

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
de la Modificación puntual  
del P.G.O.U. de Valencia:  
“Remodelación del Estadi Ciutat de València”**



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

## **ÍNDICE**

### **MEMORIA INFORMATIVA**

1. INTRODUCCIÓN .....	1
2. INTRODUCCIÓN .....	3
2.1. Antecedentes.....	3
2.2. Descripción del Plan.....	6
2.2.1. Localización de la actuación .....	6
2.2.2. Fases .....	6
2.2.3. Características generales de la actuación.....	7
2.2.4. Documentación gráfica .....	7
3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.....	7
3.1. CUENCA VISUAL .....	7
3.2. UNIDADES DE PAISAJE .....	8
3.3. RECURSOS PAISAJÍSTICOS .....	15
3.4. VALORACIÓN DEL PAISAJE Y OBJETIVOS DE CALIDAD.....	19
3.4.1. UNIDADES DE PAISAJE .....	19
Valor paisajístico .....	19
Fragilidad paisajística .....	21
Fragilidad visual .....	22
Objetivos de calidad.....	22
3.4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS .....	24
4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS .....	27
5. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR .....	27

### **ANEXO I**

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO .....	1
2. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	2
3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL .....	5

---

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INTEGRACION PAISAJISTICA DE RANGO SUPERIOR.....	7
REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO .....	9
5. COMPARATIVA DE IMÁGENES VIRTUALES .....	12
6. CONCLUSIONES .....	29

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

PLANOS DE ANÁLISIS PAISAJÍSTICO.....	1
PLANO DE ANÁLISIS VISUAL .....	1
FICHAS GRÁFICAS DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.....	1
FICHAS GRÁFICAS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.....	1
VISTAS CENITALES .....	1

**PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

**EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán  
Francisco J. Aibar Teruel  
Mª Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

## **MEMORIA INFORMATIVA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

En primer lugar, procede realizar un análisis de la procedencia de incorporar un **Estudio de Integración Paisajística** relativo a la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: Remodelación del "Estadi Ciutat de Valencia" (en adelante, **MPG**).

Según lo establecido en el art. 67.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, TRLOTUP):

*«Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.»*

Puesto que se trata de una Modificación de Plan General de carácter estructural, es de aplicación el art. 34 del TRLOTUP que exige que los planes generales incluyan dentro de su documentación justificativa, un Estudio de Paisaje. Se transcribe a continuación el apartado 2 en el que se recoge dicho precepto:

*« 2. El plan general estructural incluirá una documentación justificativa que comprenda:*

*.../...*

*c) Estudio de paisaje.»*

Así mismo, en el art. 6 del TRLOTUP se define, entre otros, la idoneidad de los instrumentos de paisaje para cada uno de los instrumentos de planeamiento. En concreto, se transcribe a continuación el apartado 4 en el que se recoge dicho precepto:

*« 4. Los instrumentos de paisaje serán:*

*a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique. Son los adecuados para los planes de acción territorial, planes generales estructurales, el plan de ordenación pormenorizada y pueden serlo para planes especiales y modificaciones de planes generales de amplio ámbito territorial.*

*b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles*

*efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique. En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y territorial estratégico así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.*

*.../...»*

Dado que se trata de una Modificación de Plan General que afecta a un ámbito territorial muy concreto, como es el ámbito de la parcela actualmente ocupada por el Estadio del Levante Unión Deportiva, S.A.D., denominado "Estadi Ciutat de València", así como las infraestructuras viarias y los espacios libres colindantes, a tenor de esta Ley se deduce la obligatoriedad de incorporar un Estudio de Integración Paisajística (en adelante, EIP) a la MPG que se ha propuesto.

La Modificación de Plan General que da origen al presente EIP, se plantea con el objetivo fundamental de mantener el estadio en su emplazamiento actual con las condiciones adecuadas para dar cumplimiento a los estándares de calidad actualmente exigidos para las competiciones de primer nivel, para lo que resulta necesaria su remodelación integral, y se presenta en cumplimiento del nuevo protocolo de intenciones suscrito en fecha 16 de septiembre de 2020 entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante U.D.

La reforma y modernización del estadio implica, en primer lugar, la necesidad de ocupar una franja de red viaria adyacente que pasará a calificarse como "Servicio Público Estructural de titularidad privada"(E/SP\*), (equivalente a PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria" según nomenclatura de la legislación vigente), al igual que el resto de la parcela del actual estadio; y en segundo lugar, la modificación de la regulación urbanística de la parcela del estadio para ajustar algunas determinaciones de forma acorde con su singularidad arquitectónica, ambas cuestiones se articulan mediante la citada MPG.

El contenido y las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán modularse en función del alcance que tiene la actuación en cuanto a la incidencia general en el paisaje. Por tanto, se cumplimentarán todas aquellas determinaciones que tengan virtualidad en el supuesto concreto que se desarrolla. En este sentido, debe remarcarse la previsión del Anexo II del TRLOTUP:

*«La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique».*

El Estudio de integración Paisajística analizará paisajística y visualmente cómo se integran las modificaciones definidas en el documento de la MPG.

## **2. INTRODUCCIÓN**

### **2.1. Antecedentes**

En el vigente **P.G.O.U. de Valencia**, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras, Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, se calificó la parcela del estadio como **GSP-1\***. Estas siglas corresponden a la siguiente calificación urbanística: Sistema General de Servicio Público, de carácter Deportivo, y de titularidad privada.

Esta parcela dotacional privada estaba incluida en el ámbito del sector de suelo urbanizable programado de uso residencial PRR.3, previsto en el P.G.O.U. de Valencia. La ordenación urbanística de este sector fue desarrollada mediante la **Homologación y el Plan Parcial "Orriols" (PRR.3)**. Estos documentos fueron aprobados definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 2 de febrero de 1998. En estos documentos, la adaptación a la normativa urbanística vigente en ese momento determinó que la parcela se calificara como Servicio Público Estructural, que se designaba con las siglas **E/SP\***.

Posteriormente, se trató la **Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D."**, que fue aprobada definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 22 de junio de 2005. En esta modificación de planeamiento se mantiene la calificación urbanística del estadio y, en los terrenos que estaban ocupados por instalaciones deportivas complementarias, se calificó una parcela de uso terciario.

Más adelante, se trató una nueva modificación de planeamiento, que no afectaba estrictamente a la parcela del estadio, sino a la nueva parcela terciaria que se ubica junto al estadio. Se trata del documento que se denominó **Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U. de Valencia: "Centro Comercial Levante Unión"**. Esta modificación afectaba, con carácter general, a los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela terciaria, y también afectaba puntualmente al diseño de la planta viaria del entorno del estadio. Esta modificación fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2008.

En definitiva, la ordenación urbanística actualmente vigente en la parcela del "Estadi Ciutat de València" está determinada en la Modificación del P.G.O.U. de Valencia: "Estadio del Levante, U.D.", con ligeras modificaciones en cuanto a la planta viaria de su entorno, que se definen en la Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U. de Valencia: "Centro Comercial Levante Unión".

Con posterioridad a las modificaciones de planeamiento que se han indicado, el Ayuntamiento de Valencia y el Levante, U.D. suscribieron los siguientes documentos:

- a) El **«Protocolo de intenciones entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D. para la construcción de un nuevo**

**estadio», suscrito por el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D., en fecha 31 de mayo de 2010.**

- b) El «**Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, Sociedad Anónima Deportiva, para la reordenación urbanística de los terrenos sobre los que se ubica el actual "Estadio Ciutat de València" y construcción de un nuevo estadio**», suscrito por el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D., en fecha 15 de octubre de 2010.

La finalidad de ambos documentos era establecer las bases para el proceso de recalificación de los terrenos del estadio "Ciutat de València" (previéndose su cambio de uso a residencial y terciario) y, a la vez, establecer las bases para la selección de un nuevo emplazamiento para la construcción de un nuevo estadio. Este Convenio dio lugar a la tramitación de un Programa de Actuación Integrada, cuya documentación fue presentada por el Levante U.D. en los plazos previstos y cuyo trámite no ha llegado a finalizarse. En cumplimiento de dicho Convenio, el Levante, U.D., presentó a trámite un documento de **Modificación del PGOU de Valencia: "Ciutat de València"**.

Dado el tiempo transcurrido y las nuevas circunstancias económicas y sociales de las que disfruta el club de fútbol en la actualidad, tras el análisis realizado por la Presidencia y el Consejo de Administración del club, recogiendo a su vez el sentir prácticamente unánime de los aficionados, visto el excelente emplazamiento urbano actual del estadio y estudiadas las diferentes alternativas existentes, se ha considerado que, frente a la opción de construir un nuevo estadio en otro emplazamiento, aparece como opción más lógica y deseable mantener el estadio en el emplazamiento actual.

Esta decisión, comporta dos consecuencias correlativas, en primer lugar, dados los vigentes Protocolo y Convenio suscritos con el Ayuntamiento de Valencia, esta decisión de mantener el estadio en su actual emplazamiento debe ser consensuada y acordada también con el Ayuntamiento de Valencia, con quien se suscribieron los aún vigentes documentos antes citados. En segundo lugar, dada la obsolescencia del actual estadio, se requiere de una profunda reforma y modernización para convertirlo en un estadio a la altura de los tiempos actuales, adaptado a las exigencias hoy vigentes en la competición de máximo nivel y, sobre todo, a la altura de la ciudad de Valencia, que dispondría de un estadio moderno, con una nueva imagen que sustituya a la actual, claramente obsoleta y deficiente.

Por todo ello, en fecha 16 de septiembre de 2020, se ha suscrito entre ambas partes un nuevo documento, denominado **«Protocolo de intenciones entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D. para la Reforma del Estadio Ciutat de València»**, el cual, deja sin efecto el anterior Protocolo de Intenciones de fecha 31 de mayo de 2010, lo que implica también la caducidad y pérdida de vigencia del Convenio de Colaboración de fecha 15 de octubre de 2010; y, a su vez, implica la no finalización del Programa de Actuación Integrada presentado en su día, en cumplimiento del anterior convenio.

El objeto del nuevo Protocolo es el de definir los compromisos que asumen ambas partes para la consecución de sus objetivos comunes, los cuales se concretan, básicamente, en el mantenimiento del estadio en su emplazamiento actual y en la reforma y modernización del estadio para su mejora y adaptación a los estándares de calidad actualmente exigidos para competiciones de primer nivel. Ambos objetivos son valorados de interés público para la ciudad de Valencia por parte del consistorio.

Como consecuencia de la no continuación del trámite de recalificación previsto en el citado convenio de 2010, el Ayuntamiento de Valencia mediante Resolución GL-4554 de fecha 5 de noviembre de 2020, ha resuelto proceder al archivo relativo a la Modificación del PGOU de Valencia: "Ciutat de València", en ejecución del Acuerdo Plenario de fecha 24 de septiembre de 2020 por el que se extingue el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia y el Levante Unión Deportiva, S.A.D. suscrito el 15 de octubre de 2010, quedando extinguido cualquier derecho u obligación entre las partes que pudiera derivarse del mismo.

Con el objetivo de lograr la remodelación integral del actual estadio, se ha planteado un Anteproyecto arquitectónico (se aporta copia del mismo junto a la presente modificación), el cual, prevé el desarrollo de las obras en dos fases diferenciadas en función de su alcance.

La denominada Fase 1, básicamente contempla los trabajos de ejecución de una nueva cubierta (incluido el desmontaje de la cubierta y de las torres de iluminación preexistentes) y de la adaptación de las instalaciones de iluminación, megafonía, eléctricas, videomarcadores y Skycam, según las exigencias de los organismos oficiales. En relación a la tramitación de las obras de la fase 1, cabe señalar que ya se han tramitado ante el Ayuntamiento de Valencia mediante Declaración Responsable y la aportación del Proyecto de Ejecución completo y en el momento presente se encuentran prácticamente acabadas. Al respecto señalar que dichas obras no suponen modificación alguna de las variables urbanísticas de la parcela, ni un cambio de los usos permitidos en la misma.

Por otro lado, cabe señalar que la ejecución de la nueva cubierta, ha precisado (debido a criterios técnicos y estructurales) de la ocupación parcial del viario público perimetral del estadio, para la implantación de una nueva estructura vertical portante, lo que ha requerido la obtención por parte del Ayuntamiento de la concesión demanial para ocupar dicho suelo, la cual, fue aprobada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de abril de 2019.

La denominada Fase 2 supone una remodelación en profundidad de las distribuciones interiores y contempla el resto de necesidades de hospitality, palcos, usos comerciales, nuevos accesos, oficinas, y la mejora y adecuación de las áreas deportivas y de prensa, así como de la creación de una nueva fachada a modo de pantalla exterior en todo su perímetro. La definición concreta de las obras se define en el anteproyecto citado al cual nos remitimos para mayor información.

Dado que la remodelación del actual estadio propuesta en la Fase 2 precisa, entre otras cuestiones, ocupar un espacio adicional en su fachada

principal actualmente calificado como red viaria, con el objetivo de poder configurar debidamente los accesos y adecuarlos a los niveles reglamentarios en materia de accesibilidad y seguridad y también para poder implantar el programa previsto en condiciones adecuadas, se requiere tramitar previamente la propuesta de Modificación puntual del vigente Plan General, que modifique dicha calificación pública, con carácter previo a la solicitud de la oportuna Licencia Municipal para la ejecución de las obras.

A tal efecto, se presentó el día 10 marzo de 2021 por sede electrónica una primera versión del documento (números de registro: RG I 00118 2021 0045416, RG I 00118 2021 0045428 y RG I 00118 2021 0045444), siendo presentado un CD con toda la documentación por comparecencia el día siguiente.

Esta primera versión ha sido informada por la oficina técnica de ordenación urbanística (OTOU) – Planeamiento, mediante informe de fecha 18 de mayo de 2021, que da pie a la presente versión, modificada de acuerdo a lo señalado en el mismo.

## **2.2. Descripción del Plan**

### **2.2.1. Localización de la actuación**

Los terrenos objeto de la Modificación se encuentran situados al Norte de la ciudad de Valencia, en el barrio de Orriols, junto a la huerta de San Miguel de los Reyes. A continuación, se describen sus lindes:

- La Ronda Norte.
- La calle que separa el "Estadi Ciutat de València" del centro comercial "Arena" (actualmente denominada como Carrer Manuel Azaña).
- La calle Santiago Rusiñol.
- La calle San Vicente de Paúl.

La total superficie del ámbito afectado por la modificación corresponde a 39.668,34 m<sup>2</sup>s y queda delimitada gráficamente en los planos que acompañan al presente documento.

### **2.2.2. Fases**

El desarrollo completo de la actuación propuesta, se estructura en una única fase:

**Fase de Edificación:** se trata de la construcción de las obras de remodelación del Estadio previstas en la fase 2. Las obras a realizar se definirán, con todas sus características técnicas, en el correspondiente Proyecto de Remodelación, en el momento en que se solicite la oportuna licencia de obras. Conjuntamente a las obras de remodelación del estadio, se ejecutará el espacio libre que da a la fachada principal del mismo, pendiente de urbanizar a día de hoy.

### **2.2.3. Características generales de la actuación**

A los efectos del análisis paisajístico de la actuación, basta decir que se trata de una modificación puntual de la ordenación urbanística del actual Plan General que se plantea para posibilitar el cambio de calificación urbanística de una porción de suelo público actualmente calificada como red viaria junto a la parcela del "Estadi Ciutat de València", que pasa a ser suelo privado integrado en la misma, con la calificación E/SP\* "Servicio Público Estructural de titularidad privada" // PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria"; adicionalmente, se propone el ajuste de algunas determinaciones normativas que resultan necesarias para lograr la remodelación integral del estadio en las mejores condiciones posibles, de acuerdo con su singularidad arquitectónica.

Los parámetros urbanísticos de la actuación propuesta se analizan convenientemente en la MPG (a la cual, nos remitimos para mayor información) y sólo cabría resaltar en el presente documento aquellas determinaciones que puedan tener una incidencia más directa en el análisis paisajístico de la propuesta.

### **2.2.4. Documentación gráfica**

La MPG a la que se refiere el presente EIP ya contiene una documentación gráfica que refleja la ordenación propuesta. Por tanto, nos remitimos a los planos que ya constan en el documento de planeamiento y que no procede volver a reiterar.

Para el análisis de la integración paisajística de la actuación propuesta, se ha elaborado una documentación gráfica específica, que se adjunta como documentación gráfica del EIP. Se trata de una figuración volumétrica de la propuesta con el alcance, en cuanto a la definición de los elementos, que permite la escala del planeamiento. Se entiende que la integración paisajística referida a un documento de planeamiento urbanístico –que no de un proyecto de edificación- debe limitarse a la integración de la volumetría general de la ordenación urbanística propuesta, sin entrar en los detalles de sus acabados finales.

## **3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE**

En aplicación del apartado c del Anexo II del TRLOTUP, el análisis y tratamiento del paisaje exigirá la delimitación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que hubiera en el mismo.

### **3.1. CUENCA VISUAL**

El ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, y de forma independiente de cualquier tipo de límite de naturaleza administrativa, y debe abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

La delimitación del ámbito se basa en el concepto de cuenca visual que se establece en el apartado c.2) del Anexo II del TRLOTUP: «Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta 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».

En el presente caso, dada la topografía sensiblemente llana del entorno de actuación, la cuenca visual se extiende también sobre la zona de terrenos colindantes. El ámbito de estudio se delimita en todos los planos de la serie C del presente EIP.

### **3.2. UNIDADES DE PAISAJE**

La caracterización de las Unidades de Paisaje recogida en el apartado b) del Anexo I del TRLOTUP tiene por objeto la comprensión y visualización de la estructura y el funcionamiento general del territorio y la diversidad paisajística de cada uno de los ámbitos del planeamiento territorial.

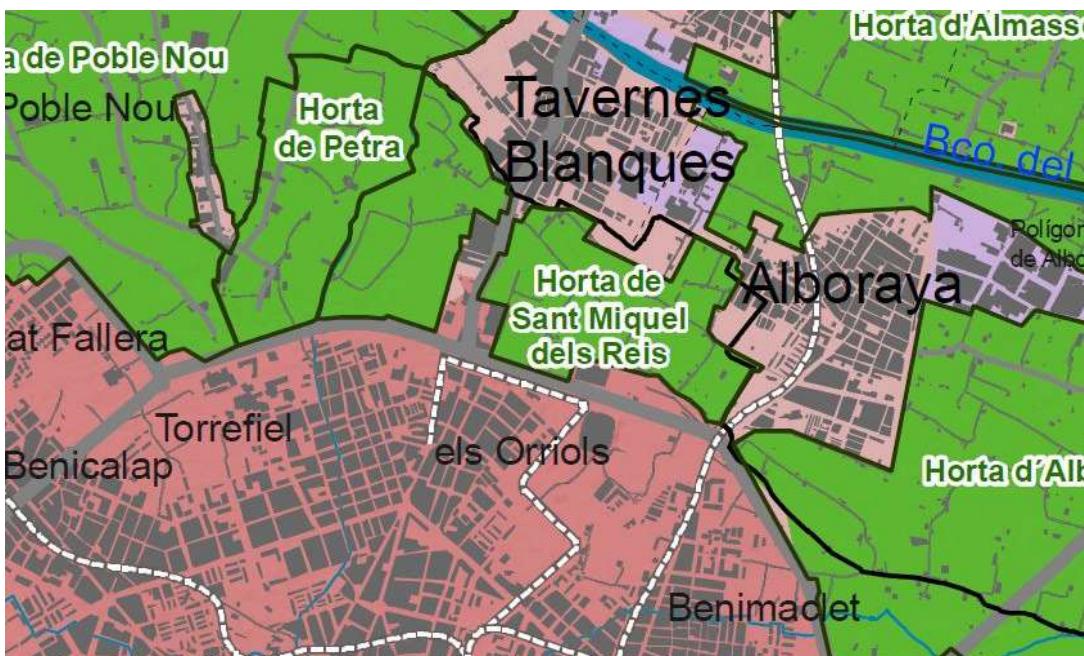
Se establecen las Unidades de Paisaje como porciones del territorio caracterizadas por un conjunto de elementos que les proporcionan una imagen particular y las hacen identificables o únicas. Se consideran factores naturales y humanos, teniendo en cuenta que el paisaje presenta dinámicas que modelan su imagen, así como también la historia y la tradición cultural.

La metodología que se emplea consiste en llevar a cabo un primer análisis cartográfico en diferentes fases y a partir de ahí abordar el análisis paisajístico para delimitar las unidades de paisaje existentes en el territorio. Los componentes del paisaje que permiten caracterizar el territorio y que se han tenido en cuenta en la delimitación de las unidades de paisaje y en su descripción, son los que se relacionan a continuación:

- Fisiografía: distinguiéndose las categorías definidas en la cartografía temática elaborada por la COPUT.
- Geología: se describe la litología presente en cada unidad de paisaje.
- Geomorfología: distinguiéndose el agente morfodinámico, principales procesos y sistema morfológico.
- Red Hídrica superficial: se indica si es natural o artificial y el tipo (canales, barrancos, ramblas, torrentes, ríos, etc.)
- Tipo de Vegetación: se ha clasificado la vegetación existente en el ámbito de estudio en función del porte que presenta y los colores y texturas que proporciona al paisaje.
- Usos del Suelo: se ha diferenciado el tipo de usos y su grado de desarrollo, distinguiendo entre uso forestal, agrícola de secano, agrícola de regadío, zonas urbanizadas de alta, media o baja densidad...

- Parcelación: se ha tenido en cuenta el tamaño y forma de las parcelas existentes.
- Formas singulares: se ha indicado la presencia de formas singulares (cauces, elementos del patrimonio, etc...) en la unidad de paisaje.
- Factores humanos: se describe la presencia de infraestructuras eléctricas aéreas, infraestructuras de comunicaciones, viviendas dispersas, etc.

La primera aproximación que se realiza al análisis del paisaje del ámbito de estudio consiste en analizar las unidades de paisaje definidas en el Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión Simplificada del Plan General, de fecha 24 de septiembre de 2010, el cual, carece de aprobación definitiva. Se incluye a continuación un fragmento del *plano 06 – Unidades de Paisaje*, de dicho Estudio, el cual define para la totalidad del Término Municipal de la ciudad de Valencia las diversas unidades de paisaje en las que puede subdividirse.



El ámbito de análisis de dicho Estudio de Paisaje se centró en el suelo no urbanizable y de nueva urbanización, por lo que no puede servir de referencia para la caracterización y valoración del paisaje urbano del municipio, ni tampoco en relación a la metodología empleada, ni a las valoraciones de las diferentes unidades de paisaje que refleja, además de no contar con aprobación definitiva.

Tras las visitas de campo efectuadas y el análisis de la imagen aérea del ámbito objeto de estudio, se observa que dentro de la Unidad de Paisaje del suelo urbano de la ciudad denominada genéricamente según dicho Estudio de Paisaje como "Bloque continuo Valencia", nos encontramos unidades de paisaje claramente diferenciadas, tal y como se puede apreciar en las imágenes que se incluyen a continuación.

