del Informe de Participación.	Una vez finalizada la FASE 3.	Máximo 20 días hábiles

Las tres primeras fases de consulta se producirán simultáneamente y darán comienzo una vez así se anuncie en el Tablón de Anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Valencia.

Finalizada la fase de consulta a los distintos colectivos interesados, comenzará la fase de tratamiento estadístico de datos. Por último, una vez se haya realizado la fase de tratamiento de resultados, se elaborará un informe de participación donde se expondrán las conclusiones del proceso.

Los resultados se pondrán a disposición del público interesado a través de la web municipal y formarán parte del Estudio Integración Paisajística.

D2. Objetivo y alcance del Plan de Participación Pública

El presente Plan de participación pública se realiza para conocer la percepción que tienen los ciudadanos del paisaje en la zona de actuación, su valoración y expectativas de futuro. A continuación, se procede a concretar dichos objetivos:

- 1) Conocer las preferencias de los ciudadanos en relación a los hitos paisajísticos de la zona, no circunscribiéndonos exclusivamente al ámbito de la Declaración
- 2) Explicar al público interesado la nueva propuesta urbanística y las medidas de integración paisajística recogidas en el Estudio.
- 3) Averiguar la opinión de la ciudadanía acerca de la Modificación en trámite, respecto a los siguientes puntos:
 - 3.1) Conocer el grado de aceptación vecinal acerca de la integración entre la nueva propuesta urbana y los hitos paisajísticos de la zona.
 - 3.2) Conocer la opinión de la ciudadanía acerca de las medidas de integración paisajística recogidas en el presente Estudio.
 - 3.3) Evaluar el grado de satisfacción de la ciudadanía en relación a los espacios de protección incluidos en el sector.
 - 3.4) Evaluar el grado de satisfacción de la ciudadanía en relación al suelo dotacional previsto en el sector.

- 3.5) Conocer la opinión de la ciudadanía acerca de la carestía dotacional del barrio, con la finalidad de sugerir posibles usos futuros para equipamientos en las parcelas disponibles en el plan.
 - 3.6) Conocer el grado de satisfacción general de la ciudadanía en relación a la propuesta urbana.
 - 3.7) Conocer el grado de satisfacción general de la ciudadanía en relación a las medidas de integración paisajísticas propuestas.
 - 3.8) Conocer cualquier opinión, alegación o sugerencia que quiera transmitir el público interesado.
- 4) Incorporación al Estudio de Integración Paisajística aquellas aportaciones realizadas por la ciudadanía. Las propuestas que no puedan ser incluidas, tendrán que ser recogidas en “el documento de comunicación de resultados” junto con una justificación razonada que motive su exclusión.

D3. Metodología y mecanismo de participación

Se habilitarán canales en el Ayuntamiento (web municipal y publicación en Tablón de anuncios) para que la publicación en general pueda cumplimentar y entregar y entregar la “Encuesta de Participación Ciudadana” que ha sido realizada atendiendo a los objetivos desarrollados en el presente documento (*ver Anexo I del presente documento*).

La encuesta contiene información acerca del proceso de participación ciudadana, y se podrá realizar durante un periodo de 45 días.

D4. Acciones a realizar

Consulta a la población general:

Esta actividad consiste en publicar la posibilidad de cumplimentar la “Encuesta de Participación Ciudadana” informando de la posibilidad de participar por los canales establecidos. La publicación se realizará a través de los medios que usa habitualmente el Ayuntamiento (web municipal, diario local de amplia difusión y publicación en Tablón de anuncios).

Tratamiento estadístico de los resultados:

En esta fase se dará un tratamiento integral a los resultados para obtener la mayor información posible, información útil de la que depende la adecuada integración del Proyecto.

Elaboración de un informe de participación:

Este documento recogerá las aportaciones que se hayan recogido a través de los distintos canales de participación. Las manifestaciones y aportaciones de la ciudadanía a través del proceso de participación serán incorporadas a las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística.

Comunicación de resultados:

Exposición de los resultados del proceso de participación pública, que deberá ser expuesto al público a través de la página web y a través de un documento de “comunicación de resultados” que se incorporará al Estudio de Integración Paisajística resultante de este Plan de Participación.