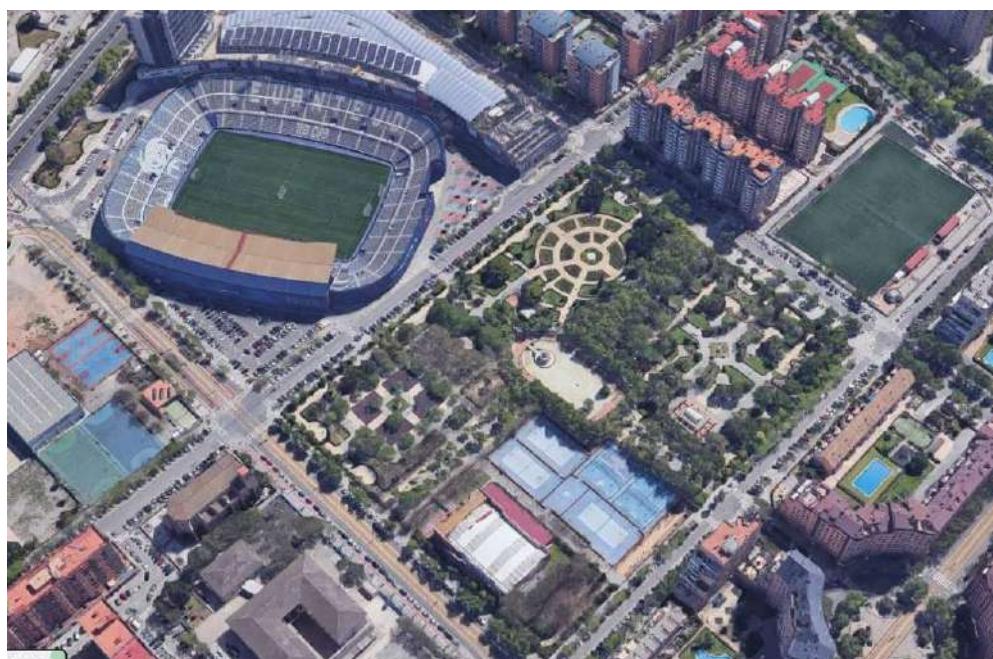
**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021



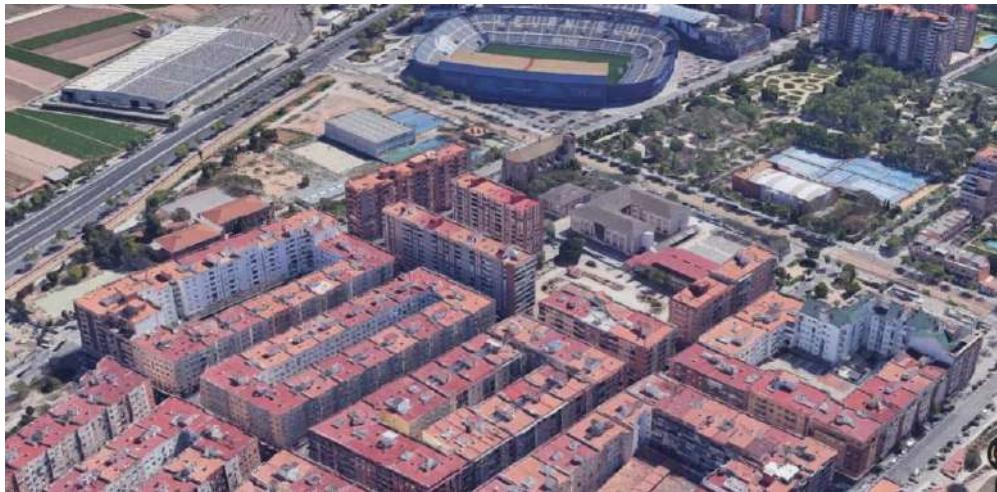
Infraestructuras ferroviarias



Grandes Equipamientos



Edificación abierta

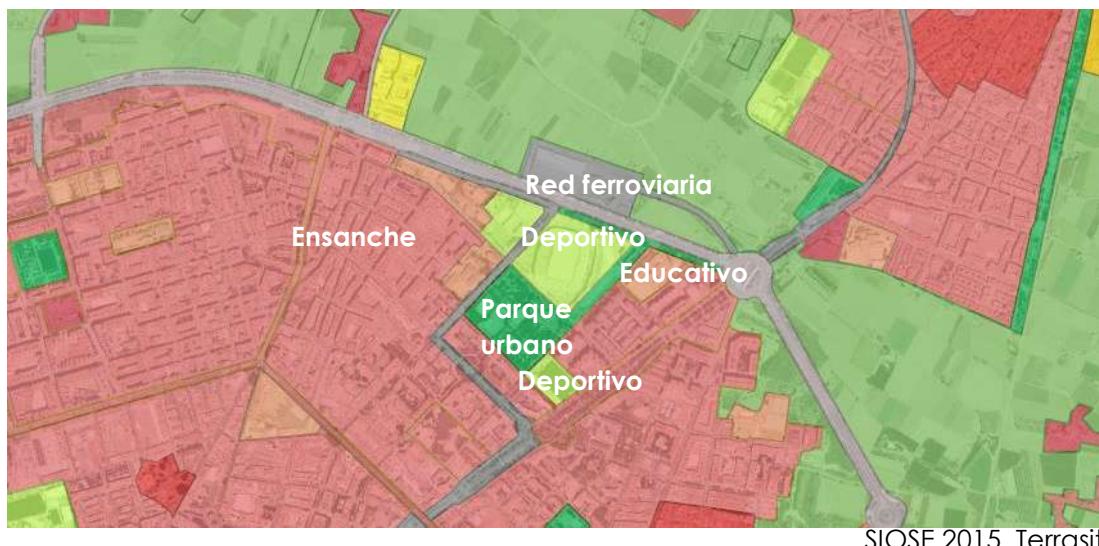


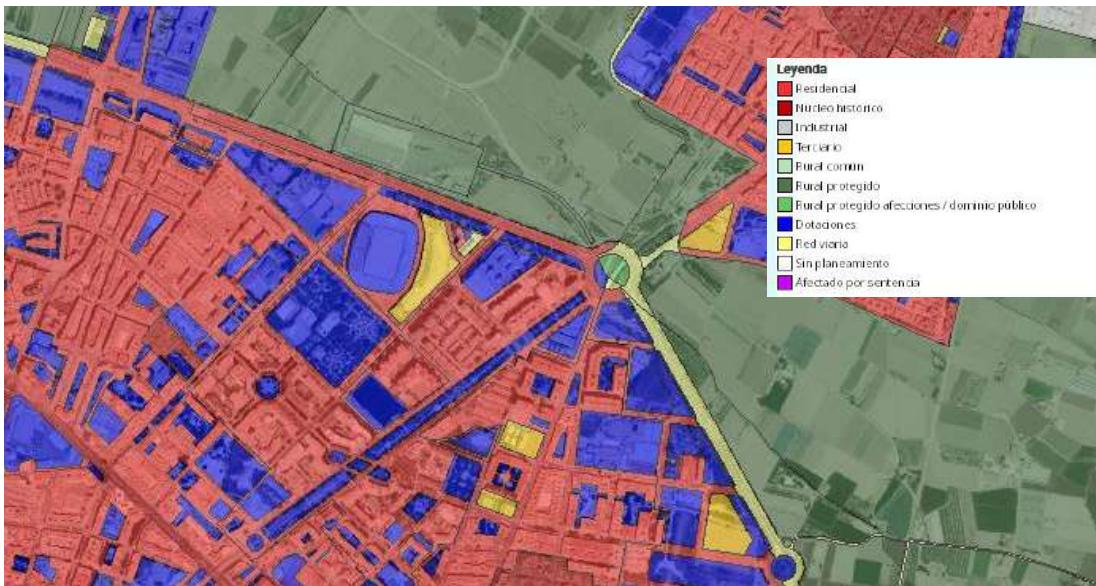
Ensanche

Por todo ello, la clasificación de las unidades de paisaje de dicho Estudio no resulta adecuada para la escala de trabajo en el ámbito del presente análisis, por lo que debe ser objeto de concreción y ampliación.

Dado que nos encontramos con una fisiografía plana en un entorno urbano, en el que la acción humana ha modificado sustancialmente el paisaje natural, el rasgo dominante en la caracterización del paisaje es el uso del suelo.

De igual modo, para diferenciar las diferentes unidades de paisaje se atenderá a los asentamientos urbanos con paisajes claramente diferenciados por su estructura, morfología, tipología edificatoria, etc.; en otros casos dichas unidades se caracterizan por la presencia de infraestructuras como carreteras, redes ferroviarias; grandes equipamientos educativos, deportivos, etc...





Plano de Zonificación. Terrasit

Tras el análisis del ámbito de estudio se concretan las siguientes unidades de paisaje:

▪ **UP-1. Urbano residencial**

UP-1.1. Edificación abierta.

Unidad de paisaje que afecta a un ámbito de suelo de uso residencial. Se caracteriza por ser un tejido de media densidad, con tipología de bloques de edificación abierta conformando macro-manzanas, que definen grandes espacios interiores de manzana en los que se disponen de generosos espacios libres y zonas verdes.

En relación a los nuevos desarrollos urbanísticos ("Orriols"), se observa el mayor esponjamiento de la trama, con la inclusión de numerosas zonas verdes y equipamientos, así como la mayor dimensión de los viales ejecutados; todo ello, en cumplimiento de los mayores estándares urbanísticos actualmente exigidos.

UP-1.2. Edificación tipo Ensanche.

Unidad de paisaje que afecta a un ámbito de suelo de uso residencial. Se caracteriza por ser un tejido de media-alta densidad, con tipología de bloques de edificación ubicados en condiciones de medianería conformando manzanas cerradas, cuyos espacios interiores de manzana o bien han sido ocupados por edificaciones de uso terciario o industrial, o bien, disponen de espacios libres y zonas verdes.

UP-1.3. Barrios de Valencia.

En esta unidad de paisaje se incluyen aquellos núcleos urbanos que formando parte de la ciudad de Valencia tienen una historia y una

estructura clara y reconocida que se ha constituido a lo largo de los años.

En las proximidades del ámbito de actuación se distinguen los siguientes núcleos urbanos:

- o “Orriols”

En sus orígenes Orriols estaba perfectamente integrada en la alquería andalusí de Rascaña como una de sus partes. Tras la Reconquista, Jaume I donó toda esta alquería (Orriols incluida) a Guillem Aguiló en 1237. En el siglo XV pasó a pertenecer a Pere d’Oriols, y posteriormente fue Alfahuir quien heredó la alquería, en concreto pasó a manos del Monasterio de San Jerónimo de Cotalba. Los monjes nombraron patrono del lugar a San Jerónimo y cambiaron el antiguo nombre de Rascaña por el de Orriols en recuerdo a Pere d’Orriols.

Las primeras décadas del siglo XX fueron especialmente significativas para Orriols que cambió buena parte de su fisionomía. Se empezaron a construir edificios sobre todo de la mano de José Barona (de ahí a que también se le conozca como Barona a este barrio).

- o “Benimaclet”.

Los orígenes de Benimaclet están en una alquería andalusí que cayó en poder de Jaime I en la campaña para la conquista de Valencia.

En 1882 pasó a formar parte del municipio de Valencia en calidad de pedanía y en 1972 se convirtió en distrito, segregándose en los dos barrios actuales.

El núcleo urbano tradicional conserva una distribución de calles afín a la de la mayoría de los pueblos de la Huerta de Valencia, centrada en su plaza mayor, en la que se encuentra la iglesia de Santa María. Alrededor de ella se distribuye un entramado de calles peatonales con edificios y viviendas antiguas que se remontan a sus orígenes como pueblo y que convierten al barrio en un espacio singular de tradición.

#### UP-1.4. Núcleo urbano consolidado.

En esta unidad de paisaje se incluyen aquellos núcleos urbanos que no forman parte de la ciudad de Valencia pero que se ubican muy próximos a ella.

Se distinguen los siguientes núcleos en las proximidades del ámbito de actuación:

- o “Alboraya”.

Los orígenes de Alboraya están en una alquería mora llamada Alborayada.

A día de hoy es una pequeña gran ciudad. La parte más antigua sigue conservando su marcado carácter de pueblo, con calles estrechas por las que se puede caminar sin ruidos ni automóviles, que contrasta con los nuevos desarrollos en los que se concentra gran parte de la población.

La huerta sigue siendo a día de hoy su mayor riqueza que sobrevive al progreso de los núcleos urbanos.

- o “Tavernes Blanques”.

El origen de Tavernes Blanques data de la época romana cuando existía una taberna en las proximidades de la Vía Augusta.

Se tiene constancia de la pertenencia del señorío de Tavernes Blanques, en el año 1445, a Bernardo Peris, cuya familia debió radicar largo tiempo en la población.

En 1837 se creó el municipio en el que la presión de Valencia ha intensificado notablemente los asentamientos residenciales y con la expansión económica se produjeron implantaciones industriales.

▪ **UP-2. Huerta de Valencia**

UP-2.1 Cultivos de Huerta

Unidad de paisaje que está conformada por los espacios agrícolas históricos de alto valor ambiental, cultural y visual, que constituyen la envolvente del entorno metropolitano de la ciudad de Valencia.

▪ **UP-3. Equipamientos e Infraestructuras.**

UP-3.1. Infraestructura de comunicaciones.

Unidad de paisaje caracterizada por la presencia de grandes infraestructuras viarias y ferroviarias que en ocasiones constituyen grandes barreras dentro del tejido urbano.

UP-3.2. Infraestructura dotacional.

Unidad de paisaje caracterizada por la presencia de grandes equipamientos, como es el caso del Parque de Orriols, el “Estadi Ciutat de València”, el Polideportivo Marni, el IES de Orriols y Rascanya, que dan servicio a gran parte de la ciudad de Valencia y tienen una fuerte presencia como elementos de referencia dentro del conjunto de la misma.

La delimitación gráfica de las Unidades citadas se refleja en el *plano C.1 Unidades de Paisaje*, que forma parte del presente documento, al final del cual, se incluyen las fichas correspondientes a cada una de las unidades definidas. A

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

continuación se incorporan las tablas que contienen la descripción de cada una de las unidades de paisaje atendiendo a los componentes del paisaje.

Unidad	Fisiografía	Geología	Geomorfología	Red hidrica	Tipo de vegetación	Cobertura vegetal	Fauna	Usos del suelo	Parcelación
UP1	UP1.1	Plano	Limos	Aqua, sedimentación	Escorrentia superficial	Ornamental (zonas verdes)	Baja	Urbana	Urbano residencial
	UP1.2	Plano	Limos	Aqua , sedimentación	Escorrentia superficial	Ornamental (zonas verdes)	Baja	Urbana	Urbano residencial
	UP1.3	Plano	Limos	Aqua, sedimentación	Escorrentia superficial	Ornamental (zonas verdes)	Baja	Urbana	Urbano residencial
	UP1.4	Plano	Limos	Aqua , sedimentación	Escorrentia superficial	Ornamental (zonas verdes)	Baja	Urbana	Urbano residencial
UP2	UP2.1	Plano	Limos	Aqua, sedimentación	Drenaje pluvial	Regadio	Media	Regadio	Cultivo de regadio
UP3	UP3.1	Plano	Limos	Aqua , sedimentación	Escorrentia superficial	Ornamental (zonas verdes)	Baja	Urbana	Urbano dotacional
	UP3.2	Plano	Limos	Aqua , sedimentación	Escorrentia superficial	Ornamental (zonas verdes)	Baja	Urbana	Urbano dotacional

**ALTERACIONES (FACTORES HUMANOS)**

Unidad	Inf. Eléctricas	Inf. Comunicaciones	Edificaciones	Otras
UP1	UP1.1	Sí	Sí, calles.	Sí, núcleo consolidado de media densidad.
	UP1.2	Sí	Sí, calles.	Sí, núcleo consolidado de media densidad.
	UP1.3	Sí	Sí, calles.	Sí, núcleo consolidado de media densidad.
	UP1.4	Sí	Sí, calles.	Sí, núcleo consolidado de media densidad.
UP2	UP2.1	Sí	Sí, caminos agrícolas.	Sí, muy escasa.
UP3	UP3.1	Sí	Sí, calles.	No
	UP3.2	Sí	Sí, calles.	Sí, de uso dotacional.

### 3.3. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Los principales Recursos Paisajísticos observados en el entorno de la cuenca visual correspondiente al ámbito de la MPG son los siguientes:

**-Recursos paisajísticos de interés cultural y patrimonial:**

Se trata de una serie de recursos paisajísticos de interés cultural compuestos por elementos del patrimonio con algún grado de protección, declarado o en tramitación, apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica, y ubicados en el ámbito de estudio.

Se incluye como anexo del presente documento la ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural o Urbana de cada uno de ellos.

- Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Sagrado Corazón de Jesús.

Dentro del ámbito objeto de estudio existe una iglesia denominada Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Sagrado Corazón de Jesús, la cual, sí que consta incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de la Revisión Simplificada del PGOU como Bien de Relevancia Local (BRL).

Es un recurso con un interés muy alto para ser conservado y que debe ser considerado como parte integrante de posibles itinerarios paisajísticos.



Iglesia Parroquial Sagrado Corazón de Jesús.

- Núcleo primitivo de Orriols.

Próximo al Estadio del Levante U.D. se encuentra el núcleo primitivo de Orriols que está incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de la Revisión Simplificada del PGOU como Bien de Relevancia Local (BRL).



Núcleo primitivo de Orriols.

- Monasterio San Miguel de los Reyes.

Conjunto declarado Bien de Interés Cultural mediante Resolución de 24 de Junio de 1992, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que está incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural de la Revisión Simplificada del PGOU.



Monasterio de San Miguel de los Reyes

- Alquería de San Llorenç, Molí de Sant Miquel, Panel de San Cristóbal y Escudo.

Forman parte del conjunto de edificios anexos al Monasterio de San Miguel de los Reyes, ya que en ellos estaban las instalaciones agrarias de la explotación de las tierras del Monasterio. Se incluyen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural de la Revisión Simplificada del PGOU como Bien de Relevancia Local (BRL).



Alquería de San Llorenç, Molí de Sant Miquel.

- Llengües del Palmar-Masquefa.

Este partida se encuentra sobre la acequia del Palmar-Vera y se incluye en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural de la Revisión Simplificada del PGOU como Bien de Relevancia Local (BRL).

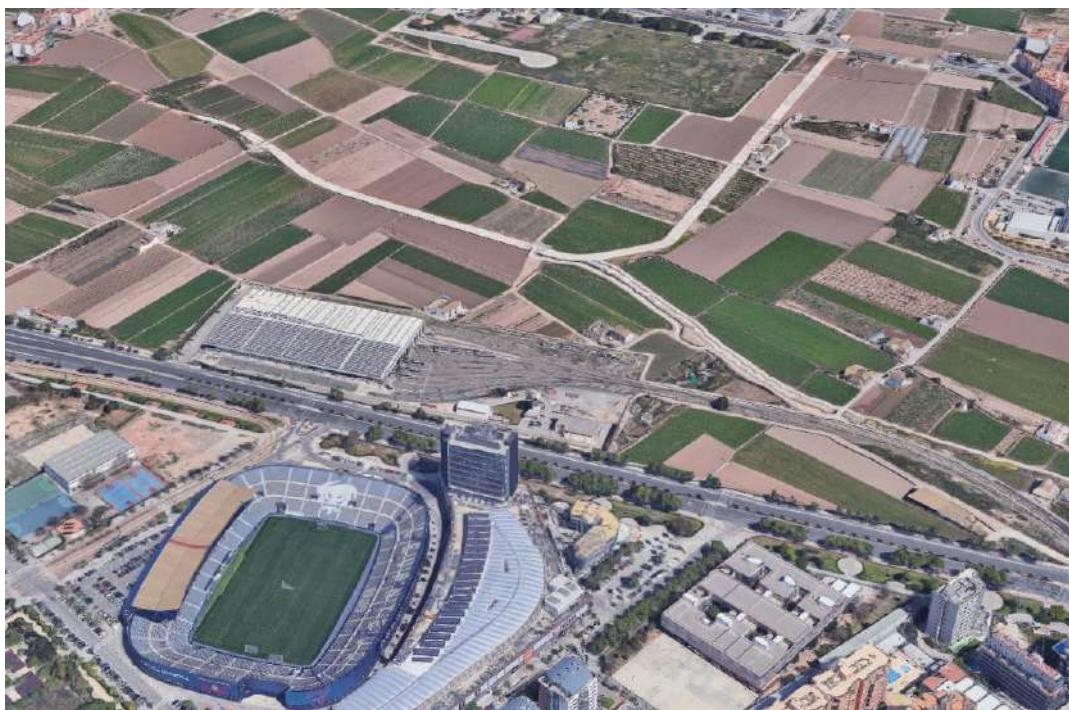
- Llengües del Palmar-Calvet.

Este partida se encuentra sobre la acequia del Palmar y se incluye en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural de la Revisión Simplificada del PGOU como Bien de Relevancia Local (BRL).

**-Recursos paisajísticos de interés ambiental:**

Se trata de una serie de recursos paisajísticos que forman parte de la infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección calificados de valor alto o muy alto por los instrumentos de paisaje.

En este caso, destaca la proximidad de la **Huerta de San Miguel de los Reyes** que forma parte de la Infraestructura Verde del territorio de la Comunidad Valenciana. La Huerta es un área de elevado valor ambiental, cultural y funcional del territorio con un alto interés visual, que garantiza la continuidad física de los ecosistemas y la continuidad visual del espacio.



Huerta de Valencia.

**-Recursos paisajísticos de interés visual:**

Se trata de una serie de recursos paisajísticos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de percepción, en este caso, de hito urbano, como es en este caso concreto el propio Estadio del Levante U.D. Dicho equipamiento de escala metropolitana es un hito visual en el paisaje de

Valencia debido a que las dimensiones y el entorno del mismo permiten que sea visible desde una distancia considerable. Es uno de los estadios deportivos de referencia de la ciudad de Valencia y su localización genera un efecto escaparate desde la ronda norte y desde los terrenos de huerta colindantes.



Estadio del Levante U.D.

### **3.4. VALORACIÓN DEL PAISAJE Y OBJETIVOS DE CALIDAD**

La valoración del paisaje se realiza conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I del TRLOTUP. Se determinará para cada una de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos su valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual.

#### **3.4.1. UNIDADES DE PAISAJE**

##### ***Valor paisajístico***

El valor paisajístico asignado a cada unidad y recurso se determinará a partir de la calidad paisajística (C), que será propuesta de forma justificada por el equipo redactor; la opinión del público interesado (P) (a partir del proceso de participación pública), y su visibilidad (v).

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

- Calidad del paisaje (C)

Para evaluar la calidad paisajística de las unidades de paisaje se han determinado los siguientes criterios: interés para su conservación, representatividad, singularidad, integridad, función de un paisaje integral y calidad de la escena.

Para todos ellos, tal y como se ha expuesto, se calificará cualitativamente conforme a la escala muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma) asignando los siguientes valores:

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

Muy bajo	1
Bajo	2
Medio	3
Alto	4
Muy alto	5

A continuación se incluye la tabla resumen de la calidad del paisaje de las unidades de paisaje:

Unidad de Paisaje	Interés conservación	Representatividad	Singularidad	Integridad	paisaje integral	Calidad escena	Calidad del paisaje	C
UP1	UP1.1	4	4	3	3	4	4	Alta 4
	UP1.2	4	4	4	3	3	4	Alta 4
	UP1.3	4	4	4	3	3	4	Alta 4
	UP1.4	4	3	4	3	3	3	Media 3
UP2	UP2.1	5	5	5	5	5	5	Muy alta 5
UP3	UP3.1	2	1	1	1	1	1	Muy baja 1
	UP3.2	3	4	3	3	2	3	Media 3

▪ Opinión del público interesado (P)

En principio, estos datos se incorporarán al presente documento en cuanto se disponga de la valoración del paisaje del ámbito de actuación por parte del público interesado durante el proceso de participación pública.

▪ Visibilidad (v)

Unidad de Paisaje	Visibilidad	v
UP1	UP1.1	Media 0,95
	UP1.2	Media 0,95
	UP1.3	Media 0,95
	UP1.4	Media 0,95
UP2	UP2.1	Máxima 1
UP5	UP3.1	Media 0,95
	UP3.2	Media 0,95

Finalmente, para cada una de las unidades de paisaje se obtienen los valores paisajísticos que se relacionan en la siguiente tabla:

Unidad de Paisaje	Calidad del paisaje	C	Opinión público interesado	P	Visibilidad	v	VALOR DEL PAISAJE	VP
UP1	UP1.1	Alta 4		-	Media	0,95	Alto 4	
	UP1.2	Alta 4		-	Media	0,95	Alto 4	
	UP1.3	Alta 4			Media	0,95	Alto 4	
	UP1.4	Media 3		-	Media	0,95	Medio 3	
UP2	UP2.1	Muy alta 5		-	Máxima	1,00	Muy alto 5	
UP3	UP3.1	Muy baja 1		-	Media	0,95	Muy bajo 1	
	UP3.2	Media 3		-	Media	0,95	Medio 3	

### **Fragilidad paisajística**

De conformidad con el apartado b)4 del Anexo I del TRLOTUP, «*la fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debido a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración*».

Para ello, se han utilizado las siguientes características del territorio:

CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO	CLASIFICACIÓN	VALOR
Fisiografía	Cumbre	10
	Plano	8
	Ondulado	4
	Casco urbano	1
Tipo de vegetación	Arbórea	10
	Arbustiva	6
	Herbácea	3
	Sin vegetación	1
Cobertura vegetal	Alta	1
	Media	3
	Baja	6
	Nula	9
	Zona urbana sin zona verde	7
	Zona urbana con zona verde	4
Usos del suelo	Forestal. Dominio público	10
	Agrícola	6
	Urbano residencial	3
	Urbano infraestructuras, equipamientos, industrial	1
Parcelación	Regular, tamaño medio	6
	Sin parcelación	4
	Parcelación urbana	1
Infraestructuras eléctrica	Ausencia	10
	Presencia	4
Infraestructuras comunicación	Ausencia	10
	Caminos agrícolas, calles	8
	Carreteras y ferrocarriles	4
	Autopistas y autovías	2
Barreras acústicas	Ausencia	10
	Presencia	4
Edificaciones	Ausencia	10
	Aisladas	7
	Núcleos urbanos	4

La fragilidad paisajística de las unidades de paisaje del ámbito de actuación se recoge en la siguiente tabla:

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

	<b>UP1.1</b>	<b>UP1.2</b>	<b>UP1.3</b>	<b>UP1.4</b>	<b>UP2.1</b>	<b>UP3.1</b>	<b>UP3.2</b>
Fisiografía	1	1	1	1	8	1	1
Cobertura vegetal	4	4	6	4	1	7	2
Usos del suelo	3	3	3	3	6	1	1
Parcelación	1	1	1	1	6	1	1
Infraestructuras eléctricas	4	4	4	4	4	4	4
Infraestructuras de comunicación	8	8	8	8	8	4	8
Barreras acústicas	10	10	10	10	10	10	10
Edificaciones	4	4	4	4	7	7	4
<b>FRAGILIDAD DEL PAISAJE</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>ALTA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BAJA</b>
FP	4,38	4,38	4,63	4,38	6,25	4,38	3,88

***Fragilidad visual***

De conformidad con el apartado b)4 del Anexo I del TRLOTUP «la fragilidad visual (FV) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la fragilidad del paisaje FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar».

Los datos relativos a la fragilidad visual se recogen en la siguiente tabla:

	<b>UP1.1</b>	<b>UP1.2</b>	<b>UP1.3</b>	<b>UP1.4</b>	<b>UP2.1</b>	<b>UP3.1</b>	<b>UP3.2</b>
<b>FRAGILIDAD DEL PAISAJE</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>ALTA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>BAJA</b>
FP	4,38	4,38	4,63	4,38	6,25	4,38	3,88
VISIBILIDAD	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MÁXIMA	BAJA	MEDIA
v	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	3,00	4,00
<b>FRAGILIDAD VISUAL</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	<b>ALTA</b>	<b>BAJA</b>	<b>MEDIA</b>
FV	3,09	3,09	3,16	3,09	4,06	2,59	2,97

***Objetivos de calidad***

A partir del valor paisajístico obtenido, la fragilidad paisajística y visual, se definen para cada una de las unidades de paisaje los objetivos de calidad.

▪ **UP1. Urbano residencial**

**UP1.1. Edificación abierta.**

-Objetivo de calidad: mejora del carácter existente.

Cuidar los bordes urbanos para revalorizar la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes mediante el diseño de zonas ajardinadas integradas en el entorno y mediante la infraestructura verde para ordenar los espacios intersticiales entre núcleos urbanos y entre los usos urbanos y la Huerta.

Velar por la integración paisajística de los bienes patrimoniales y de las infraestructuras que resultan imprescindibles por requerimientos técnicos.

**UP1.2. Ensanche.**

-Objetivo de calidad: mejora del carácter existente.

Rehabilitación del patrimonio edificado para mejorar el uso residencial existente.

Incremento de los espacios libres mediante la jerarquización del tráfico generando espacios libres peatonales con presencia de arbolado.

Potenciar la relación con el resto de la ciudad y la Huerta a través de la infraestructura verde.

**UP1.3. Barrios de Valencia.**

-Objetivo de calidad: mejora del carácter existente.

Rehabilitación del patrimonio edificado para mejorar el uso residencial existente.

Incremento de los espacios libres mediante la jerarquización del tráfico generando espacios libres peatonales con presencia de arbolado.

Potenciar la relación con el resto de la ciudad y la Huerta a través de la infraestructura verde.

**UP1.4. Núcleo urbano consolidado.**

-Objetivo de calidad: mejora del carácter existente.

Cuidar los bordes urbanos para revalorizar la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes mediante el diseño de zonas ajardinadas integradas en el entorno y mediante la infraestructura verde para ordenar los espacios intersticiales entre núcleos urbanos y entre los usos urbanos y la Huerta.

▪ **UP2. Huerta de Valencia**

**UP2.1 Cultivos de Huerta** (Horta de Sant Miquel dels Reis).

-Objetivo de calidad: conservación y mantenimiento del carácter existente.

Priorizar la preservación de sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, y potenciar los usos públicos y recreativos compatibles con la protección de la Huerta.

▪ **UP3. Urbano equipamientos e infraestructura**

**UP3.1. Infraestructura de comunicaciones.**

-Objetivo de calidad: mejora del carácter existente.

Velar por la integración paisajística de las infraestructuras existentes y previstas.

**UP3.2. Infraestructura dotacional.**

-Objetivo de calidad: mejora del carácter existente.

Velar por la integración paisajística de los equipamientos existentes y previstos.

Fomentar y mantener las zonas verdes.

**3.4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

Se les atribuye un valor paisajístico alto a los recursos paisajísticos reconocidos por una figura en materia de espacios naturales, patrimonio cultural o por pertenecer a la Infraestructura Verde.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS	INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR DEL PAISAJE
	AMBIENTAL	CULTURAL	VISUAL		
Iglesia Parroquial Sagrado Corazón de Jesús		x		Alto	Alto
Núcleo primitivo de Orriols		x		Medio	Alto
Monasterio de San Miguel de los Reyes		x		Alto	Muy alto
Alquería de San Llorenç, Molí de Sant Miquel, Panel de San Cristóbal y Escudo.		x		Medio	Alto
Llengües de Palmar-Masquefa	x		x	Alto	Alto
Llengües de Palmar-Calvet	x		x	Alto	Alto
Huerta de San Miguel de los Reyes	x			Alto	Muy alto
Estadio del Levante U.D.			x	Medio	Medio

Para la valoración de la fragilidad del recurso paisajístico se considerarán las características del mismo y las tendencias de cambio. Así mismo, la fragilidad visual se evaluará atendiendo a las características del mismo y a la visibilidad.

Se incluye a continuación la valoración y se indican los objetivos de calidad propuestos para cada uno de ellos:

▪ **Iglesia Parroquial Sagrado Corazón de Jesús.**

-Fragilidad del paisaje. BAJA

Características del recurso. Es una Iglesia incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de la Revisión Simplificada del PGOU como Bien de Relevancia Local (BRL).

Tendencias de cambio. Contextualizada en el mismo entorno urbano.

-Fragilidad visual. MEDIA

Características del recurso. Es un elemento urbano de pequeña escala.

Visibilidad. Se localiza en un entorno urbano de edificaciones de altura media junto a una zona de aparcamiento. Está próximo a zonas ajardinadas. Es visible desde dentro de la unidad de paisaje a una distancia corta.

-Objetivos de calidad.

Conservación y mantenimiento del carácter existente de acuerdo con las normas y directrices del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana.

■ **Núcleo primitivo de Orriols.**

-Fragilidad del paisaje. MEDIA

Características del recurso. Es un asentamiento de origen rural cuya trama viaria conserva la impronta del antiguo camino de acceso y calles de trazado tortuoso consideradas de máximo interés.

Tendencias de cambio. Contextualizada en el mismo entorno urbano.

-Fragilidad visual. BAJA

Características del recurso. Es un elemento urbano de mediana escala.

Visibilidad. Se localiza en un entorno urbano de edificaciones de altura media junto a dos grandes zonas ajardinadas. Es visible desde dentro de la unidad de paisaje a una distancia media.

-Objetivos de calidad.

Conservación y mantenimiento del carácter existente de acuerdo con las normas y directrices del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana.

■ **Monasterio de San Miguel de los Reyes.**

-Fragilidad del paisaje. ALTA

Características del recurso. Es un recurso constituido por un conjunto de gran valor arquitectónico cuyo enclave junto a la huerta de Valencia le dota de gran relevancia.

Tendencias de cambio. Contextualizada en el mismo entorno urbano.

-Fragilidad visual. BAJA

Características del recurso. Es un elemento rural de gran escala.

Visibilidad. Se localiza en un entorno de huerta y es visible desde dentro de la unidad de paisaje y desde otras unidades de paisaje a una distancia media.

-Objetivos de calidad.

Conservación y mantenimiento del carácter existente de acuerdo con las normas y directrices del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural.

■ **Alqueria de San Llorenç, Molí de Sant Miquel, Panel de San Cristóbal y Escudo.**

-Fragilidad del paisaje. BAJA

Características del recurso. Constituyen el conjunto de edificios anexos a las propiedades del Monasterio de San Miguel de los Reyes en los que se desarrollan las instalaciones agrarias de la explotación de las tierras del Monasterio.

Tendencias de cambio. Contextualizada en el mismo entorno urbano.

-Fragilidad visual. BAJA

Características del recurso. Es un elemento rural de mediana escala.

Visibilidad. Se localiza en un entorno urbano muy próximo a la huerta y es visible desde dentro de la unidad de paisaje.

-Objetivos de calidad.

Conservación y mantenimiento del carácter existente de acuerdo con las normas y directrices del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural.

■ **Llengües de Palmar-Masquefa y Palmar-Calvet.**

-Fragilidad del paisaje. ALTA

Características del recurso. Es un partidor que consiste en un tajamar de piedra situado en el centro de la acequia que divide el agua en dos partes proporcionales entre los dos brazos que nacen en ese punto.

Tendencias de cambio. Contextualizada en el mismo entorno rural.

-Fragilidad visual. ALTA

Características del recurso. Es un elemento rural de pequeña escala.

Visibilidad. Se localiza en un entorno rural y es visible desde dentro de la unidad de paisaje.

-Objetivos de calidad.

Conservación y mantenimiento del carácter existente de acuerdo con las normas y directrices del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural.

■ **Estadio del Levante U.D.**

-Fragilidad del paisaje. BAJA

Características del recurso. Es un edificio de gran escala con fuerte presencia en el entorno urbano en el que se emplaza.

Tendencias de cambio. Está ubicado en un entorno en el que los edificios colindantes son construcciones de menor escala que complementan la oferta dotacional.

-Fragilidad visual. MEDIA

Características del recurso. Es un recurso de carácter visual, es uno de los estadios deportivos de referencia de la ciudad de Valencia.

Visibilidad. Se localiza en un entorno urbano próximo al borde de la ciudad con una gran presencia desde las infraestructuras viarias de aproximación.

-Objetivos de calidad.

Conservación y mejora de la imagen del recurso.

Permitir la visibilidad del recurso desde las infraestructuras de aproximación a la ciudad.

▪ **Huerta de San Miguel de los Reyes.**

Conservación y mantenimiento del carácter existente.

Priorizar la preservación de sus valores agrícolas, paisajísticos, culturales y patrimoniales, y potenciar los usos públicos y recreativos compatibles con la protección de la Huerta.

## **4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS**

En el Documento Inicial Estratégico, que se presenta de forma conjunta para el trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica, se realiza el análisis de las alternativas de planeamiento (incluyendo la denominada Alternativa 0, o de no actuación), justificándose la alternativa finalmente escogida. En aras a la brevedad expositiva, nos remitimos al apartado 4 de dicho documento.

## **5. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR**

El Anexo II del TRLOTUP, en su apartado d), insta a que se indiquen las normas, planes, estudios y proyectos en ejecución, así como las normas, directrices y criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de actuación.

En esta materia, y a los efectos del contenido del presente estudio, cabe mencionar que será de aplicación:

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

El Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

## **ANEXO I**

### **FICHA DE RECURSO PAISAJÍSTICO**

#### Recurso paisajístico de interés cultural y patrimonial

Iglesia Parroquial Sagrado Corazón de Jesús

Núcleo primitivo de Orriols

Fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana

Monasterio de San Miguel de los Reyes.

Alquería de San Llorenç, Molí de Sant Miquel, Panel de San Cristóbal y Escudo.

Llengües del Palmar-Masquefa

Llengües del Palmar-Calvet

Fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural

#### Recurso paisajístico de interés ambiental

Huerta de San Miguel de los Reyes

Ficha del Catálogo de Paisaje del T.M. de Valencia

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

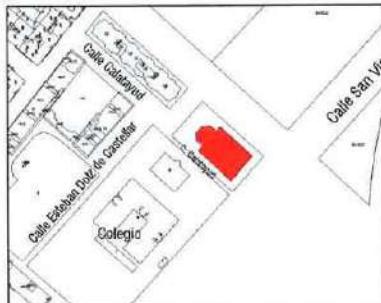
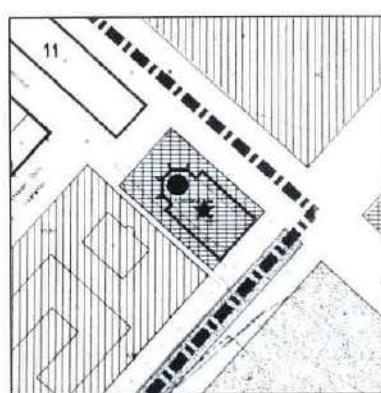


**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Ordenación Estructural

**IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SEÑORA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS**

SITUACIÓN: CALLE SANTIAGO RUSIÑOL, 28 BARRIO: 3-SANT LLORENS DISTRITO: 15-RASCANYA CÓDIGO: BRL 15. 03. 02 CATEGORÍA: MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL	<b>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</b>
<b>1. PARCELA:</b> REF. CATASTRAL VIGENTE: Cartografía Catastral: YJ2765B Manzana: 65525 Parcela: 01 CART. CATASTRAL: 379-22-IV IMPLANTACION: AISLADA FORMA: Regular SUPERFICIE:	
<b>2. EDIFICACIÓN:</b> NUMERO DE EDIFICIOS: NUMERO DE PLANTAS: OCUPACION: PARCIAL CONSERVACION: BUENO	 <p>Parcelario Municipal 2009 SIGESPA</p>
<b>3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES:</b> PLANEAMIENTO: PGOU (BOE 14/01/1989) HOJA PLAN GENERAL: 23 CLASE DE SUELO: SU CALIFICACION: EDA (Edificación Abierta) USO: SP (Servicio Público) PROTECCION ANTERIOR: 1º OTROS: Corrección de Erros: DOGV 03.05.1993	 <p>Plan General de Ordenación Urbana 1988</p>

1/4

AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

Firmado por: MANUEL LATORRE HERNÁNDEZ - DNI 24341131R  
Localización: SECRETARIO DEL ÁREA DE URBANISMO, CALIDAD URBANA Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
Fecha y hora: 13.05.2015 13:13:50

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013



**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

FECHA 20 FEB. 2015 DELA

**CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Ordenación Estructural

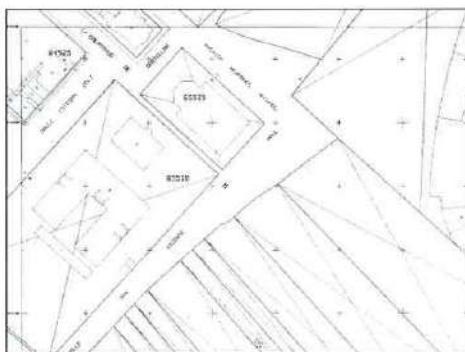
IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SEÑORA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS

**4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:**

Esta iglesia formaba parte del antiguo Convento de Dominicas de Santa Catalina de Siena, congregación religiosa fundada en 1491 que ocupaba el antiguo edificio situado en la calle Pintor Sorolla, de principios del s.XV, y cuyo origen se encuentra en la cesión otorgada por el rey Fernando el Católico al vicario general de la provincia dominica, fray Gaspar Sayol, de los terrenos del antiguo comenterio judío. En 1970, el convento fue derribado para edificar en su lugar un centro comercial. Construido con fábrica de mortero de cal, el claustro gótico no pudo ser salvado pero, debido a las presiones de la prensa, la Iglesia fue reconstruida en su actual ubicación, en el barrio de Orríols, de la mano del arquitecto Alejandro Ferrant Vázquez. De planta rectangular, es de nave única, muy alta, con arcos fajones de piedra, coro situado a los pies, ocupando dos tramos menores, sobre bóveda rebajada, y capillas laterales entre los contrafuertes con formeros apuntados. La cubierta es de bóveda de crucería y tejado a dos aguas. El ábside, semienagonal, se cubre con bóveda gallonada de seis nervios y un tirante. Los nervios apoyan sobre ménsulas historiadas de las cuales tres son de nueva factura. Originalmente embebida entre las edificaciones del antiguo convento, la actual iglesia se yergue exenta, completamente descontextualizada, y ofrece una imagen desproporcionada donde las austeras fachadas adquieren todo el protagonismo. Durante la reconstrucción, la iglesia fue desprovista de su antiguo revestimiento barroco, recuperando su aspecto gótico primitivo. Debido a que la fábrica de los muros era de mampostería, sólo son originales las piezas de piedra. La portada principal ha sido recreada reutilizando una de las puertas del antiguo convento y la lateral, del s.XVII, procede de la desaparecida Iglesia de San Miguel y San Sebastián. En la reconstrucción se añadió un campanario, de planta cuadrada e inspiración tardorrománica, inexistente en la iglesia original, y también es de nueva factura la cúpula de una de las capillas del coro. Toda la imaginería, mobiliario, altares, retablos y pinturas son modernos.



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.C.T 1980

2/4



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

MEMORIA INFORMATIVA

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Ordenación Estructural

**IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SEÑORA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS**

**5. REFERENCIAS TÉCNICAS :**

AUTOR DEL PROYECTO:

FECHA DE CONSTRUCCION: 1491 - 1970

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

COMPOSICIÓN Portada clásica

LENGUAJE ARQUITECTÓNICO Portada Neoclásica

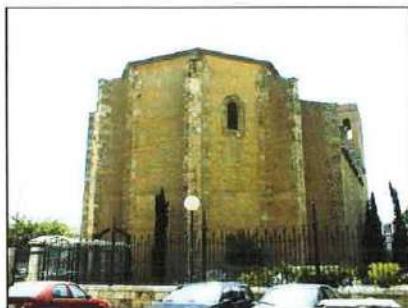
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDEAMBIENT

ABROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓ DE

FECHA 20 FEB. 2015 DELA

HBLE. SRA. CONSELLERA

D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDEAMBIENT



**6. VALORES PATRIMONIALES:**

Valoración urbanística:

- Valor ambiental   
Integración Urbana   
Carácter articulador   
Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica   
Carácter modelo referencia   
Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración pormenorizada:

Fachada Principal:

Fachada trasera o lateral:

Cubierta:

Estructura espacial interna:

Se considera de interés patrimonial todo el conjunto arquitectónico: los edificios y sus partes, los espacios que las relacionan y el vallado de la parcela.

3/4

AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

**Ordenación Estructural**

**IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SEÑORA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS**

**7. ENTORNO DE PROTECCIÓN:**

**Delimitación del entorno afectado:**



**Descripción de la línea delimitadora:**

El elemento protegido (BRL) está constituido por el edificio de la iglesia propiamente dicho, lo que afecta a parte de la parcela catastral 6552501. Su entorno de protección se extiende al resto de la parcela catastral, no protegida.



**\*Leyenda del plano:**

El sombreado rojo indica el elemento protegido.  
La linea roja continua delimita el entorno de protección.

**8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:**

- Conservación   
Restauración   
Eliminación de elementos impropios   
Reposición de elementos primitivos   
Reforma y redistribución interior

**Condiciones:**

Toda intervención que se realiza sobre el bien protegido deberá tener por objeto la conservación y fomento de los valores patrimoniales del conjunto y, sin perjuicio de la valoración patrimonial que se realiza en el apartado 6. de esta ficha, exigirá la elaboración previa de un estudio que permita detallar tales valores y del cual se deducirá el alcance de dicha intervención, sin perder la referencia del conjunto arquitectónico, especialmente en lo que se refiere a la eliminación de elementos impropios y reposición de elementos primitivos.

**9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

Con carácter general será de aplicación lo establecido en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) – Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998), modificada por la Ley 7/2004, de 19 de octubre y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero y por la Ley 2/2010, de 31 de marzo, así como la Ley Urbanística Valenciana (LUV) – Ley 16/2005 de 30 de diciembre, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005).

En aplicación de lo dispuesto en el art. 50.4 de la LPCV, cualquier actuación, pública o privada, que se lleve a cabo en el ámbito del BRL será notificada a la Consellería competente en materia de cultura simultáneamente a que se produzca la notificación al interesado.

**10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

AA.VV.: *Guía de arquitectura de Valencia*. Valencia. Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, 2010.

Miguel Ángel Catalá Gorgues, Felipe María Garín Ortiz de Tarancó y otros. *Catálogo monumental de la ciudad de Valencia*. Valencia. Caja de Ahorros de Valencia, 1983.