La comunicación de resultados del presente plan de participación pública se incorporará a la documentación del Estudio de Integración Paisajística resultante incorporará en la última fase todas las modificaciones o sugerencias de la ciudadanía que hayan sido tomadas en consideración.

Igualmente se incorporarán al documento de conclusiones aquellas propuestas que no hayan sido incluidas en el Estudio de Integración, junto con una rigurosa justificación que motive su exclusión.

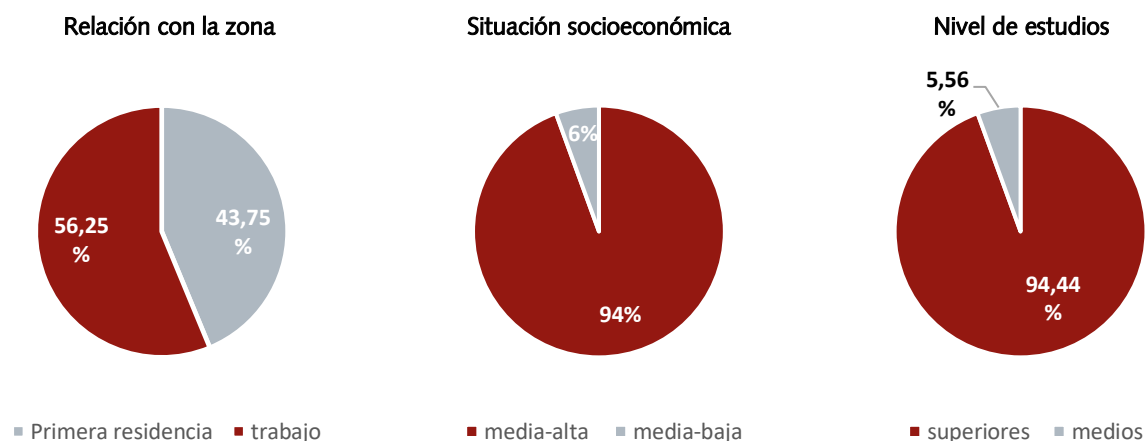
E/ RESULTADOS Y EVALUACIÓN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Una vez realizada la fase de consulta a la población en general, a los grupos de interés y del lugar, el comité de expertos y a las administraciones afectadas y habiendo analizado y tratado estadísticamente los resultados, se obtiene las siguientes conclusiones:

E.1/ Caracterización de las muestras

Se ha puesto a disposición de la ciudadanía el modelo de encuesta de preferencias que se adjunta en el Anejo a este documento. En las citadas encuestas se pretende poner en conocimiento de la ciudadanía la Modificación planteada con el fin de publicitar el alcance de las actuaciones que se pretenden, de forma que mediante la participación ciudadana se consiga una ordenación ajustada a las necesidades de toda la población

Se han obtenido un total de 18 muestras, las cuales proceden en su mayoría (56,25%) de personas que visitan el Barrio de Malilla con una frecuencia prácticamente diaria y por tanto son conocedores de la realidad urbanística, paisajística, dotacional y funcional de barrio. El resto de las muestras (43,75%) proceden de vecinos del barrio que tiene fijada su primera residencia en el barrio. Las muestras poseen una situación socioeconómica media-alta, poseyendo la mayor parte de ellas estudios superiores (94,44%). La media de edad de estas se sitúa en los 50 años.



E.2/ Conocimiento y valoración de los ámbitos de actuación

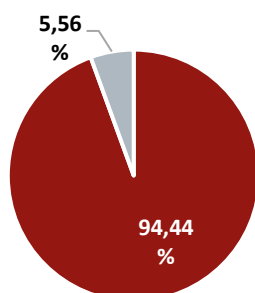
El 100% de las muestras analizadas, asegura conocer el entorno sobre el que se desarrolla la Modificación, debido su la relación laboral o residencial con el barrio.

A la pregunta sobre la valoración paisajística inicial de los ámbitos de actuación, se obtienen los siguientes resultados:

- Para el Ámbito A1: la mayoría de las muestras tomadas enuncian un valor al respecto de su calidad paisajística de entre bajo (5,56%) o muy bajo (94,44%)
- Para el ámbito A2: la mayoría de las muestras tomadas enuncian un valor al respecto de su calidad paisajística de entre bajo (94,44%) o muy bajo (5,56%)

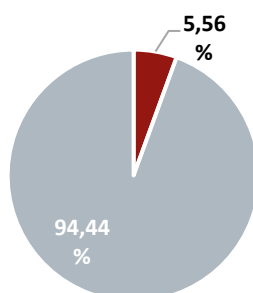
Ninguna de las muestras enuncia la presencia de elementos de relevancia patrimonial o histórica relevantes en los ámbitos de estudio contemplados.