**11. OBSERVACIONES:**



AJUNTAMENT DE VALENCIA

4/4

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Ordenación estructural

**NÚCLEO PRIMITIVO DE ORRIOLS**



SITUACIÓN: ORRIOLS BARRIO: 1 - ORRIOLS DISTRITO: 15 - RASCANYA CÓDIGO: BRL 15. 01. 01 CATEGORÍA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	<b>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</b>
<b>1. IDENTIFICACIÓN:</b>	
REF.CATASTRAL VIGENTE:	
Coordenadas UTM: X=726.312,47 Y=4.374.971,98	
CART. CATASTRAL: 379-22-III 401-2-I	
SUPERFICIE: 9'20 ha aprox.	
Foto aérea 2008 SIGESPA con ámbito NHT propuesto	
<b>2. IMPLANTACIÓN:</b>	
MANZANAS: De tipo compacto	
NUMERO DE MANZANAS: 3	
FORMA DE PARCELAS: Regular	
TRAZADO URBANÍSTICO: Irregular	
CONSERVACIÓN: Malo	
USO DOMINANTE: Residencial unifamiliar (Ru)	
USO DOMI. PROPUESTO: Residencial unitario (Ru )	
LOCALI. CRONOLÓGICA: Plano cartografía histórica 1808	
Parcelario Municipal 2009 SIGESPA con ámbito NHT propuesto	
<b>3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES:</b>	
PLANEAMIENTO: PGOU de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989)	
HOJA PLAN GENERAL: 22, 23	
CLASE DE SUELO: Suelo urbano. SU	
CALIFICACION: Vivienda unifamiliar (UFA-1)	
PROTECCIÓN ANTERIOR: OTROS:	
Planeamiento Municipal 2010 SIGESPA	

1/6



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

Firmado por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ - DNI 24341131R  
Localización: SECRETARIO DEL ÁREA DE URBANISMO, CALIDAD URBANA Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
Fecha y hora: 13.05.2015 13:13:48

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**  
**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**  
Ordenación estructural

**NÚCLEO PRIMITIVO DE ORRIOLS**

**20 FEB. 2015**

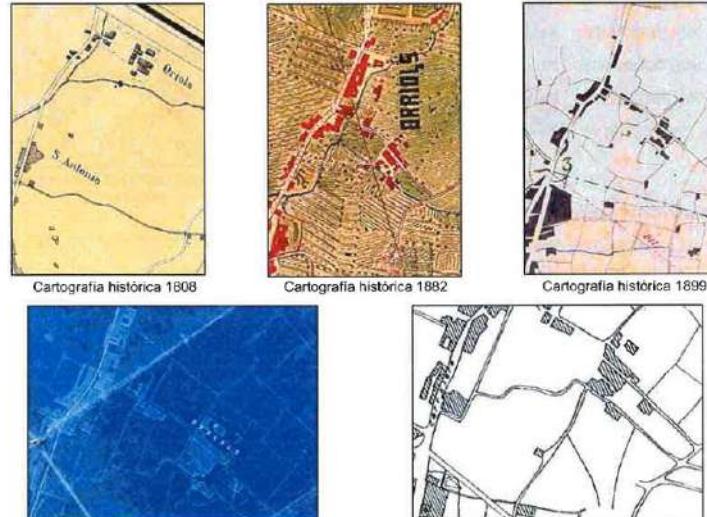
**4. REFERENCIAS HISTÓRICAS:**

El origen del barrio de Orriols se sitúa, al parecer, en una alquería musulmana situada en la partida de Rascafa que, en 1237, Jaime I donó a Guillem Aguiló libre de tributos. En 1388, dicha alquería pasó a pertenecer al canonigo de la Catedral de Valencia y Procurador General del Ducado de Gandia, Pedro de Oriols. Fallecido éste en 1404, y tras un largo litigio con otros aspirantes a la sucesión en el Señorío, son los monjes del monasterio de San Jerónimo de Cotalba quienes, en 1489, toman posesión de la herencia, proceden a cambiar el antiguo nombre de Rascafa por el de Oriols (hoy Orriols) en recuerdo de su benefactor, y nombran patrono del lugar a San Jerónimo, en honor del cual se edifica una ermita.

Hasta el siglo XVIII, el prior del monasterio de Cotalba nombra a los alcaldes y regidores en virtud de propuesta de terna. Suprimidos los señoríos por las Cortes de Cádiz en 1811, el poblado conservó su autonomía y mantuvo ayuntamiento propio hasta 1882, año en que, como consecuencia de la huelga mantenida por el gremio de vendedores de Orriols para impedir la regulación de la venta de productos agrícolas en el Mercado Público, fue anexionado a la fuerza a la ciudad de Valencia.

El núcleo histórico de Orriols se caracteriza por el lento crecimiento urbano registrado a lo largo de los siglos. La mayor parte de la población de dicho asentamiento había ido ubicándose a lo largo del camino de Moncada, acceso natural al Monasterio de San Miguel de los Reyes, que constituyó el principal centro económico de la zona. De este modo, el poblado fue configurándose poco a poco a partir de un desvío de dicho camino que constituyó su calle Mayor. Con el tiempo, otras dos calles se trazaron en paralelo a la misma. A mediados del siglo XX, Orriols todavía contaba con las cuatro manzanas de casas tradicionales que llegó a albergar, su ermita y su molino, situado al sur del asentamiento, sobre un brazo de la acequia de Rascafa.

La primera referencia cartográfica disponible (1704-1910) del histórico barrio de Orriols es el "Plano de la ciudad de Valencia al ser atacada por el mariscal Moncey en 1808", del Atlas de la Guerra de la Independencia, Litº del Depósito de la Guerra. Su configuración definitiva aparece en el "Plano de Valencia y sus alrededores" realizado por el ejército en su Campaña Topográfica de 1882, y en el plano realizado, el 23 de junio de 1899, por José Manuel Cortina, quedando fuera del polígono de ocho puntos del "Proyecto de Ensanche del Este de Valencia y Ampliación del actual". El barrio vuelve a quedar fuera de las previsiones de ampliación de Valencia en el "Proyecto de ensanche de Valencia y ampliación del actual" de 1907, de Francisco Mora Berenguer y, según "Plano General de Valencia" de 12/06/1925, en estos 18 años no registra ningún cambio ni crecimiento en su trama urbana.



Cartografía histórica 1808

Cartografía histórica 1882

Cartografía histórica 1899

Cartografía histórica 1907

Cartografía histórica 1925

2/6



AJUNTAMENT DE VALENCIA

AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Ordenación estructural

**NÚCLEO PRIMITIVO DE ORRIOLS**

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'URBANISME, VIVIENDA I PLANEAMENT  
AEROBACIÓ DEFENSIVA POR RESOLUCIÓ DE  
FECHA 20 FEB. 2015 DE LA

El 28 de diciembre de 1988 se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, que incluye el documento de planeamiento que no reconoce a Orriols categoría de Conjunto histórico. La norma se limita a reconocer el antiguo asentamiento como una zona destinada a vivienda unifamiliar regulada a través de una ordenanza tipo que se aplica en todo el término municipal. Al amparo de este documento, Orriols pierde su molino, sobre el que se edifica un Colegio, y una de sus manzanas históricas, sobre la que se planifica una zona verde a la que se traslada, en 1988, la Ermita de San Jerónimo.



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.C.T 1980

3/6



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**  
GENERALIDAD VALENCIANA  
Ordenación estructural

**NÚCLEO PRIMITIVO DE ORRIOLS**

FECHA 20 FEB. 2015 DE LA

HABLE, SRA. CONSELLERA  
D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEJORAMIENT

**5. REFERENCIAS TÉCNICAS:**

De su origen como asentamiento rural, Orriols conserva aún en su trama viaria la impronta del antiguo camino de acceso (su calle Mayor) y una de las vías paralelas a ésta, que conserva todavía su trazado tortuoso y se considera del máximo interés. Asimismo, fuera del NHT delimitado subsisten huellas del trazado de los antiguos accesos al barrio, tanto de la antigua carretera (en algunas manzanas edificadas a ambos lados de la Calle Padre Vives) como del camino de Orriols a Valencia (en el Barrio de Don Bosco).

En cuanto al patrimonio edificado, hoy día persisten todavía algunas edificaciones tardomedievales de tipo rural que se encuentran habitadas y en un estado de conservación relativamente bueno, habiendo sido gran parte de ellas sustituidas en la primera mitad del siglo XX por edificaciones de estilo modernista-eclectico, en su versión popular. Más recientemente, se han venido produciendo algunas sustituciones en la edificación que han provocado la aparición de construcciones absolutamente fuera de contexto y que suponen una agresión respecto del entorno tradicional: Las edificadas antes del vigente Plan General, por su tipología, uso, ocupación y número de alturas; Las edificadas al amparo de las normas vigentes, por tratarse de una tipología completamente ajena a los parámetros tradicionales de parcelación, morfología, altura, etc. Mención especial merece el espacio libre que en su día se situaba frente al molino de Orriols, cuyos restos deben localizarse bajo las pistas deportivas del Centro escolar Bartolomé Cossío. Este espacio se conserva todavía como jardín. La ermita de San Jerónimo, datada en 1848, fue trasladada de su emplazamiento inicial a un descampado que, en su momento, constitúa una de las manzanas edificadas del núcleo original.

Hoy día, este pequeño conjunto de casas unifamiliares de carácter tradicional es una rareza dentro del entorno edificado, caracterizado, hacia el Oeste, por una organización muy densa de manzanas cerradas destinadas a vivienda social o de participación pública de baja calidad y, hacia el Este, por promociones contemporáneas desarrolladas a partir de un Plan Parcial, organizadas en manzanas cerradas y con un gran patio interior destinado a espacios libres privados.



**6. VALORES PATRIMONIALES:**

**Valoración arquitectónica:**

Tipología   
Morfología

**Valoración urbanística:**

Consolidación – Ocupación del territorio   
Espacios libres  Líneas de edificación y trazado viario  
Hitos urbanos

**Valoración paisajística y ambiental:**

Calidad paisajística  Goza de cierto atractivo entre el vecindario  
Escala espacio libre-edificado  Alturas de edificación  
Calidad del espacio público   
Calidad del espacio edificado   
Patrimonio botánico

**Valoración socio-cultural:**

Valores históricos  Municipio independiente de 1811 a 1882  
Valores culturales   
Valores arqueológicos  AVA-12  
Valores socio-económicos

4/6



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Ordenación estructural

**NÚCLEO PRIMITIVO DE ORRIOLS**

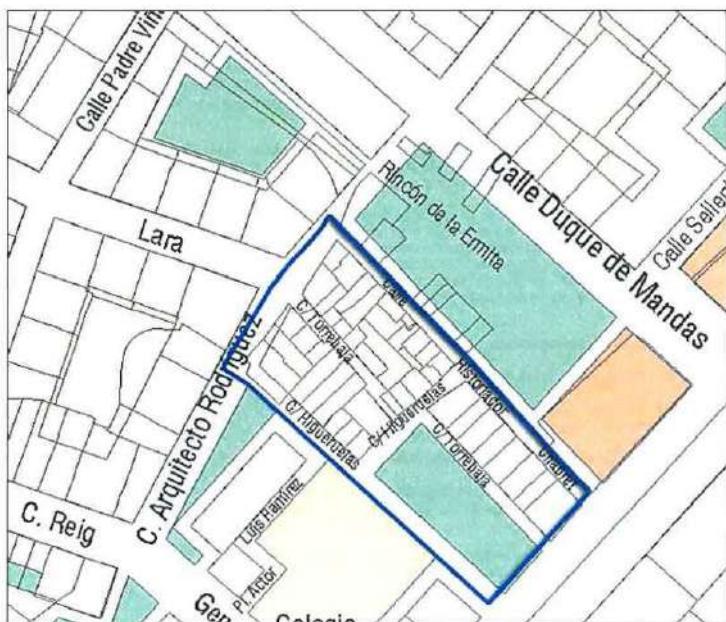


**7. ÁMBITO DE PROTECCIÓN:**

El NHT (BRL) de Orriols queda delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado :

Origen : Esquina de la calle Historiador Chabret con la calle San Vicente de Paul, en el testero de la vivienda sita en el nº 32 de esta calle.  
Sentido : Horario

Desde el origen, sigue por la linea de fachada de la calle San Vicente de Paul, hacia el suroeste, hasta el cruce con la Calle Higuerales; sube hacia el norte incluyendo todo el ancho de esta calle hasta la calle Arquitecto Rodríguez; continua hacia el noreste por la calle Arquitecto Rodríguez, por el muro de contención que salva el desnivel de la acera norte respecto de la calzada hasta el cruce con la calle Historiador Chabret; sigue el eje de esta calle hasta el cruce con la calle San Vicente de Paul y cierra el polígono en el punto de origen.



Planeamiento vigente sobre Parcelario Municipal SIGESPA con ámbito NHT propuesto

5/6



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

MEMORIA INFORMATIVA

Pág. 10

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Ordenación estructural

**NÚCLEO PRIMITIVO DE ORRIOLS**



**8. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN:**

Para salvaguarda de los valores patrimoniales del NHT deberá redactarse ordenanza de zona específica y diferenciada del resto. En todo caso, dado su carácter de Bien de Relevancia Local (BRL), dicho documento deberá tener como objeto la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos, promoviendo la conservación y recuperación de sus aspectos singulares, estableciendo restricciones para impedir aquellas actuaciones que se entienden perniciosas para la mejor percepción y puesta en valor del entorno urbano y sus elementos arquitectónicos valiosos y estableciendo las condiciones necesarias para hacer posible la eliminación efectiva de los elementos impropios que desfiguran el paisaje y suponen una merma en los valores patrimoniales del conjunto.

En especial, deberá regularse el aspecto de las edificaciones y del paisaje urbano según se percibe desde los espacios públicos, preservando la parcelación, alineaciones, materiales, colores, ornamentación y modos de construcción tradicionales y promoviendo su uso en las nuevas edificaciones.

**9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

Con carácter general, será de aplicación lo establecido en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) – Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998), modificada por la Ley 7/2004, de 19 de octubre, por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, y por la Ley 2/2010, de 31 de marzo, así como la Ley Urbanística Valenciana (LUV) – Ley 16/2005 de 30 de diciembre, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005).

Transitoriamente, hasta la entrada en vigor de la Ordenanza de zona que deberá regular los actos de aprovechamiento y uso del suelo y las edificaciones en el ámbito del NHT delimitado, será de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia vigente.

En todas las actuaciones con remoción de tierras que pretendan llevarse a cabo en el ámbito delimitado como AVA en el NHT de Orriols, previa a la concesión de la autorización o licencia correspondiente será preceptivo y vinculante el informe de la Consellería competente en materia de cultura. Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el art. 50.4 de la LPCV, todas las actuaciones, públicas o privadas, que se lleven a cabo en el ámbito del BRL-NHT de Orriols serán notificadas a la Consellería competente en materia de cultura simultáneamente a que se produzca la notificación al interesado.

**10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

AA.VV.: *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia 1704-1910*. Valencia. Ayuntamiento de Valencia, 1985.

AA.VV.: *CD-ROM Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia. Volumen 1. (1608-1929)*. Valencia, Ediciones digitales Faximil, 2004.

AA.VV.: *Gran Encyclopédia de la Comunitat Valenciana*. Valencia, Editorial Prensa Valenciana, 2008.

Enric Guinol Rodríguez. : *El paisaje de la huerta de Valencia. Elementos de interpretación de su morfología espacial de origen medieval*. (artículo) Pág. 98-111. Publicación : Historia de la Ciudad V. Tradición y Progreso. ISBN 978-84-86828-82-2. 2008.

Comissió municipal per a la redistribució territorial y administrativa. AA.VV.: *Els nous districtes de la ciutat de Valencia*. Valencia. Ayuntamiento de Valencia, 1881.

**11. OBSERVACIONES:**

6/6

AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**  
**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

FICHA 20 FEB. 2015 DE LA  
H.R.E. D.P.A. CONSULTORIA  
SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD

**SAN MIGUEL DE LOS REYES**  
DECLARADO BIC POR EL DECRETO 142/2008, de 3 de octubre 2008

<b>LOCALIZACIÓN :</b> AV. DE LA CONSTITUCIÓN, 284 <b>DISTRITO / SUELO :</b> 15 / SU <b>REF. CATASTRAL :</b> 0256412YJ2765E500188 <b>CÓDIGO FICHA :</b> EPA_SU_15.03	<b>NIVEL DE PROTECCIÓN :</b> BIC <b>VALORES SINGULARES :</b> ARQ/RQL/ETN. <b>CATEGORÍA (A) MONUMENTO</b> <b>REFERENCIA CATÁLOGO 1980 :</b> -- <b>REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2005-2006 :</b> -- <b>NP :</b> -- <b>NP :</b> --
--	---

**1. PARCELA :**

**PARCELA**  
**DIMENSIONES :**  
**ESTRUCTURA :**  
**OCCUPACIÓN :** BIBLIOTECA NACIONAL VALENCIANA  
**USOS :** EN USO

**2. EDIFICACIÓN :**

**VOLUMETRÍA**  
**Nº VOLUMENES :**  
**MORFOLOGÍA :** CONVENTO  
**Nº PLANTAS :** VARIOS  
**DIM. PLANTA :**

**FACHADA**  
**REVESTIMIENTO :** SIN REVESTIMIENTO  
**COLOR :** NATURAL  
**CARPINTERÍA :** MADERA  
**CONSERVACIÓN :** BUENA

**ESTRUCTURA**  
**TIPO ARQ :** CONVENTO  
**FÁBRICAS :** PIEDRA LADRILLO

**CUBIERTAS :**  
**CONSERVACIÓN :** BUENA

**3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:**

**USOS :** RURAL  
INDUSTRIAL  
VIVIENDA  
SERVICIOS  
2º VIVIENDA  
ALMACÉN

**ACCESIBILIDAD :** BUENA  
REGULAR  
MALA

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL :** HUMOS  
RUIDOS  
TRAFFIC

**ELEMENTOS PERTURBADORES :** CABLES  
ESCOBROS  
AMB SOCIAL  
DETERIORADO

**VALOR PAISAJÍSTICO:**  
 ALTO  
MEDIO  
BAJO

**ARBOLADO:**

**VALORES SINGULARES :**

CR: Cielo	AR: Actividad del Interior	NP: Nivel de Protección
CR: Cielo	ETN: Interés Etnológico	BIC: Bien de Interés Cultural
VIL: Vida	PBM: Interés Paisajístico	BRL: Bien de Relieve Local
CR: Otros	RBL: Interés Arqueológico	BL: Bien de Interés Local - Bensia
AR: Áreas de Arqueología	TRP: Interés Típologico	TER: OTROS: Entorno Primer Orden
OTROS:		
CPF: Ceja o Paréntesis a Fachada	PI: Poniente	SI: Serrana
CPF: Ceja o Paréntesis a Fachada	PTI: Punto Poniente	AS: Avenida
PI: Punto Poniente	VI: Ceja o Ángulo Poniente	AH: Avda Horizontal




**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
  
 Firmado digitalmente por: MANUEL TORRE HERNANDEZ - DNI 31313131  
 ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y URBANISMO, CALIDAD URBANA Y VIVIENDA DEL AJUNTAMENTO DE VALENCIA  
 Fecha y hora: 09-06-2015, 14:52:34

## Levante Unión Deportiva, S.A.D.

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

### REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

#### CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL



#### SAN MIGUEL DE LOS REYES

s.XVI

#### 4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

##### LA ARQUITECTURA DE SAN MIGUEL DE LOS REYES (Miguel del Rey Anyat)

En 1383, el rey Pedro el Ceremonioso concedió licencia a Arnau de Saranyó, abad del monasterio cisterciense de Santa María de la Valldigna, para edificar un monasterio en el lugar que ocupaba la alquería islámica de Rascanya. Sant Bernat de Rascanya fue un monasterio pequeño, construido con materiales modestos y sin carácter monumental. Durante el siglo y medio de su existencia pasó por graves dificultades debido a problemas financieros y a la falta de control monástico.

*"Este monasterio es pequeño. Está situado en una extensión muy fértil que le pertenece, y está edificado en forma de cuadrado, al que rodea un riachuelo de agua limpia que corre por aquí y por allí, y serpenteano humedeca por doquier los rincones de los planteles..."* (Claude de BRONSEVAL. Visitador de la orden del Císter. 1532)

El claustro y las dependencias anexas se integraron en el posterior complejo arquitectónico jerónimo, perdurando hasta el siglo XIX, en que fueron completamente demolidas.

La intervención arqueológica y el estudio de la documentación de archivo han permitido ampliar el conocimiento que se tenía sobre el monasterio.

El esquema arquitectónico y organizativo de Sant Bernat de Rascanya era similar al de todos los monasterios cistercienses. El conjunto estaba presidido por la IGLESIA, a la que se le adosaba en uno de sus lados el CLAUSTRO, abierto mediante arquerías a un jardín central. Alrededor del claustro se disponían las distintas dependencias monásticas. En el lado oriental se encontraba la SALA CAPITULAR, lugar donde se leían diariamente los capítulos de la regla y se resolvían asuntos internos de la comunidad. En la planta de arriba estaban las CELDAS de los monjes. El REFECTORIO o COMEDOR y la COCINA ocupaban el lado norte. En el lado oeste se localizaba la PORTERÍA, la BODEGA, la DESPENSA y el GRANERO.

La ENFERMERÍA y la RESIDENCIA DEL ABAD se encontraban en otro claustro situado en la parte posterior de la iglesia.

En 1545, el duque de Calabria obtuvo del papa Pablo III una bula por la que se suprimía la orden cisterciense en el monasterio de Sant Bernat de Rascanya y se instauraba en su lugar la orden Jerónima, pasando a denominarse el monasterio a partir de ese momento San Miguel de los Reyes.

El duque de Calabria concibió un ambicioso programa cultural y religioso para San Miguel de los Reyes. La idea era construir un nuevo edificio que incluyera un monasterio, una escuela de arte y teología en torno a su famosa biblioteca y un panteón familiar.

El proyecto fue encargado a Alonso de Covarrubias, arquitecto del rey y de la catedral de Toledo, cuya propuesta incluía la reforma y ampliación de la iglesia cisterciense y la construcción de un nuevo claustro al sur de la misma, respetando, en todo momento, el antiguo claustro de Sant Bernat de Rascanya, situado al otro lado de la iglesia.

Las obras se iniciaron por el claustro sur, pero la temprana muerte del duque de Calabria, ocurrida en 1550, y los problemas económicos que se derivaron paralizaron los trabajos. Veinte años después, comenzadas de nuevo las obras, los jerónimos decidieron variar el proyecto de Covarrubias en lo que respecta al ornato y seguir la traza del claustro de los Evangelistas de El Escorial, entonces recién concluido.

Posteriormente, en el siglo XVII, se construyó la iglesia y a finales del siglo XVIII comenzó la construcción del claustro al norte de la iglesia que nunca llegó a terminarse.