Valoración paisajística Ámbito A1



■ muy baja ■ baja

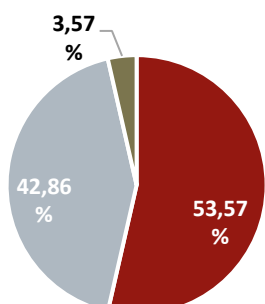
Valoración paisajística Ámbito A2



■ muy baja ■ baja

En respuesta a la afección de los elementos y el estado existente del barrio sobre el paisaje, la totalidad de las muestras analizadas enuncia que esta es **negativa**, focalizando el problema principalmente en:

- La falta de espacios verdes
- La presencia de solares degradados, que generar una imagen negativa y la falta de seguridad.
- La falta de urbanización del ámbito A2



■ degradacion de solares
■ falta de espacios verdes
■ falta de urbanización. A2

Todas las muestras declaran ser conocedoras del planeamiento vigente en la zona, considerando muy poco probable (100%) que debido a la situación socioeconómico actual, se ejecute lo propuesto en el mismo, prolongándose por tanto la situación actual que afecta negativamente a la imagen paisajística y la calidad urbana. También declaran en su totalidad la afección negativa a la calidad urbana y paisajística de la zona debido a los edificios existentes fuera de ordenación. La totalidad de las muestras concluye que la **mejora de la calidad paisajística es posible si se actúa sobre los ámbitos previstos.**

E.3/ Valoración de la propuesta de Modificación por las muestras

En este apartado, las muestras han sido preguntadas sobre la integración de la actuación urbanística propuesta en la Modificación y sobre la contribución de esta para incrementar la calidad de los equipamientos existentes y la calidad paisajística de los mismos.

Al respecto de la integración paisajística de la actuación urbanística propuesta en la Modificación, la totalidad de las muestras enuncian que la integración en el entorno sería muy buena.

La totalidad de las muestras estudiadas consideran que la Modificación propuesta contribuiría a incrementar la calidad de los equipamientos existentes, así como la dotación de las zonas debido principalmente a las siguientes razones:

- Mejora la dotación educativa y la calidad de escolarización presente y futura, ya que se prevé un crecimiento poblacional en el barrio de forma que el incremento de puestos escolares pueda ser absorbido en el barrio.
- Se produce una mejora e incremento de las zonas verdes del barrio y de la habitabilidad de estas.

Además de la calidad dotacional, la totalidad de las muestras expresa que la modificación propuesta contribuye a incrementar la calidad paisajística de los espacios urbanos existentes debido principalmente a los siguientes motivos:

- Mejora y amplía las zonas verdes, generando una mejora del paisaje urbano
- Ayuda al ordenamiento de las calles del barrio
- Reduce el número de solares degradados

E.4/ Conclusiones

Por tanto, en consonancia con los datos obtenidos del proceso participativo, se concluye que la perspectiva ciudadana sobre la modificación propuesta es favorable a la misma, debido a que se percibe como una oportunidad para incrementar la calidad paisajística del barrio y la calidad dotacional del mismo, siendo percibida además como una actuación que no sólo resuelve una necesidad presente, sino que es beneficiosa y se adapta también al crecimiento y la futura situación del barrio.

A los efectos oportunos, en Valencia, julio de 2021,

Cristina Monzó Lacal, colegiado 07505 COACV; Jaime Ángel Dolz Llorens, colegiado 08934 COACV;

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE.