De forma esquemática intentaremos realizar un breve resumen sobre las distintas funciones albergadas por San Miguel de los Reyes:

##### ALQUERÍA ISLÁMICA

##### MONASTERIO DE SANT BERNAT DE RASCANYA [1371-1545]

##### MONASTERIO DE SAN MIGUEL DE LOS REYES [1546-1835]

##### PRIMERA TRANSICIÓN [1836-1873]

- 1840 Se plante el derribo  
Depósito de animales muertos y excrementos  
Techo para familias pobres  
Manicomio
- 1854 Hospital de Coléricos
- 1856 Hospicio de Mendigos
- 1859 Casa Galera. Centro de corrección de mujeres.  
Almacén de forraje, armas y municiones del Ejército  
Casa de Acogida. Escuela de Artesanos

- 1867 Destacamento del presidio Valenciano de San Agustín
- PRESIDIO NACIONAL DE SAN MIGUEL DE LOS REYES [1874-1966]

##### SEGUNDA TRANSICIÓN [1967-1994]

- Colegio  
Almacén de embargos

##### SAN MIGUEL DE LOS REYES. BIBLIOTECA VALENCIANA [1995]



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

532

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

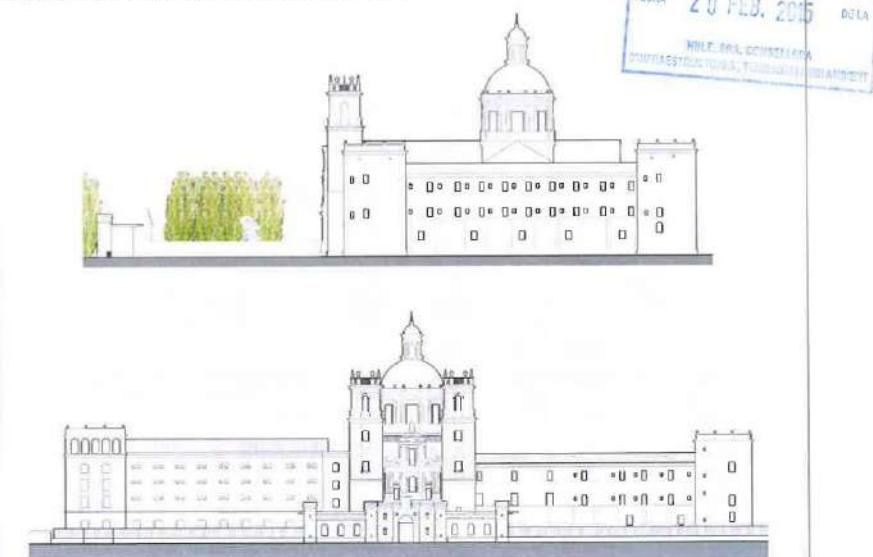
De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**SAN MIGUEL DE LOS REYES**

**5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS**



**6. ENTORNO DE PROTECCIÓN**

**DELIMITACIÓN DEL ENTORNO AFECTADO**

Origen: intersección de los ejes de las calles Santiago Rusiñol con el de la Avenida de la Constitución, punto A.

Sentido: antihorario.

Línea delimitadora: desde el origen, punto A, la línea recorre el eje de la calle Santiago Rusiñol gira a norte por el eje de la calle Padre Vilas, cruza la avenida Hermanos Machado e incorpora el camino de la alquería de Alborns hasta girar a noroeste e incorporar la acequia de Rascaña y el camino paralelo a la misma. Cruza la avenida de la Constitución y prosigue por el eje de una calle sin nombre hasta el suelo no urbanizable. Incluye la parcela 78 del polígono catastral 023 y sigue al este incluyendo por los límites este de las parcelas 220, 85, 205, 84, 83 y 230. Cruza la Avenida Hermanos Machado y prosigue incorporando las parcela 02 de la manzana catastral 59559. Sigue por el límite oeste de la parcela 03 de dicha manzana y la atraviesa por la prolongación de la medianera sur de la parcela 03 hasta el eje de la calle Conde de Lumáres. Gira al norte por el eje de la calle hasta el eje de la calle Santiago Rusiñol por el que prosigue hasta el punto de origen.



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

533

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

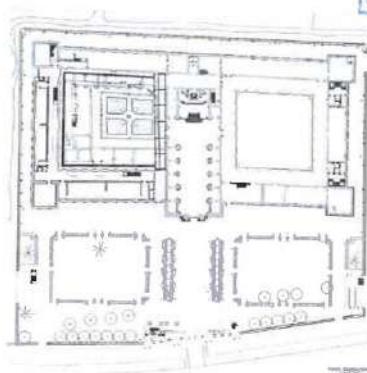
31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**  
**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**SAN MIGUEL DE LOS REYES**

**7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN**

-Condiciones del Subsuelo: Cautelas Arqueológicas-



**PARTES INTEGRANTES**

Las partes que se consideran integrantes del Monumento, junto a sus pertenencias respectivas, son:

- Iglesia con la nave y capillas laterales, cúpula y coro, portada y torres-campanario.
- Claustro norte, con sus edificaciones anexas y torres.
- Claustro sur, con sus edificaciones anexas y torres.
- Escalera principal, escalera de caracol.
- Mausoleos.
- Capilla de los Reyes.
- Cripta.
- Portería.
- Muralla y garitas.
- Tapia de cerramiento de las antiguas huertas del monasterio y portada.
- Restos del convento cisterciense, exhumados.
- Restos carcelarios, rehabilitados.

**8. OBSERVACIONES**

Esta ficha se completa con un Anexo



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**MONASTERIO SAN MIGUEL DE LOS REYES**



**ANEXO**

**ANEXO I.- DATOS DEL BIEN OBJETO DE LA DECLARACIÓN.**

**RESEÑA HISTÓRICA**

La fundación del monasterio fue debida a la intención de Dª. Germana de Foix, esposa de D. Fernando de Aragón, Duque de Calabria, de ser enterrada, junto a su marido, en un monasterio jerónimo. El padre Sigüenza narra que con este propósito escogieron los Duques un lugar en las cercanías de Valencia, en el camino Real de Murviedro, en el que existía un monasterio de la Orden del Císter que se encontraba en decadencia espiritual y material. De este primitivo monasterio solo se conservan restos arqueológicos.

El Papa emitió una bula de traspaso de la antigua propiedad, pero en 1535 murió Dª. Germana, siendo su cuerpo trasladado al monasterio de Nuestra Señora de Jesús, de Valencia, a causa del estado ruinoso de aquel monasterio.

Con el fin de cumplir los deseos de su esposa, el Duque se trasladó al monasterio jerónimo de San Bartolomé en Valladolid, donde tenía sede la corte, y pidió a los monjes que se establecieran en Valencia.

Por decreto de Paulo III, a instancias del duque, se suprimió el antiguo monasterio de San Bernardo en 1544 que a partir de entonces pasaba a pertenecer a la Orden jerónima, con el nombre de San Miguel de los Reyes.

El Duque trajo a Valencia a dos importantes arquitectos del momento: Alonso de Covarrubias y Juan de Vidaña. Según el padre Sigüenza realizaron "una buena traza del monasterio e Iglesia, que si de todo punto se ejecutara, y el Duque tuviera más larga vida, fuera una de las más valientes cosas que tuviéramos". La traza llegó a verla Orellana que declaró que estaba firmada por Covarrubias. Éste regresó a Toledo, y la obra fue comenzada por Juan de Vidaña.

La primera piedra fue colocada en 1548 por el obispo y el duque y llevaba grabadas las armas de su fundador. La muerte del Duque acaeció en 1550, legando al monasterio su dinero, alhajas y su riquísima biblioteca. Este legado habría servido para la continuación de las obras, pero su palacio fue saqueado la misma noche de su muerte.

Las obras del monasterio se continuaron veinte años después con menor disposición económica. Los monjes, que hasta ese momento carecían de dependencias monásticas propias, consideraron oportuno sustituir la traza del alzado del claustro por un diseño de menos ornato y para ello tomaron como modelo el patio de los evangelistas de El Escorial, que reprodujeron con mínimas variantes y con menor dimensión.

La construcción del monasterio se prolongó durante el siglo XVII, iniciándose la iglesia del monasterio a partir de 1601. En el siglo XVIII se hicieron obras en la cripta, en algunos altares y se promovió la edificación del claustro del lado del norte de la iglesia.

El claustro norte no se llegó a concluir, pese a los intentos del monje Fray Francisco de Santa Bárbara, quien según Llaguno "trazó y dirigió el nuevo claustro de este monasterio, cuyos planes, cortes y alzado aprobaron el 8 de abril de 1763 su fio Fr. Josef (Pina), Vicente Gasco y Mauro Minguet". Se llegó a construir el ala este, una nueva parte de la torre nordeste, con sus balcones de la primera planta y la mitad de las cimentaciones del ala norte y de las alquerías claustrales.

La obra realizada fue importante, pero se desconoce el motivo de su paralización. En 1802 se erigió frente a la fachada de la iglesia una portería al borde del camino Real de Murviedro para recibir, según rezaba una lápida conmemorativa, la visita de Carlos IV y María Luisa de Parma. En 1811 los frailes abandonan el monasterio ante la inminente llegada de las tropas francesas, permaneciendo deshabitado hasta 1814. El edificio quedó algo deteriorado pues se conoce que la comunidad religiosa se vió obligada a hacer algunas reformas después de su regreso. En un acta capitular de 1814 se acuerda "se derriba el claustro viejo y demás obras contiguas a aquél por amenazar ruina". En 1821 la desamortización del trienio liberal suprimió la comunidad jerónima. El edificio, según la Real Orden de 2 de julio de 1821, se habilitó como Casa de Beneficencia y Corrección. En 1823 se produjo el regreso de los frailes, que realizaron algunas obras menores. En 1835 se produce la exclaustración definitiva, pasando el monasterio y sus propiedades a manos del Estado.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

535

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

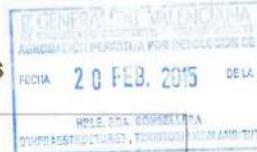
De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**MONASTERIO SAN MIGUEL DE LOS REYES**



Tras la desamortización, las obras de arte y libros que quedaban después de haber sido objeto de saqueo en la guerra de la Independencia, fueron trasladados al Museo de Bellas Artes de Valencia y buena parte de los libros, entre los que se encuentran los procedentes de la valiosa biblioteca del Duque de Calabria, se destinaron a la Biblioteca Universitaria. Impidió su demolición por el Ayuntamiento, previo informe de la Academia de San Carlos, fue destinado a asilo y a cárcel, lo que motivó la construcción de las alas penitenciarias del patio norte, la galería carcelaria inserta, por demolición interior, en el ala oeste del claustro Sur, la compartimentación y colmatación de celdas en todo el inmueble resultante y las garitas en la muralla circundante. La nueva portería se destinó a cuerpo de guardia.

Entre 1997 y 2000 fueron realizadas las obras de rehabilitación del conjunto para su destino de sede de la Biblioteca Valenciana, integrando la representación arquitectónica de sus tres etapas más importantes: los restos arqueológicos del originario convento cisterciense, la configuración predominante del convento jerónimo y la complementación tipológica efectuada en su adaptación penal. Comprendieron, asimismo, delicadas actuaciones de restauración arquitectónica –restitución constructiva, espacial y morfológica– centradas, particularmente, en los cuerpos y elementos de edificación del antiguo convento jerónimo que habían sufrido mayor alteración: el claustro sur, sus dependencias circundantes, las torres originarias y los pabellones que cierran el frente oriental del monumento.



**NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL MONUMENTO**

**MONUMENTO**

**Artículo 1**

Se atenderá a lo dispuesto en la sección segunda, del capítulo III, del título II, de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, relativa al régimen de los bienes inmuebles de interés cultural.

**Artículo 2**

Los usos permitidos en el Monumento serán todos aquellos compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del Bien y que contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se regirá según lo dispuesto en el artículo 18 de la citada Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

536

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**MEMORIA INFORMATIVA**

Pág. 17

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**MONASTERIO SAN MIGUEL DE LOS REYES**

**ENTORNO DE PROTECCIÓN**

**Artículo 3**

Dados los antecedentes de validación patrimonial según informe favorable de la entonces Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico, de la Conselleria de Cultura y Educación, de 29 de enero de 2001, en cuanto a ordenación y regulación básica de este ámbito se estará, transitoriamente y hasta que se proceda a su adaptación a los requisitos establecidos en la Ley 5/2007, de 9 de febrero, a lo dispuesto en el "Plan Especial de Protección y Reforma interior del ámbito de Planeamiento de Desarrollo T-1, San Miguel de los Reyes, con catálogo y homologación declarativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia", aprobado definitivamente por Resolución de 4 de julio de 2001 (BOP 08.08.01, DOGV 25.10.01) del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, con las siguientes reservas cautelares:

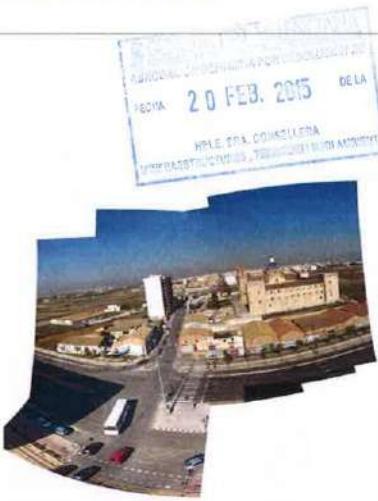
– En consonancia con la valoración patrimonial de la huerta de la Vega de Valencia, asociada a la declaración como Bien de Interés Patrimonial inmaterial del Tribunal de las Aguas y las directrices preservativas del correspondiente Plan de Acción Territorial, se equiparárá el tratamiento de los espacios de huerta del presente ámbito rigiéndose, todos ellos, según la regulación protectora el artículo 3.1 de Plan, Parcelas sobre suelo S.N.U PH-1.

– La ordenación del segmento oeste del ámbito quedará supeditada a la resolución, en términos de protección de huerta, integración medioambiental y rehabilitación paisajística, de la conectividad intermunicipal sobre el eje viario que para la reubicación del antiguo eje o carretera de Barcelona viene predefinido en el plan.

En caso de implantarse una plataforma tranviaria con paso a través del entorno se aparejará su ejecución a dicha remodelación vial, asociando ambas trazas ante el monumento de manera que su relación física de relativa proximidad haga partícipes a los usuarios de los valores patrimoniales del ámbito y permita que el nuevo transporte público de servicio directo a la sede de la Biblioteca Valenciana.

**Artículo 4**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 4/1996, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención que pretenda abordarse en el entorno de protección del Monumento requerirá la previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura. Esta autorización se emitirá conforme a los criterios establecidos en la presente normativa, y en lo no contemplado en la misma, mediante la aplicación directa de los criterios contemplados en el artículo 39 de la citada Ley.



La presente normativa regirá con carácter provisional mientras no se revise, de ser preciso, el actual Plan Especial, a fin de resolver adecuadamente la conectividad de la zona, reproporcionar la asignación de espacios en favor de su caracterización tradicional y dar viabilidad al conjunto de la remodelación rehabilitadora que su puesta en valor requiere.

Todas las intervenciones requerirán, para su autorización, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda, y con la ubicación parcial y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

**Artículo 5**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, mediante sopesado informe técnico municipal, se podrá derivar la no necesidad de autorización previa en actuaciones que se sitúen fuera del presente marco normativo por falta de trascendencia patrimonial, como



ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

537

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

**MONASTERIO SAN MIGUEL DE LOS REYES**



**ANEXO**

sería el caso de las obras e instalaciones dirigidas a la mera conservación, reparación y decoro interior de inmuebles, en especial los no catalogados. En estos casos, el Ayuntamiento comunicará a la Generalitat en el plazo de 10 días la concesión de licencia municipal, adjuntando, como mínimo, el informe técnico que se menciona en el párrafo anterior, un plano de ubicación y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su falta de trascendencia patrimonial.

**Artículo 6**

La contravención de lo previsto en los artículos anteriores determinará la responsabilidad del Ayuntamiento, en los términos establecidos en el artículo 37 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano.



**Artículo 7**

Todas las actuaciones que puedan tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena o paisaje urbano del Monumento y su entorno, como sería el caso de la afectación de los espacios libres por actuaciones de reurbanización, ajardinamiento o arbollado, provisión de mobiliario urbano, asignación de uso y ocupaciones de la vía pública, etc., o como podría serlo también la afectación de la imagen arquitectónica de las edificaciones por tratamiento de color, implantación de rótulos, marquesinas, toldos, instalaciones vistas, antenas, etc., o cualesquiera otros de similar corte y consecuencias, deberán someterse a la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, que resolverá con arreglo a las determinaciones de la Ley y los criterios de percepción y dignidad antes aludidos.

Queda proscrita la introducción de anuncios o publicidad exterior a los planos de fachada de los edificios que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en dicha escena urbana, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado, solicite y obtenga autorización expresa.



**Artículo 8**

Cualquier intervención que afecte al subsuelo del Monumento o de su entorno de protección se someterá a lo dispuesto en el título III de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

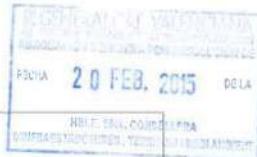
538

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

**MONASTERIO SAN MIGUEL DE LOS REYES**



**LA ARQUITECTURA DE SAN MIGUEL DE LOS REYES  
(Miguel del Rey Anyat)**

En 1383, el rey Pedro el Ceremonioso concedió licencia a Arnau de Saranyó, abad del monasterio cisterciense de Santa María de la Valldigna, para edificar un monasterio en el lugar que ocupaba la alquería islámica de Rascanya.

Sant Bernat de Rascanya fue un monasterio pequeño, construido con materiales modestos y sin carácter monumental. Durante el siglo y medio de su existencia pasó por graves dificultades debido a problemas financieros y a la falta de control monástico.

"Este monasterio es pequeño. Está situado en una extensión muy fértil que le pertenece, y está edificado en forma de cuadrado, al que rodea un riachuelo de agua limpia que corre por aquí y por allá, y serpenteano humedeciendo por doquier los rincones de los planteles.."  
\* (Claude de BRONSEVAL. Visitador de la orden del Císter. 1532)

El claustro y las dependencias anexas se integraron en el posterior complejo arquitectónico jerónimo, perdurando hasta el siglo XIX, en que fueron completamente demolidas. La intervención arqueológica y el estudio de la documentación de archivo han permitido ampliar el conocimiento que se tenía sobre el monasterio.

El esquema arquitectónico y organizativo de Sant Bernat de Rascanya era similar al de todos los monasterios cistercienses. El conjunto estaba presidido por la IGLESIA, a la que se le adosaba en uno de sus lados el CLAUSTRO, abierto mediante arquerías a un jardín central. Alrededor del claustro se disponían las distintas dependencias monásticas. En el lado oriental se encontraba la SALA CAPITULAR, lugar donde se leían diariamente los capítulos de la regla y se resolvían asuntos internos de la comunidad. En la planta de arriba estaban las CELDAS de los monjes. El REFECTORIO o COMEDOR y la COCINA ocupaban el lado norte. En el lado oeste se localizaban la PORTERÍA, la BODEGA, la DESPENSA y el GRANERO. La ENFERMERÍA y la RESIDENCIA DEL ABAD se encontraban en otro claustro situado en la parte posterior de la iglesia.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

539

Levante Unión Deportiva, S.A.D.

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ESTUDIO DE INTERACCIÓN CON SISTEMAS  
De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

## REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

TECHIA 20 FEB. 2015 DE LA

## **MONASTERIO SAN MIGUEL DE LOS REYES**

## **ANEXO**

#### **RESTAURACIÓN**

La rehabilitación y restauración de aquello que simplificadamente llamemos antiguo Monasterio de San Miguel de los Reyes pretendía desde el principio conjugar un doble objetivo: en primer lugar, el rescate para la memoria de los valencianos de uno de los episodios más brillantes y cultos de su historia; y en segundo lugar, la recuperación física de un patrimonio de altísimo valor arquitectónico para su disfrute social, destinándolo a un uso cultural que se vincularía directa o indirectamente con el origen y trayectoria del propio edificio.

De forma esquemática intentaremos realizar un breve resumen sobre las distintas funciones albergadas por San Miguel de los Reyes:

ALQUERÍA ISLÁMICA

MONASTERIO DE SANT BERNAT DE RASCANYA

[1371-1545]

MONASTERIO DE SAN MIGUEL DE LOS REYES

[1546-1835]

## **PRIMERA TRANSICION [1836-1873]**

- |   |  |
|---|--|
| 1840  | Se planta el deribio<br>Depósito de animales muertos y excrementos<br>Techo para familias pobres<br>Mariomlo |
| 1854  | Hospital de Coléricos  |
| 1856  | Hospicio de Mendigos   |
| 1859  | Casa Galera. Centro de corrección de<br>mujeres.<br>Almacén de forraje, armas y municiones del<br>Ejército   |
|   | Casa de Acogida. Escuela de Artesanos  |
| 1867  | Destacamiento del presidio Valenciano de San<br>Agustín  |
| <b>PRESIDIO NACIONAL DE SAN MIGUEL DE LOS REYES<br/>[1874-1966]</b> |  |
| <b>SEGUNDA TRANSICIÓN [1967-1994]</b>                               |  |
|   | Colegio<br>Almacén de embargos   |
| <b>SAN MIGUEL DE LOS REYES.</b>                                     | <b>BIBLIOTECA</b>  |
| <b>VALENCIANA [1995]</b>  |  |



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

541

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**MONASTERIO SAN MIGUEL DE LOS REYES**



En 1545, el duque de Calabria obtuvo del papa Pablo III una bula por la que se suprimía la orden cisterciense en el monasterio de Sant Bernat de Rascanya y se instauraba en su lugar la orden Jerónima, pasando a denominarse el monasterio a partir de ese momento San Miguel de los Reyes.

El duque de Calabria concibió un ambicioso programa cultural y religioso para San Miguel de los Reyes. La idea era construir un nuevo edificio que incluyera un monasterio, una escuela de arte y teología en torno a su famosa biblioteca y un panteón familiar.

El proyecto fue encargado a Alonso de Covarrubias, arquitecto del rey y de la catedral de Toledo, cuya propuesta incluía la reforma y ampliación de la iglesia cisterciense y la construcción de un nuevo claustro al sur de la misma, respetando, en todo momento, el antiguo claustro de Sant Bernat de Rascanya, situado al otro lado de la iglesia.

El monasterio de San Miguel de los Reyes, de padres jerónimos, a media legua de Valencia, está en medio de frondosas campañas, ocupando una situación de las más deliciosas de la huerta de Valencia.

Las obras se iniciaron por el claustro sur, pero la temprana muerte del duque de Calabria, ocurrida en 1550, y los problemas económicos que se derivaron paralizaron los trabajos. Veinte años después, comenzadas de nuevo las obras, los jerónimos decidieron variar el proyecto de Covarrubias en lo que respecta al ornato y seguir la traza del claustro de los Evangelistas de El Escorial, entonces recién concluido.

Posteriormente, en el siglo XVII, se construyó la iglesia y a finales del siglo XVIII comenzó la construcción del claustro al norte de la iglesia que nunca llegó a terminarse.

**CLAUSTRO SUR (1548-1607)**

Alrededor de este claustro se situaban las dependencias donde se desarrollaba la vida de los monjes. En la planta baja se encontraban las dependencias comunitarias como la SALA CAPITULAR, la LIBRERÍA, destinada a albergar la famosa biblioteca del duque de Calabria, la CAPILLA DE LOS REYES y el AULA PARA LEER.

En la planta primera, se encontraban las CELDAS de los monjes y en la planta segunda, las de los NOVICIOS. La torre sureste estaba ocupada por la CELDA DEL PRIOR y por la CELDA DEL ARCA, lugar donde se custodiaban el dinero y los objetos más valiosos del monasterio.

El claustro sur constituye una de las obras más relevantes de la arquitectura valenciana del Renacimiento. Se compone de dos galerías superpuestas de siete arcos por cada lado, la inferior de orden dórico y la superior de orden jónico. El conjunto se corona por medio de una balaustrada.

Su construcción duró 40 años y en ella participaron algunos de los maestros más importantes de la época.

**IGLESIA (1623-1644)**

En 1623 comenzaron las obras de la nueva iglesia sobre el antiguo templo cisterciense del que se aprovecharían los muros laterales y los contrafuertes. La iglesia, de grandes dimensiones, presenta planta de cruz latina, capillas laterales entre contrafuertes, cúpula en el crucero y coro alto en los pies. La portada fue una de las primeras fachadas-retablo de Valencia.

Debajo del altar mayor se encuentra el panteón donde están enterrados los fundadores del monasterio, el duque de Calabria y Germana de Foix.