ANEJOS AL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Modelo encuesta de preferencias

ENCUESTA DE PREFERENCIA_

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

ENCUESTA DE PREFERENCIA

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

Con la presente Modificación Puntual, se pretende eliminar las disconformidades urbanísticas y sectoriales, principalmente las situaciones fuera de ordenación sobrevenidas a los edificios docentes, mediante la agrupación y reubicación de todos los centros escolares, que prestan desde hace más de cuarenta años este servicio público, en las manzanas del Ámbito A1, así como la cesión de manera voluntaria de los suelos dotacionales del Ámbito A2 completamente urbanizados y libres de cargas

En esta fase del proceso, avanzado ya el borrador que se expone al público con el fin de publicitar el alcance de las actuaciones que se pretenden, entendemos que su colaboración en el mismo, rellenando la presente encuesta, resultará de gran ayuda para conseguir una ordenación ajustada a las necesidades de toda la población

En todo caso, los datos facilitados serán tratados confidencialmente y protegidos conforme se dispone en la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

1. DATOS PERSONALES

Los datos requeridos a continuación son **de aportación voluntaria** y únicamente tienen por objeto atender de forma personalizada sus sugerencias o peticiones.

NOMBRE Y APELLIDOS :		
D.N.I. :	Teléfono :	Correo electrónico:
Dirección postal :		
Población :	Provincia :	Código postal :

2. DATOS ESTADÍSTICOS A EFECTOS DE GÉNERO

La aplicación de la perspectiva de género a la planificación urbanística tiene por objeto ordenar la ciudad teniendo en cuenta las necesidades y aspiraciones de todo género de personas. Para cumplir con este objetivo, debemos atender a la diversidad de población afectada considerando aspectos tales como el sexo, edad, estado de salud o cualquier otra condición social o personal. En este sentido, le rogamos facilite los siguientes una serie de datos.

En todo caso, se trata de datos **de aportación voluntaria** que no tienen por qué ser cumplimentados en su totalidad.

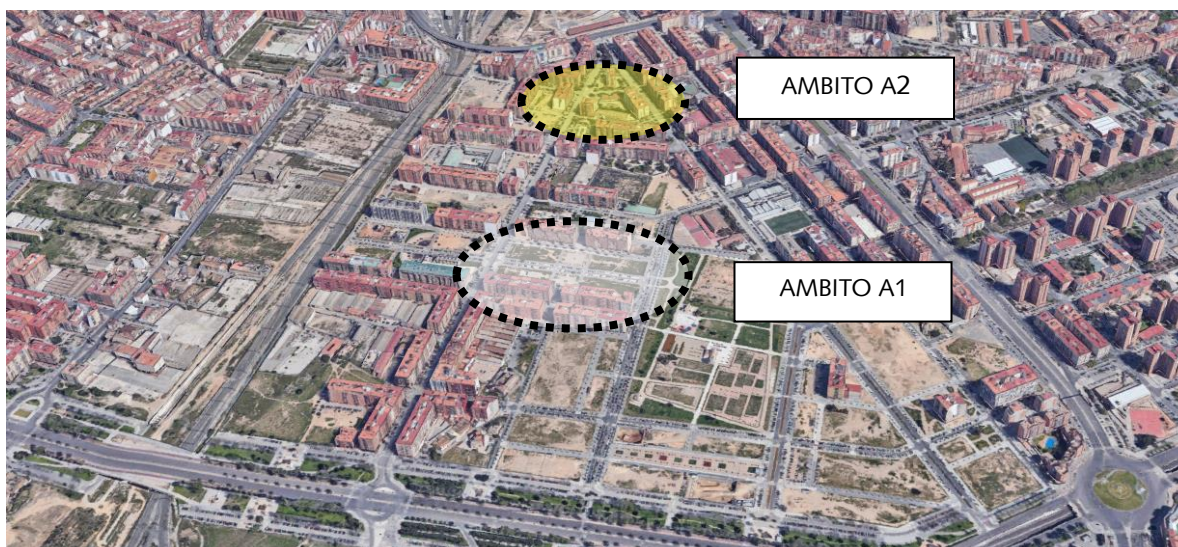
CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN		
Relación con la zona : (marque con una "X")		
<input type="checkbox"/> Primera residencia	<input type="checkbox"/> Segunda residencia	
<input type="checkbox"/> Trabajo	<input type="checkbox"/> Visitante	
<input type="checkbox"/> Otros (especifique cuál) :		
Sexo :	Edad :	Nacionalidad :
Lugar de nacimiento (localidad/país) :		

ENCUESTA DE PREFERENCIA_

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

Situación socioeconómica : (marque con una "X")	
<input type="checkbox"/> baja	<input type="checkbox"/> media-alta
<input type="checkbox"/> media-baja	<input type="checkbox"/> alta
Diversidad funcional (física / intelectual):	Profesión / estudios :
Composición de la unidad familiar (Nº miembros, edad y situación de dependencia):	
Otras circunstancias personales o familiares que crea que deben ser tenidas en cuenta:	
¿Pertenece a alguna sociedad, colectivo u organización cívica? ¿A cuál?	

2. UBICACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO



2.1 ¿Es usted vecino y por tanto conocedor de la zona?

☐ SI ☐ NO

2.2 Si no es así, ¿Con que frecuencia visita usted la zona?

☐ A diario ☐ 1 vez / semana ☐ 1 vez / mes ☐ 1 vez/ año ☐ Nunca

ENCUESTA DE PREFERENCIA_

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

3. VALORACIÓN DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA

A continuación, le mostramos unas imágenes del ámbito de Intervención

Ámbito A1



Ámbito A2



ENCUESTA DE PREFERENCIA_

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

3.1 ¿Conoce el entorno que se describe en las fotografías anteriores? En caso afirmativo, explique brevemente por qué.

3.2 ¿Qué valoración inicial, con respecto a su calidad paisajística, le otorgaría al Ámbito A1?

☐ (mb) muy baja ☐ (b) baja ☐ (m) media ☐ (a) alta ☐ (ma) muy alta

3.3 ¿Qué valoración inicial, con respecto a su calidad paisajística, le otorgaría al Ámbito A2?

☐ (mb) muy baja ☐ (b) baja ☐ (m) media ☐ (a) alta ☐ (ma) muy alta

3.4 ¿Cree usted que la zona señalada posee alguna relevancia en términos patrimoniales e históricos pese a carecer de espacios reconocidos y catalogados

☐ SI ☐ NO

Si es así, indique que elementos o hitos destacaría como relevantes (indique nombre y ubicación)

3.5 ¿Existen elementos que usted considera que afectan negativamente al paisaje? En caso afirmativo, cítelos brevemente.

3.6 ¿Considera usted que las condiciones de dichas edificaciones afectan negativamente a la calidad urbana, paisajística y de vida de la zona considerada?

☐ SI ☐ NO

3.7 En el Ámbito A1 ¿Conoce el planeamiento urbanístico (zonas verdes y viales) previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia previsto para la zona?

☐ SI ☐ NO

¿Cómo considera usted de probable que, dada el marco socioeconómico actual, se desarrollen las zonas verdes y viales en un plazo medio de tiempo? Marque según convenga

☐ Muy poco probable ☐ Poco probable ☐ Probable ☐ Muy probable

¿Considera usted que las edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación urbanística afectan negativamente a la calidad urbana y paisajística de la zona ?

☐ SI ☐ NO

¿Por tanto, considera usted que la calidad paisajística de la zona es mejorable?

☐ SI ☐ NO

3.8 Según su opinión, ¿cómo considera usted que la actuación urbanística propuesta en la Modificación señalada se integraría en el paisaje de esta zona?

Mal	Poco	No afecta	Bien	Muy bien
-----	------	-----------	------	----------

3.9 ¿Considera usted que la modificación propuesta contribuye a incrementar la calidad de los equipamientos existentes, así como la dotación de equipamientos de la zona?

☐ SI ☐ NO

Enuncie por qué

3.10 ¿Considera usted que la modificación propuesta contribuye a incrementar la calidad paisajística de los espacios urbanos?

☐ SI ☐ NO

Enuncie por qué

Gracias por su colaboración.

ENQUESTA DE PREFERÈNCIA

Modificació Puntual de l'Ordenació Pormenoritzada del PGOU de València i el PRI Entrada Sant Pau per a "Canvi d'ús dominant i de règim urbanístic de les illes urbanes delimitades per la carretera de Malilla i els carrers Entrada de Sant Pau, Esparraguera i periodista Vicent Carceller i la parcel·la cita en el carrer Joaquín Benlloch 10ª".