El retablo del altar mayor, las gradas y el enlosado del presbiterio son del siglo XVIII. En su construcción se empleó una decoración de taracea o marquertería con incrustación de mármoles de distintos colores.

**CLAUSTRO NORTE (1763-1802)**

El nuevo claustro, al norte de la iglesia, fue proyectado a imitación del claustro sur en 1763 por fray Francisco de Santa Bárbara, monje arquitecto de San Miguel de los Reyes. Las obras se paralizaron a principios del siglo XIX y el claustro no llegó nunca a terminarse.

El único cuerpo que se construyó, el situado hacia el este, iba a ser destinado en la planta baja como refectorio o comedor y cocina, aunque nunca llegó a utilizarse. En las plantas superiores se localizaban las celdas.

La construcción del claustro norte supuso la desaparición de una gran parte del claustro de Sant Bernat de Rascanya.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

540

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

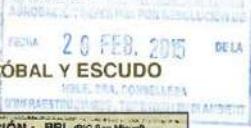
**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**



**ALQ. DE S. LLORENÇ, MOLÍ DE S. MIQUEL, PANEL DE S. CRISTÓBAL Y ESCUDO**

<b>LOCALIZACIÓN :</b> C/ ALQUERÍA ALBORS, 1, 2, 4, 6, 8, 10 <b>DISTRITO / SUELLO :</b> 15 / SU <b>REF. CATASTRAL :</b> 6354985Y.JE785C0001U <b>CÓDIGO FICHA :</b> EPA_SU_15.01	<b>NIVEL DE PROTECCIÓN :</b> BRL (Ric San Miguel) <b>VALORES SINGULARES :</b> ARQ / ETN / TIP / HDR / <b>CATEGORÍA (D) :</b> ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL <small>REFERENCIA CATÁLOGO 1989 : - PLANO 4F NP : - REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008 : 19URB2 NP : 5-BRL</small>																																																																								
<b>1. PARCELA :</b> <b>PARCELA</b> <b>DIMENSIONES :</b> <b>ESTRUCTURA :</b> URBANA <b>OCCUPACIÓN :</b> PARCIAL/RESTAURADO EN PARTE <b>USOS :</b> LOCAL MUNICIPAL-VIVIENDAS-ALMACÉN																																																																									
<b>2. EDIFICACIÓN :</b> <b>VOLUMETRÍA</b> <b>Nº VOLUMENES :</b> VARIOS <b>MORFOLOGÍA :</b> COMPACTA-HUECOS AL TRESOLILLO-ALERIO H <b>Nº PLANTAS :</b> 2/3 <b>DIM. PLANTA :</b> 25,00x12,00 (M) APROX <b>FACHADA</b> <b>REVESTIMIENTO :</b> REVOCO / PINTURA <b>COLOR :</b> OCRE / GRANATE / BEIGE <b>CARPINTERÍA :</b> MADERA <b>CONSERVACIÓN :</b> ALTERADA / RECUPERABLE																																																																									
<b>ESTRUCTURA</b> <b>TIPO ARQ :</b> ALQUERÍA 2OPF AH + PATIOS + PORKADAS <b>MOLINO :</b> 2OPF+PT+CORRAL+ANEXOS POSTERIORES <b>FÁBRICAS :</b> MAMPOSTERÍA / RESTOS DE TAPIAL EN PB Y LADRILLO EN PLANTAS SUPERIORES <b>CUBIERTAS :</b> TEJA ARABE <b>CONSERVACIÓN :</b> BUENO																																																																									
<b>3. ENTORNO PAISAJÍSTICO:</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">USOS :</td> <td style="width: 15%;">RURAL</td> <td style="width: 15%;">X VIVIENDA</td> <td style="width: 15%;">2º VIVIENDA</td> <td style="width: 15%;">3º VIVIENDA</td> <td style="width: 15%;">ALMACÉN</td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td>X</td> <td>SERVICIOS</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>ACCESIBILIDAD :</b></td> </tr> <tr> <td>X BUENA</td> <td></td> <td>REGULAR</td> <td></td> <td>MALA</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL :</b></td> </tr> <tr> <td>HUMOS</td> <td></td> <td>RUIDOS</td> <td>X</td> <td>TRAFFIC</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>ELEMENTOS PERTURBADORES :</b></td> </tr> <tr> <td>CABLES</td> <td></td> <td>ESCOMBROS</td> <td></td> <td>AMBI. SOCIAL</td> <td>DETERIORADO</td> </tr> <tr> <td>ALTO</td> <td>X MEDIO</td> <td></td> <td>B/JO</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>VALOR PAISAJÍSTICO:</b></td> </tr> <tr> <td>ALTO</td> <td>X MEDIO</td> <td></td> <td>B/JO</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>ARBOLADO:</b></td> </tr> </table> <b>VALORES SINGULARES :</b> <small>OPF: Oficina Provincial de Fomento        CUM: Casco Urbano        VLL: Villa        GMR: Granja        ARQ: Inicio Arquitectónico        OTROS:        EPF: Oficina Provincial de Fomento        CPM: Oficina Provincial de Planeamiento        FB: Planta Básica</small> <small>ARR: Arbolado de arranque        ETC: Espacio Etnológico        PJA: Inicio Pequeños        RDL: Inicio Arquitectónico        TIP: Inicio Tipológico</small> <small>NP: Nivel de Protección        BIC: Bien de Interés Cultural        BRL: Bien de Interés Local        BRL-NBRL: Bien de Interés Local - barriada        1ER GRUPO: Elementos Pioneros Otras</small> <small>PI: Paseo        PT: Paseo Peatonal        +1: Otra actividad Peatonal</small> <small>SI: Siniestral        AB: Asentamiento        AH: Asentamiento Horizontal</small>		USOS :	RURAL	X VIVIENDA	2º VIVIENDA	3º VIVIENDA	ALMACÉN	INDUSTRIAL	X	SERVICIOS				<b>ACCESIBILIDAD :</b>						X BUENA		REGULAR		MALA		<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL :</b>						HUMOS		RUIDOS	X	TRAFFIC		<b>ELEMENTOS PERTURBADORES :</b>						CABLES		ESCOMBROS		AMBI. SOCIAL	DETERIORADO	ALTO	X MEDIO		B/JO			<b>VALOR PAISAJÍSTICO:</b>						ALTO	X MEDIO		B/JO			<b>ARBOLADO:</b>					
USOS :	RURAL	X VIVIENDA	2º VIVIENDA	3º VIVIENDA	ALMACÉN																																																																				
INDUSTRIAL	X	SERVICIOS																																																																							
<b>ACCESIBILIDAD :</b>																																																																									
X BUENA		REGULAR		MALA																																																																					
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL :</b>																																																																									
HUMOS		RUIDOS	X	TRAFFIC																																																																					
<b>ELEMENTOS PERTURBADORES :</b>																																																																									
CABLES		ESCOMBROS		AMBI. SOCIAL	DETERIORADO																																																																				
ALTO	X MEDIO		B/JO																																																																						
<b>VALOR PAISAJÍSTICO:</b>																																																																									
ALTO	X MEDIO		B/JO																																																																						
<b>ARBOLADO:</b>																																																																									



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Firmado digitalmente por: MANUEL TORRE HERNANDEZ - DNI

519

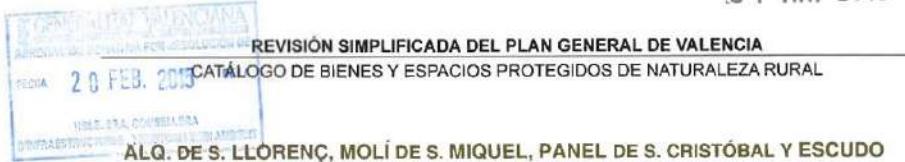
23911315  
 ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, CALIDAD URBANA Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
 Fecha y hora: 09.06.2015/14:51:54

## Levante Unión Deportiva, S.A.D.

### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013



#### 4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS

**Denominación:** Las denominadas casas de la *alquería de Alborn o Alquería de San Lorenzo*, junto con el *Molí de Sant Miquel*, forman parte del conjunto de edificios anexos a las propiedades del Monasterio de san Miguel de los Reyes, desanillándose en ellas las instalaciones agrarias de la explotación de las tierras del Monasterio, si bien en época bajo medieval aparece el molino como *molí de Montanyana*.

**Localización:** Hoy día ha quedado englobada en la calle Santiago Rusiñol, junto a la Avenida Hermanos Machado, Término municipal de Valencia, al final de la antigua partida rural de Oriols.

**Tipología Constructiva:** casas de colonos formadas por una gran estructura de crujías paralelas a fachada con dos alturas, la superior con doble nivel de huecos al tresbóllido. Cubierta a dos aguas con alero horizontal. Patio, Corral y anexos posteriores. El molino funciona con el agua del brazo de *Sant Miquel* de la acequia de Rascanya.

**Estado de Conservación:** En el conjunto se han restaurado varios cuerpos, algunos de ellos, como el molino, con fuertes intervenciones, que en parte han quitado unidad al conjunto.

**Descripción Histórica:** Origen medieval, documentado ya en funcionamiento en el siglo XIV si bien podría corresponder su localización al del molino de la alquería musulmana de Rascanya. Su aspecto actual corresponde a una construcción del siglo XVII sobre una estructura medieval. Durante siglos y hasta el XIX fue propiedad del monasterio del mismo nombre. Restauración Molino S. XXI

**Descripción de la Alquería:** Estas alquerías, junto con el *Molí de Sant Miquel*, formaron parte del conjunto de edificios anexos a las propiedades del Monasterio de san Miguel de los Reyes, cobijando las instalaciones agrarias propias de la explotación de las tierras del Monasterio.

El edificio del molino y las alquerías es una unidad arquitectónica formada por un sistema de estructural de dos crujías paralelas a fachada, cuyo último cuerpo por el oeste, que ocupa el Molino, es de tres crujías, posiblemente por una ampliación posterior. La cubierta es a dos aguas y el alero horizontal. La fachada presenta en planta baja las puertas de acceso y unos ajustados huecos a ambos lados. En planta alta encontramos un sistema con doble nivel de huecos al tresbóllido, a la manera habitual de las casas del Seiscientos valenciano. Constituye una típica estructura de casas de colonos de una gran explotación agraria, como eran las tierras del Monasterio de Sant Miquel.

La estructura es de muros es paralela a fachada, con restos de tapiales en la planta baja y algunas fábricas de ladrillo en cuerpos altos. La línea central de carga se resuelve con pilares y jácenas y la línea posterior vuelve a ser un muro de carga. Encontramos arcos rebajados para la construcción de ventanas, cuyas jambas se biselan y la carpintería se coloca en el centro del muro, aligerando la

#### s.XVII - s. XXI

sombra profunda del vano y valorando el plano sobre la masa, una solución clasicista que nos ayuda a entender los acabados y la composición del edificio: alfeizares de ventanas, arcos de medio punto en las puertas originales, las ventanas al tresbóllido, etc.

La cubierta es a dos aguas y el alero horizontal. La fachada presenta una planta baja de uso habitacional con huecos simétricos respecto a las distintas puertas de acceso, y en planta alta un sistema de doble nivel de huecos al tresbóllido a la manera típica de las casas del Seiscientos valenciano. Constituye una típica estructura de casas de colonos de una gran explotación agraria, como eran las tierras del Monasterio de Sant Miquel. El molino no conserva la maquinaria tradicional pero sí parece haberse preservado la parte hidráulica subterránea, al menos en su estructura arquitectónica.

El edificio ha tenido varias etapas. La más importante, tras la subdivisión de la propiedad, es la apertura de nuevas puertas a la calle: puerta adinteladas, propias de finales del XIX. Compartimentándose el interior como viviendas independientes y colorizando el espacio, añadiendo una altura dentro del antiguo volumen de la andana y perdiendo la espacialidad de la misma.

Un corral lateral situado al este, abre fachada directamente a la calle. Este corral, tenía el típico sistema de *ras i cobert*, con una parte abierta y una cubierta para protegerse el ganado, generalmente con una parte para los trabajadores. La cartografía militar de la Guerra de la Independencia da buena referencia de esta alquería, sin nombrarla. Siempre referida a San Miguel, donde aparece adosada al límite de su propiedad. Así la podemos encontrar en los Planos de Vacani en 1812, en el de Dumoulin también de 1812 y en el que el ejército español elaboró en 1880, representando el ataque del Mariscal Soult a Valencia en 1812.

**Observaciones:** Este edificio ha sido catalogado en los Inventarios de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Generalitat Valenciana.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

520

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

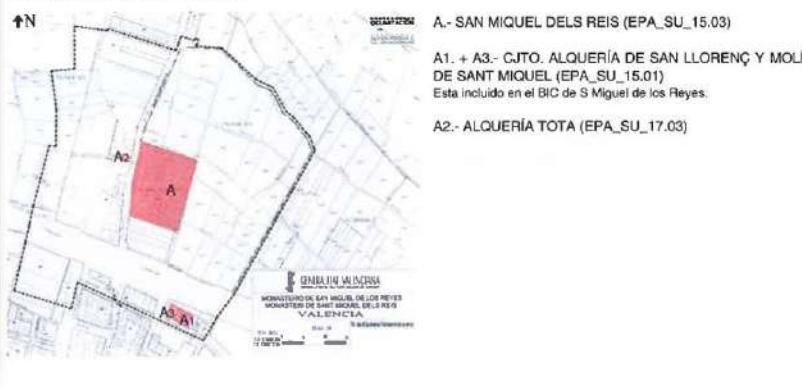
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

**ALQ. DE S. LLORENÇ, MOLÍ DE S. MIQUEL, PANEL DE S. CRISTÓBAL Y ESCUDO**

**5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS**



**6. ENTORNO DE PROTECCIÓN**



AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

521

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**31 MAY 2013**

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**ALQ. DE S. LLORENÇ, MOLÍ DE S. MIQUEL, PANEL DE S. CRISTÓBAL Y ESCUDO**

**7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN**

-Condiciones del Subsuelo: Cauetlas Arqueológicas-



**ELEMENTOS A CONSERVAR**

A.- CUERPOS PRINCIPALES: **Protección Integral**.

A1.- ALQUERÍAS Y ANTIGUAS CASAS DE COLONOS + A2.- MOLÍ DE SANT MIQUEL: **Protección Integral**

Protección Integral de la volumetría, manteniendo el cuerpo original de dos crujías y la tercera crujía en el cuerpo del Molí. Conservando los elementos estructurales y compositivos de su arquitectura: líneas de carga, sección, cubierta, alero, altura de forjados. Conservando particularmente la fachada y los elementos de su arquitectura, salvo mejor propuesta arquitectónica que conserve el volumen y las trazas del cuerpo construido, o que aporte documentación estabigráfica sobre el estado original de los huecos. Mantener la sintaxis espacial del cuerpo principal con el patio y cuerpos posteriores. Conservación de escudos y azulejería.

Px.- ANTIGUAS PORXADAS: **Protección Parcial Preventiva**, a la espera de conocer su interior.

P1, P2, P3.- PATIOS (P3. ANTIGUOS CORRALES) **Protección Ambiental**. Conservar volumetría o sustituir por arquitectura de mayor valor.

**ELEMENTOS IMPROPIOS:** Cableado en fachada. Pérdida de unidad del conjunto por el tratamiento de fachada del Molí de Sant Miquel. Dibujos en almagre en exceso adjetivando en el Molí de Sant Miquel. Tratamiento en exceso adjetivado en fachada frente al cuerpo restaurado A2

**RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES.**- Núcleo Principal formado por los cuerpos: A1 + A2

El A2- Molino, ha agotado las posibilidades de ampliación y transformación tras su última y reciente intervención. El A1, mantiene la posibilidad de utilizar su ley propia de transformación anexando algún cuerpo en el patio posterior, o bien sustituyendo por arquitectura de mayor valor algunas de los cuerpos anexos existentes. Cualquier proyecto debe preservar la unidad en la lectura del conjunto.

**8. OBSERVACIONES**

Declarado Bien de Relevancia Local e incluido dentro del Ámbito de protección de San Miguel de los Reyes (que fue DECLARADO BIC POR EL DECRETO 142/2008, de 3 de octubre 2008)

a) PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN

Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la reducción de un Proyecto de Restauración con un estudio arqueológico previo que guie las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno.

El proyecto de restauración de esta alquería debe centrarse en valorar su condición de tres crujías, con cubierta de teja vertiente a dos aguas y alero horizontal, valorando misterios, texturas y materialidad. Este cuerpo debe dominar la imagen y el volumen del conjunto.

b) INTERVENCIONES PERMITIDAS PREVIAS AL PROYECTO DE RESTAURACIÓN

Solo se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento del edificio objeto de la protección.



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL



**ALQ. DE S. LLORENÇ, MOLÍ DE S. MIQUEL, PANEL DE S. CRISTÓBAL Y ESCUDO**

**ANEXO - PANEL CERÁMICO**

<b>LOCALIZACIÓN :</b> C/ ALQUERÍA ALBORS, 1, 2, 4, 5, 6, 10 <b>DISTRITO / SUELO :</b> 15 / SU <b>REF. CATASTRAL :</b> 6354305YJ2785C0001U <b>CÓDIGO FICHA :</b> EPA_SU_15.01	<b>NIVEL DE PROTECCIÓN :</b> BRL <b>VALORES SINGULARES :</b> PANEL CERÁMICO <b>CATEGORÍA (D) :</b> ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL <b>REFERENCIA CATÁLOGO 1989 :</b> — PLANO 4/F <b>NP :</b> — <b>REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008 :</b> 16URR2 <b>NP :</b> S-BRL
<b>LOCALIZACIÓN DEL PANEL</b> Localizado sobre el frontón de fachada.	
<b>DATACIÓN:</b> DÉCADAS CENTRALES DEL SIGLO XX <b>ESTRUCTURA</b> <b>ESTRUCTURA DE BASE:</b> MURO DE FACHADA, SOBRE LA PUERTA <b>FABRICAS:</b> MAMPOSTERIA - LADRILLO <b>CUBIERTAS:</b> <b>CONSERVACIÓN:</b> BUENO	
<b>DESCRIPCIÓN DEL PANEL CERÁMICO</b> Las alquerías de San Lorenzo, de Albors, o de Sant Miquel, con una variedad de denominaciones tan grande, como extensa es la historia de las mismas, incluye un panel de sobre una de las puertas más orientales del conjunto.	
<b>Motivo:</b> Corresponde a la iconografía típica de San Cristóbal con el Niño al hombro, atravesando un río. Lleva a equívoco la imagen dada la poca diferencia de proporción entre el niño y el adulto.	
<b>Localización cronológica:</b> El panel no es cotáneo a la obra arquitectónica y puede situarse, por su técnica pictórica y por las tintas de los azulejos en las décadas centrales al siglo XX.	
<b>Descripción:</b> El panel cerámico formado por doce azulejos colocados en vertical (3 x 4 piezas); azulejos cuadrados de unos 20 cm de lado en el centro y medios en los laterales, con un borde en azul cobalto con piezas curvas y lineales, formando inglete en las esquinas. Panel colocado directamente sin protección alguna sobre el lienzo de muro sobre la puerta de acceso de una de las viviendas, en concreto la nº 5.	
	
	



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

523

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**ALQ. DE S. LLORENÇ, MOLÍ DE S. MIQUEL, PANEL DE S. CRISTÓBAL Y ESCUDO**

**4. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN**

CONSERVACIÓN:



CONDICIONES:

Buen estado.

RESTAURACIÓN:



ELIMINAR ELEMENTOS IMPROPIOS



REPOSICIÓN ELEMENTOS PRIMITIVOS



REFORMA DE ALGUNA DE SUS PARTES



**5. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

Con carácter general se aplicará la Ley de Patrimonio Valenciano (LPCV) - Ley 4/1998 de 11 de junio del Consell de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998. Modificada por la Ley 7/2004, de 19 de octubre y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero y por la Ley 2/2010, de 31 de marzo, así como la Ley urbanística Valenciana (LUV) - Ley 16/2005 de 30 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005).

Aplicación de los dispuesto en el art. 50 .4 de la LPCV, cualquier actuación ,pública o privada, que se lleve cabo en el ámbito del BRL será notificada a la Conselleria competente en materia de cultura simultáneamente que se produzca la notificación al interesado.

**6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

**7. ÁMBITO DE PROTECCIÓN**



**PROTECCIÓN INTEGRAL.-**  
Panel cerámico de San Cristóbal.

Su ámbito es la propia fachada.

**PROTECCIÓN PARCIAL.-**  
Alquerías de San Lorenzo.

**8. OBSERVACIONES**



AJUNTAMENT DE VALENCIA

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

1 JULY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

20 FEB. 2015 DELA

**ALQ. DE S. LLORENÇ, MOLÍ DE S. MIQUEL, PANEL DE S. CRISTÓBAL Y ESCUDO  
ANEXO - ESCUDO HERÁLDICO**

LOCALIZACIÓN : C/ ALQUERÍA ALBORS, 1, 2, 4, 6, 8, 10	NIVEL DE PROTECCIÓN : BRL (BIC San Miguel)
DISTRITO / SUELO : 15 / SU	VALORES SINGULARES : ARQ / ETN / TIP / HDR /
REF. CATASTRAL : 6854305YJ278600001U	CATEGORÍA (D) ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL
CÓDIGO FICHA : EPA_SU_15.01	REFERENCIA CATÁLOGO 1988 : — PLANO 4.P NP — REVISIÓN EXPOSICIÓN PÚBLICA 2003-2008 : 15/URE02 NP : S-BRL

**LOCALIZACIÓN DEL ESCUDO**

En la fachada principal, sobre la puerta de acceso



**DATACIÓN:** SOBRE S XVII

**ESTRUCTURA**

ESTRUCTURA  
DE BASE : MURO DE FACHADA

FÁBRICAS : MAMPOSTERIA Y ESCUDO DE BILLERÍA

CUBIERTAS : -

CONSERVACIÓN : BUEN ESTADO

**DESCRIPCIÓN DEL ESCUDO HERÁLDICO:**  
ESCUDO DE FERNANDO DE ARAGÓN, DUQUE DE CALABRIA.

El blasón que ostenta Don Fernando de Aragón, Duque de Calabria está cuartelado: siendo los 1º y 4º cuarteles, con una cruz potenciada con cuatro crucetas entre sus brazos, de gules (Armas de la Casa Real de Jerusalén y del Ducado de Calabria), y los 2º y 3º, con cuatro palos de gules (armas del Reino de Aragón).

Vaciado sobre sillería de piedra caliza, recientemente saneado y enmarcado con una moldura rectangular que sobresale del plano de fachada, se encuentra situado sobre la puerta principal de la alquería llamada de sant Llorens o de Albors.

Este escudo lo vemos también en la Alquería de Tota, formando parte del mismo conjunto. En este caso el escudo mantiene los mismos elementos pero dispuestos simétricamente, o sea, alterando los cuarteles.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

525

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**ALQ. DE S. LLORENÇ, MOLÍ DE S. MIQUEL, PANEL DE S. CRISTÓBAL Y ESCUDO**

**4. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN**

- CONSERVACIÓN:   
RESTAURACIÓN:   
ELIMINAR ELEMENTOS IMPROPIOS  
REPOSICIÓN ELEMENTOS PRIMITIVOS  
REFORMA DE ALGUNA DE SUS PARTES

**CONDICIONES:**

Buen estado. Recientemente restaurado  
Integro.  
El riesgo de destrucción es alto.