Amb la present Modificació Puntual, es pretén eliminar les disconformitats urbanístiques i sectorials, principalment les situacions fora d'ordenació sobrevingudes als edificis docents, mitjançant l'agrupació i reubicació de tots els centres escolars, que presten des de fa més de quaranta anys aquest servei públic, en les illes urbanes de l'Àmbit A1, així com la cessió de manera voluntària dels sòls dotacionals de l'Àmbit A2 completament urbanitzats i lliures de càrregues

En aquesta fase del procés, avançant ja l'esborrany que s'exposa al públic amb la finalitat de publicitar l'abast de les actuacions que es pretenen, entenem que la seua col·laboració en aquest, emplenant la present enquesta, resultarà de gran ajuda per a aconseguir una ordenació ajustada a les necessitats de tota la població

En tot cas, les dades facilitades seran tractats confidencialment i protegits conforme es disposa en la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

1. DADES PERSONALS

Les dades requerides a continuació són d'aportació voluntària i únicament tenen per objecte atendre de forma personalitzada els seus suggeriments o peticions.

NOM I COGNOMS :		
D.N.I. :	Telèfon :	Correu electrònic:
Adreça postal :		
Població :	Província :	Codi postal :

2. DADES ESTADÍSTQUES A L'EFFECTE DE GÈNERE

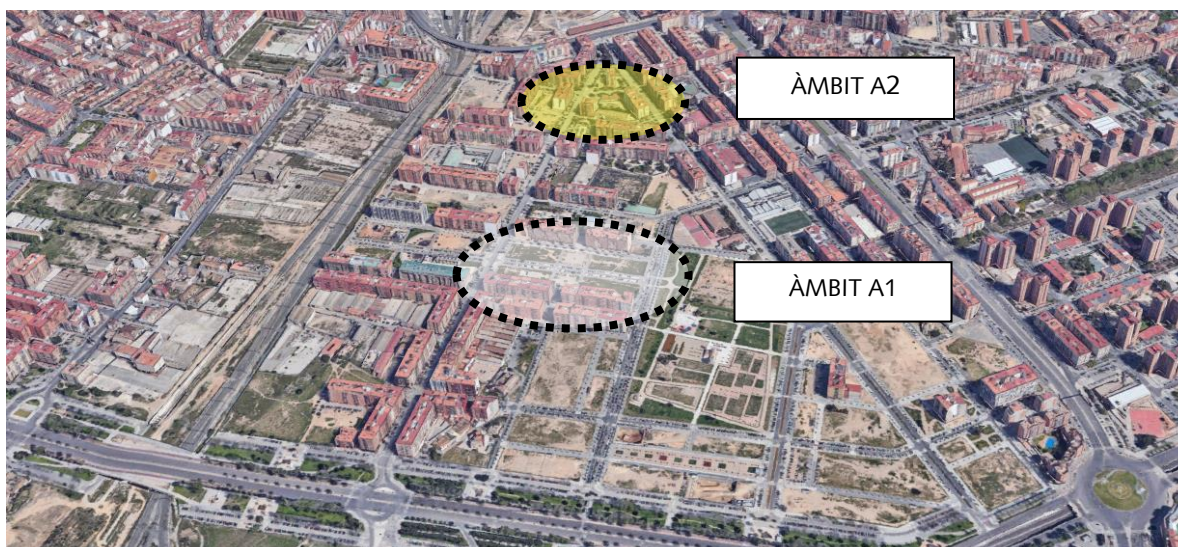
L'aplicació de la perspectiva de gènere a la planificació urbanística té per objecte ordenar la ciutat tenint en compte les necessitats i aspiracions de tot gènere de persones. Per a complir amb aquest objectiu, hem d'atendre la diversitat de població afectada considerant aspectes com ara el sexe, edat, estat de salut o qualsevol altra condició social o personal. En aquest sentit, li preguem que facilite la següent sèrie de dades.

En tot cas, es tracta de dades d'aportació voluntària que no tenen per què ser emplenats íntegrament.

CARACTERIZACIÓ DE LA POBLACIÓ		
Relació amb la zona : (marque amb una "X")		
<input type="checkbox"/> Primera residència <input type="checkbox"/> Segona residència <input type="checkbox"/> Treball <input type="checkbox"/> Visitant <input type="checkbox"/> Altres (especifique quin) :		
Sexe :	Edat :	Nacionalitat :
Lloc de naixement (localitat/país) :		

Situació socioeconòmica : (marque amb una "X")	
<input type="checkbox"/> baixa	<input type="checkbox"/> mitjana-alta
<input type="checkbox"/> mitjana-baixa	<input type="checkbox"/> alta
Diversitat funcional (física / intel·lectual):	Professió / estudis :
Composició de la unitat familiar (Núm. membres, edat i situació de dependència):	
Altres circumstàncies personals o familiars que crega que han de ser tingudes en compte:	
Pertany a alguna societat, col·lectiu o organització cívica? A quin?	

2. UBICACIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI



2.1 És vosté veí i per tant coneixedor de la zona?

☐ SI ☐ NO

2.2 Si no és així, que freqüència visita vosté la zona?

☐ Diàriament ☐ 1 vegada / setmana ☐ 1 vegada / mes ☐ 1 vegada/ any ☐ Mai

ENQUESTA DE PREFERÈNCIA_

Modificació Puntual de l'Ordenació Detallada del PGOU de València i el *PRI Entrada *Sant Pau per a *Canvi d'ús dominant i de règim urbanístic de les zones delimitades per la carretera de *Malilla i els carrers Entrada de *Sant Pau, Esparreguera i periodista Vicente Carceller i la parcel·la situada al carrer Joaquín Benlloch 10A"

3. VALORACIÓ DE LA QUALITAT PAISATGÍSTICA

A continuació, li vam mostrar unes imatges de l'àmbit d'Intervenció

Àmbit A1



Àmbit A2



ENQUESTA DE PREFERÈNCIA_

Modificació Puntual de l'Ordenació Detallada del PGOU de València i el *PRI Entrada *Sant Pau per a "Canvi d'ús dominant i de règim urbanístic de les zones delimitades per la carretera de *Malilla i els carrers Entrada de *Sant Pau, Esparreguera i periodista Vicente Carceller i la parcel·la situada al carrer Joaquín Benlloch 10A"

3.1 Coneix l'entorn que es descriu en les fotografies anteriors? En cas afirmatiu, explique breument per què.

3.2 Quina valoració inicial, respecte a la seua qualitat paisatgística, li atorgaria a l'Àmbit A1?

☐ (mb) molt baixa ☐ (b) baixa ☐ (m) mitjana ☐ (a) alta ☐ (ma) molt alta

3.3 Quina valoració inicial, respecte a la seua qualitat paisatgística, li atorgaria a l'Àmbit A2?

☐ (mb) molt baixa ☐ (b) baixa ☐ (m) mitjana ☐ (a) alta ☐ (ma) molt alta

3.4 Creu vosté que la zona assenyalada posseeix alguna rellevància en termes patrimonials i històrics malgrat manca d'espais reconeguts i catalogats

☐ SI ☐ NO

Si és així, indique que elements o fites destacaria com a rellevants (indique nom i ubicació)

3.5 Existeixen elements que vosté considera que afecten negativament el paisatge? En cas afirmatiu, cite'ls breument.

3.6 Considera vosté que les condicions d'aquestes edificacions afecten negativament la qualitat urbana, paisatgística i de vida de la zona considerada?

☐ SI ☐ NO

3.7 En l'Àmbit A1 Coneix el planejament urbanístic (zones verdes i viàries) previst pel Pla General d'Ordenació Urbana de València previst per a la zona?

☐ SI ☐ NO

Com considera vosté de probable que, donada el marc socioeconòmic actual, es desenvolupen les zones verdes i vials en un termini mitjà de temps? Marque segons convenga

☐ Molt poc probable ☐ Poc probable ☐ Probable ☐ Molt probable

Considera vosté que les edificacions existents en situació de fora d'ordenació urbanística afecten negativament la qualitat urbana i paisatgística de la zona ?

☐ SI ☐ NO

Per tant, considera vosté que la qualitat paisatgística de la zona és millorable?

☐ SI ☐ NO

3.8 Segons la seua opinió, com considera vosté que l'actuació urbanística proposada en la Modificació assenyalada s'integraria en el paisatge d'aquesta zona?

Malament	Poc	No afecta	Bé	Molt bé
----------	-----	-----------	----	---------

3.9 Considera vosté que la modificació proposada contribueix a incrementar la qualitat dels equipaments existents, així com la dotació d'equipaments de la zona?

☐ SI ☐ NO

Enuncie per què

3.10 Considera vosté que la modificació proposada contribueix a incrementar la qualitat paisatgística dels espais urbans?

☐ SI ☐ NO

Enuncie per què

Gràcies per la seua col·laboració.