FECHA 20 FEB. 2015 DE LA

HOLME SPA. CONSELLERIA  
DE CULTURA I ESPORT, TERRITORI I AMBIENT

**5. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

Con carácter general será de aplicación lo establecido en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) – Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998), modificada por la Ley 7/2004, de 19 de octubre y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero y por la Ley 2/2010, de 31 de marzo, así como la Ley Urbanística Valenciana (LUV) – Ley 16/2005 de 30 de diciembre, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005).  
Asimismo, la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/2005 otorga la consideración de Interés Cultural a los bienes a los que atribuya este carácter el Decreto 571/83 de 14 de Marzo, del ministerio de Educación Nacional, sobre protección de Escudos, Emblemas y piedras heráldicas (BOE de 05705749).

**6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- Arciniega García, Luis. El Monasterio de San Miguel de los Reyes. Generalitat Valenciana. Conselleria de Cultura y Educación. Dirección General del Libro, Arxius i Biblioteques. 2001.

**7. ÁMBITO DE PROTECCIÓN**



Su ámbito es la propia fachada

**8. OBSERVACIONES**



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

526

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**



**LLENGÜES DEL PALMAR-MASQUEFA**

<b>LOCALIZACIÓN :</b> Pd. DE RACÓ DE SANT LLORENÇ	<b>NIVEL DE PROTECCIÓN:</b> BRL
<b>DISTRITO / SUELO :</b> 15 / SUR	<b>VALORES SINGULARES :</b> ETN - Hidráulico / PSJ
<b>CÓDIGO FICHA :</b> EPH_SUR_15.01	<b>CATEGORÍA (D)</b> ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL

**1. SITUACIÓN:**

Este paridor se encuentra sobre la acequia del Palmar - Vera, una escorrentía peculiar de la zona entre Valencia y Alboraya y que en los últimos años ha entrado a formar parte de la acequia de Rascanya. Corresponde su ubicación a la partida del Racó de Sant Llorenç, en término municipal de Valencia, entre la actual avenida Hermanos Machado o ronda norte en el barrio de Oriolos, y los términos municipales de Tavernes - Blanques y Alboraya. Se accede al lugar por un camino que parte de la entrada a las nuevas cocheras del metro situadas junto a dicha ronda norte.



**2. DATOS PARTICULARES:**

**ACEQUIAS**  
VINCULADAS : ACEQUIA DE RASCANYA  
ACEQUIA DE PALMAR

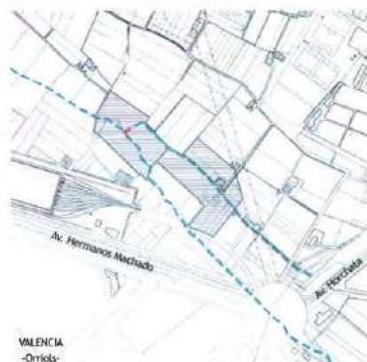
**3. CONFIGURACIÓN:**

CASETA : NO  
MATERIAL : BILLETAS / HORMIGÓN  
REVESTIMIENTO : NATURAL  
CONSERVACIÓN : BUENO / ALTERADO PARCIALMENTE

**4. ENTORNO PAISAJÍSTICO:**

USOS :	RURAL INDUSTRIAL	VIVIENDA SERVICIOS	2º VIVIENDA ALMACÉN
ACCESIBILIDAD :	X BUENA	REGULAR	MALA
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL :	HUMOS	RUIDOS	TRAFFIC
ELEMENTOS PERTURBADORES :	CABLES	ESCOMBROS	AMB. SOCIAL DETERIORADO
VALOR PAISAJÍSTICO:	X ALTO	MEDIO	BAJO
ARBOLADO:			

<b>VALORES SINGULARES :</b>	ARH: Anteacueducto de Valencia
OSN: Cenizo	ETH: Interior Ecológico
VLL: Vía	PSJ: Interés Paisajístico
GTR: Término	RL: Interés Recreativo
ARI: Interés Arqueológico	TIP: Interés Típico



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Firmado digitalmente por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ - IMIE  
GERENCIA DE ORDENACION URBANISTICA  
Valenciaplano, SEDE CENTRAL DEL AREA DE URBANISMO, CALIDAD  
URBANA Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
Fecha y hora: 09.06.2015,14:49:43

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

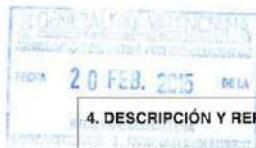
**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**



**LLENGÜES DEL PALMAR-MASQUEFA**

**4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS**

**Siglos XIV - XV**

**Cronología:** Dada su localización sobre esta acequia - escorriente, su construcción no corresponde a la lógica de la creación de los sistemas hidráulicos de la Vega de Valencia por lo que no se puede asegurar por ahora que sus orígenes sean de época medieval islámica. Es cierto que hay referencias de los siglos XIV y XV a estas acequias del Palmar-Vera por lo que al menos se le puede atribuir una fecha bajo medieval para su creación. Sin duda ha sido motivo de reparaciones a lo largo de los siglos pero lo esencial de su estructura física y disposición se ha mantenido durante siglos hasta la reciente reconstrucción del cajero de la acequia.

**Características:** Este partidor, como todos los del tipo de *llengua* consiste en un tajamar de piedra situado en el centro de la acequia del Palmar y el cual divide el agua en dos partes proporcionales entre los dos brazos que hacen desde aquí: por la izquierda, haciendo un giro en forma de cuadro, continua la citada acequia del Palmar en dirección hasta el mar. Y, por la derecha, sigue la acequia llamada durante un tramo de Masquefa y que a la altura de la actual rotonda que enlaza Oriols y Benimadet con Alboraya, en la ronda norte, enlazaba con el nacimiento de la acequia de Vera, cuyo nombre va a adoptar hasta la desembocadura en la Malvarrosa.

La construcción de un gran cajero de hormigón hace unos diez años ha cambiado el entorno inmediato de esta construcción, elevando bastante los laterales del canal y haciendo que el partidor de la lengua quede a una cota muy baja y encajado en el suelo.

En condiciones normales de caudal esto es suficiente para parir correctamente el agua pero para otras ocasiones se le ha dotado de las correspondientes compuertas y tomo metálico en el brazo de Masquefa, que es de dimensiones inferiores a la acequia principal del Palmar.

**Estado Actual:** Las citadas obras de encauzamiento de la acequia del Palmar han desfigurado parcialmente este partidor, no tanto su localización y funciones, sino el escenario en el que se encuentra, por lo que no es posible saber si se respetó o no los elementos arquitectónicos históricos que lo constitulan. En todo caso las proporciones son las tradicionales y el lugar se mantiene al aire libre. En cambio, el entorno se mantiene en muy buenas condiciones pues la huerta sigue en explotación y permite entender correctamente la forma de partir el agua y la generación de las dos nuevas acequias.

**Valoración:** Estamos ante un elemento característico del sistema hidráulico de la Huerta de Valencia que mantiene sus características estructurales básicas de hace siglos, más allá de la importante obra de remodelación del cajero de las acequias. Atendiendo a la escasa representación que hoy en día queda de este tipo de instalaciones, aunque no se trate de uno de los elementos clave de las principales acequias, debe ser protegido y mantenido su entorno sin mayores modificaciones.

Dado que la acequia sigue en funcionamiento a su paso por este punto y que por ello en los últimos años se han hecho diversas obras que han afectado a su situación, deben establecerse las medidas necesarias para que toda nueva obra de reparación tenga en cuenta la preservación de sus características materiales.

*Fuentes Documentales: Trabajos de campo y Documentación parcialmente extraída del texto preliminar del Plan de Acción Territorial de la Huerta de Valencia.*



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

416

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

mapa Vuelo

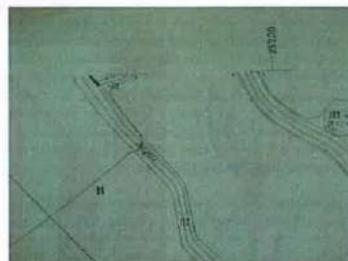
**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA/RURAL



**LLENGÜES DEL PALMAR-MASQUEFA**

**5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS**



**6. ÁMBITO DE INCIDENCIA DE LA PROTECCIÓN :**



**A1.- LLENGÜES DE PALMAR-MASQUEFA**

*Lleengües, más el tramo suficiente de acequia en la que se insertan, para poner en contexto al bien*

**A2.- LLENGÜES PALMAR-CALVET (EPH\_SUR\_15.02)**

A2.1.- CASA BENLLOCH

A2.2.- CASA SENENT

A2.3.- CASA DEL SOL

**B.- ÁREA DE PROTECCIÓN**

Ambito definido por parcelas coherentes y enteras, con el interés de vincular este ámbito visualmente este ámbito a un camino o acceso que permita la visualización y el disfrute del bien. Área Rural de uso agrario, campos de huerta o arboreto. Parcelas con riego por inundación o selectivo, conservando las acequias, con su trazado y cajeado, parcelación, accesos a los campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características. Sistemas de cultivo en inviernadero siempre que sean de altura inferior a 60 cm. En caso distinto deberá desarrollarse proyecto técnico que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística, firmado por técnico competente, arquitecto o paisajista.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

417

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2011

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**LLENGÜES DEL PALMAR-MASQUEFA**



**7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN**

**NIVEL DE PROTECCIÓN**

Protección Integral de las acequias y sus lengüas, con su cajero, de su trazado, sección y fábricas que la construyen, así como de los elementos que la componen: caseta, partidores, bocas, etc.. En cualquier intervención de restauración del bien es necesaria la redacción de un Estudio de Incidencia Paisajística que garantice la coherencia de la intervención sobre el conjunto de elementos caracterizadores del paisaje.

En su entorno el subsuelo es un área de cautela arqueológica.

**8. OBSERVACIONES**

Declarado Bien de Relevancia Local como consecuencia del DECRETO 73/2006, de 26 de mayo, por el que se declara bien de interés cultural inmaterial el Tribunal de las Aguas de la Vega de Valencia.

a) PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN

Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística que guíe las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno. Definiendo las bases de conservación o mantenimiento de los espacios definidos como Áreas de Protección e incluso, si las hubiera, de las Áreas de Restauración Paisajística vinculadas a la correcta percepción y comprensión del bien a proteger.

b) INTERVENCIONES PERMITIDAS AL PROYECTO DE RESTAURACIÓN

Previo a la redacción del correspondiente Proyecto de Restauración sólo se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento del bien o de los edificios afectados en el ámbito de protección.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

418

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Levante Unión Deportiva, S.A.D.

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL

FECHA: 20 FEB. 2015 DEPARTAMENTO  
SISTEMA DE INVESTIGACIONES, TRABAJO Y DIFUSION

**LOCALIZACIÓN :** Pd. DE RACÓ DE SANT LLORENÇ  
**DISTRITO / SUELO :** 15 / SUR  
**CÓDIGO FICHA :** EPH\_SUR\_15.02

**NIVEL DE PROTECCIÓN :** BRL  
**VALORES SINGULARES :** ETN - Hidráulico / PSJ  
**CATEGORÍA (D)** ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL

## 1. SITUACIÓN:

Este partidor se encuentra sobre la acequia del Palmer, una escorrentía peculiar de la zona entre Valencia y Alboraya, que en los últimos años ha entrado a formar parte de la acequia de Rascanya; estando situado a unos 280 m. aguas abajo de las anteriores lenguas de Palmer - Masquera. Corresponde su ubicación a la partida del Racó de Sant Llorenç, en término municipal de Valencia, entre la actual avenida Hermanos Machado o ronda norte en el barrio de Orríols, y los términos municipales de Tavernes - Blanques y Alboraya. Se accede al lugar por un camino que parte de la entrada a las nuevas cocheras del metro situadas junto a dicha ronda norte.



## 2. DATOS PARTICULARES:

**ACEQUIAS  
VINCULADAS : ACEQUIA DEL PALMAR**

### **3. CONFIGURACIÓN:**

CASETA : S  
MATERIAL : TAJAMAR DE PIEDRA- HORMIGÓN  
ESTRUCTURA : HORMIGÓN  
CONSERVACIÓN : BUCADO AL TÉRMICO PARCIALMENTE

#### 4. ENTORNO PAÍS JÍSTICO:

<b>USOS :</b>	X RURAL INDUSTRIAL	VIVIENDA SERVICIOS	2º VIVIENDA ALMACEN
<b>ACCESIBILIDAD :</b>			
	X BUENA	REGULAR	MALA
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL :</b>			
	HUMOS	RUIDOS	TRAFFICO
<b>ELEMENTOS PERTURBADORES :</b>			
	CABLES	ESCOMBROS	AMB. SOCIAL DETERIORADO
<b>VALOR PAISAJÍSTICO :</b>			
	X ALTO	MEDIO	BAJO
<b>ARBOLADO :</b> NO EXISTE			

<b>VALORES SINGULARES:</b>	<b>APR:</b> Actividad de Inversión	<b>BIO:</b> Baja de Inversión Global
<b>CWII: Comisión</b>	<b>ETN:</b> Interés Económico	<b>BRL:</b> Baja de Referencia Local
<b>VLL: Vida</b>	<b>PBI:</b> Interés Físico	<b>BRL:ORDEN:</b> Baja de Referencia Local - Barrera
<b>GPII: Gripe</b>	<b>HGI:</b> Interés Antropogeográfico	<b>ESR:ORDEN:</b> Decreto - Primer Orden
<b>ARI: Interés Arqueológico</b>	<b>TIPI:</b> Interés Psicológico	



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Firmado digitalmente por: MANNIPIA TORRE HERNANDEZ - DNI

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, CALIDAD URBANA Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
Erebus v.0.9.0.0-09.06.2015-14:49:42

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

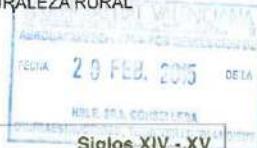
**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAR 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL



**LLENGÜES DEL PALMAR-CALVET**

**4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS**

**Cronología:** Dada su localización sobre esta acequia - escorrentía, su construcción no corresponde a la lógica de la creación de los sistemas hidráulicos de la Vega de Valencia por lo que no se puede asegurar por ahora que sus orígenes sean de época medieval islámica. Es cierto que hay referencias de los siglos XIV y XV a estas acequias del Palmer por lo que al menos se le puede atribuir una fecha bajo medieval para su creación. Sin duda ha sido motivo de reparaciones a lo largo de los siglos pero lo esencial de su estructura física y disposición se ha mantenido durante siglos hasta la reciente reconstrucción del cajero de la acequia en hormigón.

**Características:** Este partidor, como todos los del tipo de *llengua* consiste en un tajamar de piedra situado en el centro de la acequia del Palmer y el cual divide el agua en dos partes proporcionales entre los dos brazos que nacen desde aquí: por la izquierda, saliendo en ángulo recto hacia Alboraya, continúa la citada acequia del Palmer en dirección hasta el mar. Mientras que, por la derecha, sigue la acequia de Calvet que actualmente sigue por el margen urbano meridional de la población de Alboraya.

La construcción de un gran cajero de hormigón hace unos diez años ha cambiado el entorno inmediato de esta construcción, elevando bastante los laterales del canal y haciendo que el partidor de la lengua quede a una cota muy baja y encajado en el suelo de la acequia. En condiciones normales de caudal esto es suficiente para partir correctamente el agua pero para otras ocasiones se le ha dotado de las correspondientes compuertas y tornillo metálico en el brazo de Calvet, que es de dimensiones inferiores a la acequia principal del Palmer.

**Estado Actual:** Las citadas obras de encarzamiento de la acequia del Palmer han desfigurado parcialmente este partidor, no tanto su localización y funciones, sino el escenario en el que se encuentra, por lo que no es posible saber si se respetó o no los elementos arquitectónicos históricos que lo constituyan.

En todo caso las proporciones son las tradicionales y el lugar se mantiene al aire libre. También se conserva junto al partidor la pequeña cesta de obra donde se guardaban las maderas que formaban la post para realizar la parada del agua.

En cuanto al entorno, éste se mantiene en muy buenas condiciones pues la huerta sigue en explotación y permite entender correctamente la forma de partir el agua y la generación de las dos nuevas acequias.

**Valoración:** Se trata de un elemento característico del sistema hidráulico de la Huerta de Valencia que mantiene sus características estructurales básicas de hace siglos, más allá de la importante obra de remodelación del cajero de las acequias. Atendiendo a la escasa representación que hoy en día queda de este tipo de instalaciones, aunque no se trate de uno de los elementos clave de las principales acequias, debe ser protegido y mantenido su entorno sin mayores modificaciones.

Dado que la acequia sigue en funcionamiento a su paso por este punto y que por ello en los últimos años se han hecho diversas obras que han afectado a su situación, deben establecerse las medidas necesarias para que toda nueva obra de reparación tenga en cuenta la preservación de sus características materiales.

Fuentes Documentales: Trabajos de campo y Documentación parcialmente extraída del texto preliminar del Plan de Acción Territorial de la Huerta de Valencia.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

420

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**LLENGÜES DEL PALMAR-CALVET**

**5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y REFERENCIAS TÉCNICAS**



**6. ÁMBITO DE INCIDENCIA DE LA PROTECCIÓN :**



**A1.- LLENGÜES DEL PALMAR-CALVET**

Lleñües, más el tramo suficiente de acequia en la que se insertan, para poner en contexto al bien

A1.1.- CASA BENLOCH

A1.2.- CASA SENENT

A1.3.- CASA DEL SOL

A2.- ALQUERIA ESTREMS

**B.- ÁREA DE PROTECCIÓN**

Ámbito definido por parcelas coherentes y enteras, con el interés de vincular este ámbito visualmente este ámbito a un camino o acceso que permita la visualización y el disfrute del bien. Área Rural de uso agrario, campos de huerta o arbolado. Parcelas con riego por inundación o selectivo, conservando las acequias, con su trazado y cajeados, paralelepípedos, accesos a los campos, sendas y caminos con su trazado, anchura y características. Sistemas de cultivo en invernadero siempre que sean de altura inferior a 60 cm. En caso distinto deberá desarrollarse proyecto técnico que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística, firmado por técnico competente, arquitecto o paisajista.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

421

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

31 MAY 2013

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA RURAL**

**LLENGÜES DEL PALMAR-CALVET**



**7. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN**

**NIVEL DE PROTECCIÓN**

Protección Integral de las acequias y sus lenguas, con su cajero, de su trazado, sección y fábricas que la construyen, así como de los elementos que la componen: caseta, paridores, bocas, etc.. En cualquier intervención de restauración del bien es necesaria la redacción de un Estudio de Incidencia Paisajística que garantice la coherencia de la intervención sobre el conjunto de elementos caracterizadores del paisaje.  
En su entorno el subsuelo es un área de cautela arqueológica.

**8. OBSERVACIONES**

Declarado Bien de Relevancia Local como consecuencia del DECRETO 73/2006, de 26 de mayo, por el que se declara bien de interés cultural inmaterial el Tribunal de las Aguas de la Vega de Valencia.

**a) PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN**

Cualquier intervención sobre el bien a proteger implica la redacción de un Proyecto de Restauración que incluya un Estudio de Incidencia Paisajística que guíe las propuestas y permita una correcta lectura histórica del edificio y su entorno. Definiendo las bases de conservación o mantenimiento de los espacios definidos como Áreas de Protección e incluso, si las hubiera, de las Áreas de Restauración Paisajística vinculadas a la correcta percepción y comprensión del bien a proteger.

**b) INTERVENCIONES PERMITIDAS AL PROYECTO DE RESTAURACIÓN**

Previa a la redacción del correspondiente Proyecto de Restauración solo se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento del bien o de los edificios afectados en el ámbito de protección.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

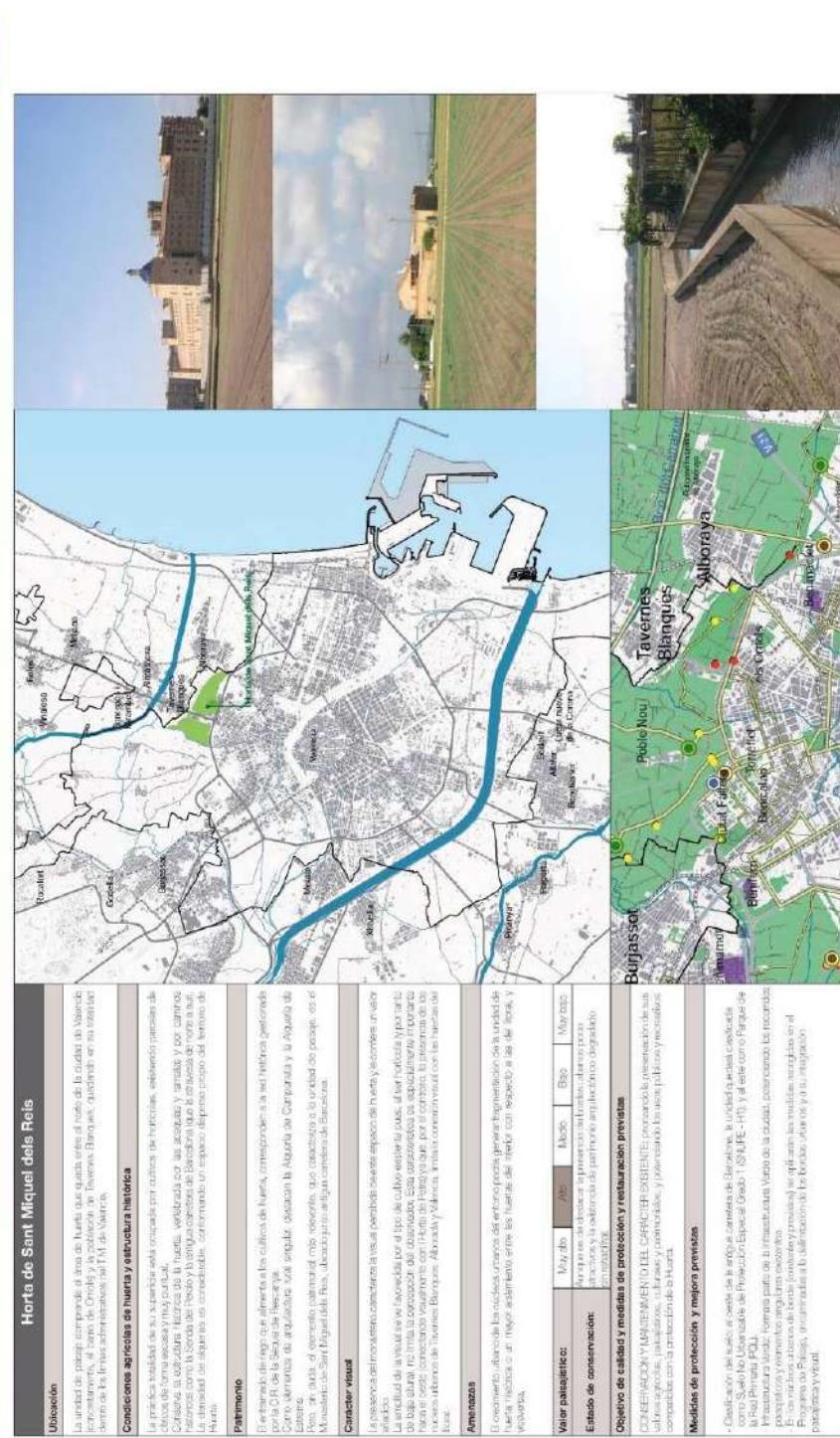
ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**ANEJO I** \_CATÁLOGO DE PAÍSAGE  
DEL T.M. DE VALENCIA

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PGOU DE VALENCIA  
ESTUDIO DE PAISAJE

CATÁLOGO DE PRÁCTICAS DEL TM. DE VALENCIA  
Iniciados de Dirección de Valor Estadístico ANEXO 12

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
de la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021



## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO**

El alcance y contenido del presente Estudio de Integración Paisajística (en adelante, EIP) se adapta al tipo de proyecto y al paisaje donde se ubica, tal como se señala en el Anexo II del TRLOTUP.

**El proyecto de referencia para el presente EIP es la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia". Las modificaciones puntuales que se proponen sobre el planeamiento aprobado, únicas que tienen efectos (aunque muy limitados), en el paisaje, afectan en primer lugar a la calificación como E/SP\* "Servicio Público Estructural de titularidad privada" // PQD\* "Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria" de un espacio adicional en la fachada principal del estadio, con una superficie de 779,19 m<sup>2</sup>s, hoy calificado como red viaria, que pasará a integrarse en la parcela del estadio, dejando de ser suelo público; y en segundo lugar, la modificación de la regulación urbanística de la parcela del Estadi Ciutat de València, para ajustar algunas determinaciones normativas que resultan necesarias para la remodelación del mismo, de forma acorde con su singularidad arquitectónica. A título informativo se describe en esta memoria el tipo de paisaje, el estado actual de los terrenos y la situación del medio ambiente, bien entendido que no nos encontramos ante un plan de nueva formulación, sino ante una modificación limitada y puntual de un planeamiento aprobado y vigente.**

El paisaje en el que se enmarca la actuación es un paisaje urbano de carácter fundamentalmente residencial que se caracteriza por ser un tejido con tipología de bloques de edificación abierta con numerosas zonas verdes, equipamientos y amplios viales. Destaca la fuerte antropización del ámbito de estudio debido a la influencia de las infraestructuras existentes, tanto exteriores, como interiores al ámbito.

Por último, conviene destacar cuál es la finalidad de los Estudios de Integración Paisajística, según el apartado b) del art. 6.4 del TRLOTUP: «*Los Estudios de Integración Paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al Anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique*».

## **2. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De conformidad con el apartado e) del Anexo II del TRLOTUP, «*la Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos*».

La capacidad de un paisaje de admitir cambios depende de las características de la propia Unidad de Paisaje en la que se encuadra y de la actuación concreta que se propone. Vamos a realizar a continuación un análisis pormenorizado de los posibles impactos paisajísticos de la actuación y de la sensibilidad del paisaje a los mismos.

Con carácter previo, atendiendo a lo señalado en el apartado “I. Aspectos ambientales y paisaje”, del informe de fecha 18 de mayo de 2021 del Servicio de Planeamiento, se ha incorporado el análisis del impacto de la actuación en el ámbito visual cercano (500 m) respecto a la situación actual.

### **- Identificación de los impactos paisajísticos.**

En primer lugar, procede identificar y valorar los potenciales impactos paisajísticos de la actuación propuesta, entendiendo a los mismos como aquellas modificaciones que, objetivamente, puedan afectar a los elementos de un paisaje o a las relaciones entre los mismos.

En el presente caso, el primer impacto paisajístico identificado consiste en la remodelación puntual de la ordenación urbanística aprobada como consecuencia de la ampliación de la parcela del estadio con un espacio adicional adyacente a la fachada principal, hoy calificado como red viaria de titularidad pública, que pasa a integrarse en la parcela del estadio con calificación E/SP\* “Servicio Público Estructural de titularidad privada” // PQD\* “Equipamiento Deportivo-Recreativo de titularidad privada de la Red Primaria”.

El segundo impacto paisajístico identificado consiste en la modificación de la regulación urbanística de la parcela del Estadi Ciutat de València, para ajustar algunas determinaciones normativas que resultan necesarias para la remodelación del mismo.

### **- Valoración de la magnitud de los impactos paisajísticos.**

Respecto a la valoración de los impactos paisajísticos identificados se va a proceder a un doble análisis; en primer lugar se realiza una valoración desde la unidad de paisaje “Huerta de Valencia” situada al norte del ámbito de la modificación, desde la que es posible observar una imagen de la fachada de la ciudad, y en segundo lugar, se realiza una valoración de la magnitud de los impactos desde las unidades de paisaje “Infraestructura dotacional” e “Infraestructura de comunicaciones”, que incluyen y rodean el propio ámbito de la modificación.

En términos generales, desde la unidad de paisaje "Huerta de Valencia" las afecciones visuales de los impactos paisajísticos identificados se concretan en la remodelación de la fachada del estadio siendo, en todo caso, una afección positiva. El resto de modificaciones, tales como la ampliación de la parcela del estadio en la fachada principal o de carácter normativo, no son prácticamente perceptibles. Por todo ello, se puede decir que desde el exterior del ámbito de actuación, a una distancia en torno a los 500 metros, las afecciones visuales de los impactos paisajísticos identificados se limitan a la profunda remodelación del estadio destacando su fachada y siendo, en todo caso, claramente positivos. En efecto, la imagen que se propone para el estadio remodelado, tal y como se puede observar en las imágenes virtuales, resulta notablemente mejorada respecto a la que tiene actualmente (antiquada y obsoleta), hecho que se manifiesta sobre todo desde la unidad de paisaje "Huerta de Valencia" y desde la Ronda Norte como principal vía de aproximación. Dicha imagen de modernidad, resulta más acorde con el nivel deportivo que ha alcanzado el Levante Unión Deportiva, S.A.D. en los últimos tiempos.

A continuación, se analizará la magnitud de los impactos paisajísticos en el entorno inmediato del ámbito de actuación. Así encontramos que la ampliación de la huella del estadio es apenas perceptible desde las calles a las que da frente esa zona concreta, pues se trata de una franja con forma de lúnula (superficie entre dos arcos), de ancho variable, que en su mayor amplitud alcanza unos 6 metros, y que se integra completamente con las fachadas existentes conformando una unidad homogénea. En todo caso, dicha ampliación resulta imprescindible para la mejora de los accesos al estadio remodelado y el correcto funcionamiento del mismo y, tal y como se puede observar, redonda en una imagen mejorada en el entorno próximo respecto a la que tiene actualmente, más acorde con el nivel deportivo del club, y que contribuye a la mejora de la calidad del paisaje urbano.

Por todo ello, se puede concluir que la magnitud de los impactos paisajísticos identificados es en todo caso positiva dado que, en primer lugar, se mejora la imagen actual del estadio del Levante U.D., S.A.D., que actualmente resulta inadecuada para un estadio de ese nivel; y en segundo lugar, el incremento de la huella del estadio en la zona de la fachada principal, necesario para resolver adecuadamente los accesos, mejora la calidad paisajística de la zona al proyectar esa imagen renovada en el espacio público colindante de la plaza a la que recae, incrementando el disfrute del mismo, que se enfatiza en un lugar de encuentro y relación. Al respecto, cabe señalar que la ejecución de dicha plaza se realizará a cargo del Levante al mismo tiempo que se ejecute la remodelación del estadio; a tal efecto, se propone un diseño para la misma en la MPG, coherente entre el edificio y el espacio libre público colindante y que enfatiza su vinculación funcional.

Como consecuencia de la remodelación y por lo anteriormente expuesto, el estadio remodelado del Levante U.D. pasará a convertirse en un hito visual urbano de primer nivel, hecho que debe entenderse positivo desde el punto de vista del paisaje urbano, ya que por su ubicación reafirma el carácter de nodo de servicios e hito urbano que configura junto con el colindante Centro Comercial Arena. Este

tipo de hitos urbanos, en la medida en que contribuyen a una lectura funcional de la ciudad y ordenan sus espacios, contribuyen positivamente a la percepción por los vecinos de su espacio de convivencia y del conjunto de la ciudad. La ubicación junto a un elemento de la red viaria de la potencia y capacidad de la Ronda Norte y junto a la Huerta de Valencia (desde la que es posible una imagen conjunta de la fachada norte de la ciudad), hace que su papel de hito urbano sea reforzado. Por todo ello, debemos concluir en el impacto positivo de la actuación desde el punto de vista del paisaje urbano.

Por lo expuesto, tras el análisis de los impactos paisajísticos, se concluye que la magnitud de los impactos paisajísticos identificados es, en cualquier caso, positiva.

#### **- Valoración de la sensibilidad del paisaje.**

En el presente apartado, se procede a analizar la sensibilidad del paisaje a los cambios. Esta valoración se realiza, al igual que en el apartado anterior, a escala territorial y a escala local, es decir, se considera en primer lugar el entorno exterior al ámbito de la actuación, y en segundo lugar únicamente el ámbito de la modificación y su entorno más inmediato.

En el caso de la escala territorial, el ámbito que se analiza convive en sus límites con la Huerta de San Miguel de los Reyes (configurando uno de los bordes de la ciudad con fachada a la misma), y con la unidad de paisaje 3.1 *Infraestructura de comunicaciones*, de acuerdo con lo establecido en la memoria informativa del presente documento. Destaca principalmente la proximidad de la Huerta y el Monasterio de San Miguel de los Reyes, que son considerados como recursos paisajísticos de interés ambiental y cultural, y el propio estadio que es considerado un recurso visual por su carácter de hito urbano. Por todo ello, cualquier actuación que se proponga en dicha área, debe estudiar su posible impacto como elemento configurador de la fachada norte de la ciudad inmediata a la Huerta, dada su gran visibilidad y sensibilidad a los cambios, junto a un paisaje de alto valor ambiental, cultural y visual. Por todo ello, se puede concluir que a escala territorial la sensibilidad del paisaje a los cambios es alta.

Tal y como se ha indicado, el ámbito de la modificación se encuadra en la unidad de paisaje 3.2 *Infraestructura dotacional* con una calidad paisajística que se ha calificado como media. Analizando el paisaje a escala del propio ámbito de la modificación, existen múltiples dotaciones dentro de la unidad de paisaje, tales como el Parque de Orriols, edificios religiosos, varios centros educativos, etc, lo que origina un paisaje muy variado y diverso en el que las modificaciones se integran con facilidad, por lo que se puede decir que el paisaje tiene una sensibilidad baja a los cambios.

La otra unidad de paisaje UP 1 *Edificación abierta*, se caracteriza por ser un tejido de macro-manzanas con gran presencia de espacios libres y zonas verdes

combinados con bloques de mediana altura, en el que la sensibilidad a los cambios también resulta baja, por similares razones.

Finalmente, la unidad de paisaje UP3.1 *Infraestructura de comunicaciones* es una unidad de paisaje que se caracteriza por la fuerte presencia de infraestructuras viarias y ferroviarias, con una sensibilidad baja a los cambios.

En definitiva, podemos concluir tras el análisis de la magnitud de los impactos paisajísticos y la valoración de la sensibilidad del paisaje, que en materia de integración paisajística la actuación propuesta no tiene un impacto negativo sobre el paisaje consolidado, integrándose perfectamente en el entorno en el que se enmarca. Nos encontramos en una Unidad de Paisaje que integra perfectamente la propuesta de remodelación integral del estadio y de la ampliación de su huella propuesta.

Se considera que todas las actuaciones son totalmente coherentes con los objetivos de calidad de la unidad de paisaje en la que se insertan y de los recursos paisajísticos afectados, por lo que su impacto paisajístico se considera de carácter positivo e importancia sustancial.

### **3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL**

De conformidad con el apartado f) del Anexo II del TRLOTUP, «*la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora 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.*».

El impacto visual de la actuación sobre el paisaje dependerá de la visibilidad de la misma. La Valoración de la Integración Visual se realiza a partir de un Análisis Visual del ámbito conforme al apartado c del Anexo I del TRLOTUP. En este caso, se han seleccionado 5 Puntos de Observación para desarrollar un análisis dentro del ámbito de la modificación y 3 Puntos de Observación para desarrollar el análisis a escala territorial. Para cada uno de ellos se ha incorporado una ficha gráfica donde se determinan las siguientes características: la calificación como principal o secundario en función del número de observadores potenciales, de la distancia y la duración de la vista; la descripción de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que singularizan la vista con la determinación del coeficiente de visibilidad; y un reportaje fotográfico que muestra el campo de visión y la cuenca visual que abarca cada uno de los puntos.

**En términos generales, la composición de las vistas hacia el paisaje circundante no se modifica como consecuencia de la actuación propuesta, dado lo limitado de los cambios propuestos en el planeamiento vigente.** Las visuales más significativas de esta escena urbana son las que se perciben en primer lugar desde la Huerta, en las que se aprecia en conjunto la fachada norte de la ciudad, y en segundo lugar desde la Ronda Norte, que tiene un número elevado de observadores. Desde los dos puntos ubicados en la Huerta la duración de las vistas

es alta, dado que la aproximación a la ciudad permite ver el conjunto en intervalos de tiempo prolongados. De igual modo, la huerta es transitada frecuentemente por personas que realizan actividades físicas y es posible ver el conjunto de la ciudad detenidamente. Estas visuales se ven modificadas por una imagen renovada del estadio tras la remodelación integral del mismo, tal como se aprecia en las imágenes del presente estudio.

Por otra parte, desde los puntos ubicados en la Ronda Norte se visualiza la fachada de la ciudad en planos más acotados y a mayor velocidad, de manera que la visión obtenida está compuesta de pequeños fragmentos que se suceden con rapidez. En el tramo correspondiente a la ubicación del estadio, únicamente es visible cuando estamos próximos a él, destacando igualmente su imagen renovada.

Para analizar el impacto visual de la actuación desde el propio ámbito de la modificación, se ha seleccionado un punto de observación en el eje viario de la Ronda Norte junto al estadio como principal vía de aproximación, un punto en la calle Rusiñol y San Vicente de Paul y dos más en la calle que separa el estadio del centro comercial Arena.

Desde la Ronda Norte la duración de las vistas puede considerarse como baja, puesto que la velocidad de los vehículos en este tramo es elevada, sin embargo, el número de observadores potenciales que circulan por las vías se considera elevado, por el tráfico que soporta, en primer lugar, como vía de circunvalación de Valencia y, en segundo lugar, como punto de acceso a la ciudad. Estas visuales se ven modificadas por una imagen renovada del estadio tras la remodelación integral del mismo, tal como se aprecia perfectamente en las imágenes del presente estudio.

Desde la calle Santiago Rusiñol y San Vicente de Paúl (puntos de observación 2 y 3) se aprecia la visión del estadio integrada en la trama de la ciudad, resultando tras la modificación una imagen actual y moderna, frente a la imagen obsoleta y deficiente que presenta actualmente. La ampliación de la fachada principal y el tratamiento de la misma mejoran sustancialmente la imagen percibida del estadio y del espacio público colindante, que será también objeto de remodelación.

Otra de las visuales que cabría considerar es la visión del conjunto desde los dos extremos de la calle que separa el estadio y el centro comercial Arena en las que también se aprecia la mejora de la imagen del estadio.

En general, la remodelación integral del estadio ejercerá un impacto visual positivo desde cada una de las visuales, puesto que mejorará la imagen actual del entorno, dotando a la ciudad de un estadio con las más modernas instalaciones, servicios y medidas de seguridad, capaz de albergar partidos de fútbol de primera categoría, y con una imagen actual y renovada.

Se distingue en las fichas correspondientes cada uno de los puntos de observación, diferenciando entre puntos de observación principales y puntos de observación secundarios, en función del número de observadores potenciales, la

distancia y la duración de la visión. Son zonas de máxima visibilidad las perceptibles desde algún punto de observación principal, zonas de visibilidad media las perceptibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios, y baja desde menos de la mitad de éstos.

En definitiva, a partir del análisis realizado, se llega a la conclusión de que la actuación propuesta, en términos generales, mejora la calidad visual del paisaje urbano en el que se inserta.

## **4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INTEGRACION PAISAJISTICA DE RANGO SUPERIOR**

### **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana**

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana formula unos objetivos y unos principios directores de la ordenación del territorio para definir el modelo territorial de la Comunidad Valenciana. Para su consecución se formulan unas directrices entre las que cabe destacar la Directriz 78 que incide, entre otros aspectos, en definir los principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial.

En concreto, son de destacar los apartados b, g, y p que se transcriben a continuación:

*«b) Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.*

*.../...*

*g) Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.*

*.../...*

*p) Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.»*

La MPG propuesta se incluye en un ámbito de suelo residencial en el que la remodelación del estadio supone incidir en la ocupación racional y sostenible del suelo, al no resultar ahora necesario ocupar nuevos suelos mediante un nuevo desarrollo urbanístico, como sí se recogía en el Protocolo de Intenciones de fecha 31 de mayo de 2010, que proponía trasladar el estadio a una nueva ubicación y la posterior recalificación de los suelos. Dicho protocolo ha sido anulado y sustituido por el firmado en fecha 16 de septiembre de 2020, origen de la presente MPG.

De igual modo, la permanencia del estadio en su ubicación actual favorece la diversidad urbana con la mezcla de usos que conlleva. Tampoco la MPG propuesta modifica las vistas hacia elementos y paisajes más significativos de su

entorno. Por último, cabe señalar que la actuación mejora significativamente las vistas hacia un recurso paisajístico como es el propio estadio del Levante, desde una de las vías perimetrales principales de acceso a la ciudad.

**Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia.**

El Plan de Acción Territorial de la Huerta de Valencia tiene como objetivo central compatibilizar la protección y puesta en valor de la Huerta con un desarrollo urbano y socioeconómico sostenible.

La modificación propuesta se plantea en un ámbito de suelo ubicado junto a zonas de huerta protegida y cumple los objetivos establecidos en dicho plan.

Como resultado de los análisis desarrollados en los apartados anteriores, se concluye que la actuación propuesta cumple con las determinaciones paisajísticas de rango superior.

## **REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO**

Punto de Observación – 1



Punto de Observación – 2



**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"

Septiembre de 2021

Punto de Observación – 3



Punto de Observación – 4



**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

Punto de Observación – 5



Punto de Observación – 6



Punto de Observación – 7



Punto de Observación – 8



## **5. COMPARATIVA DE IMÁGENES VIRTUALES**

En el presente apartado se incorporan las imágenes virtuales correspondientes a una serie de perspectivas elaboradas desde diversos puntos de vista, que reflejan, por una parte, la ordenación actualmente vigente y, por otra, la nueva ordenación propuesta en el ámbito de actuación por la MPG.

A tal efecto se han elaborado fotomontajes con imágenes reales del estado actual, sobre las que se ha incorporado la volumetría modificada para, de este modo, poder apreciar fidedignamente las características del paisaje sobre el que se actúa.

Se presentan de dos en dos y desde el mismo punto de observación (el cual se sitúa a la escala del peatón y a nivel de calle), para poder establecer con facilidad la comparativa entre ambas ordenaciones y poder verificar la mejora de la nueva ordenación.

En el plano C.3 “Puntos de Observación”, se indica la ubicación en planta de cada uno de los puntos de observación tomados en consideración para el análisis y se acompañan de las imágenes que se obtienen desde cada uno de ellos.

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 1**



Ordenación actual



Ordenación según propuesta de MPG

**PUNTO DE OBSERVACIÓN N° 2**



Ordenación actual



Ordenación según propuesta de MPG

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 3**



Ordenación actual



Ordenación según propuesta de MPG

**PUNTO DE OBSERVACIÓN N° 4**



Ordenación actual

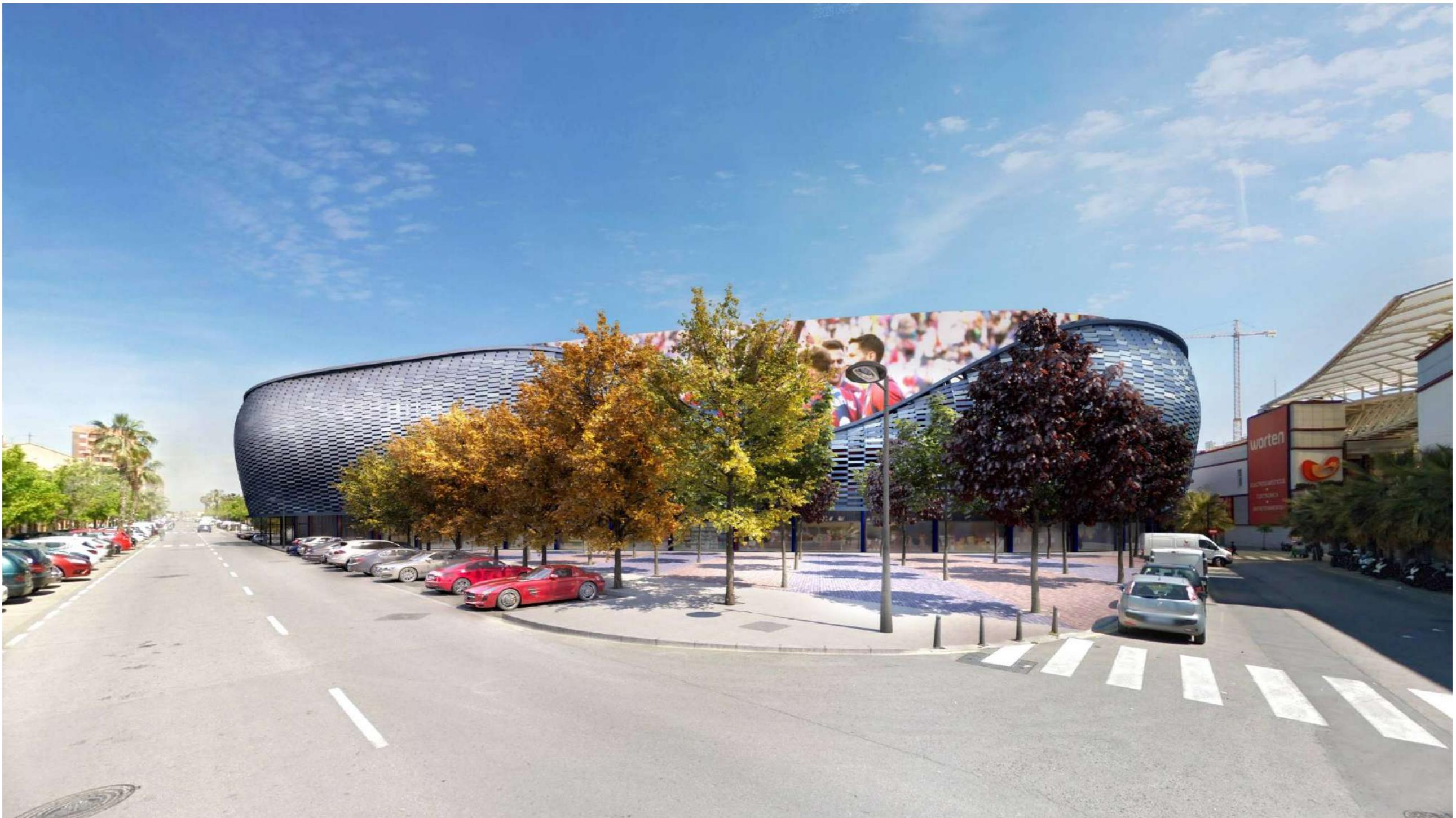


Ordenación según propuesta de MPG

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 5**



Ordenación actual



Ordenación según propuesta de MPG

**PUNTO DE OBSERVACIÓN N° 6**



Ordenación actual



Ordenación según propuesta de MPG

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 7**



Ordenación actual



Ordenación según propuesta de MPG

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 8**



Ordenación actual



Ordenación según propuesta de MPG

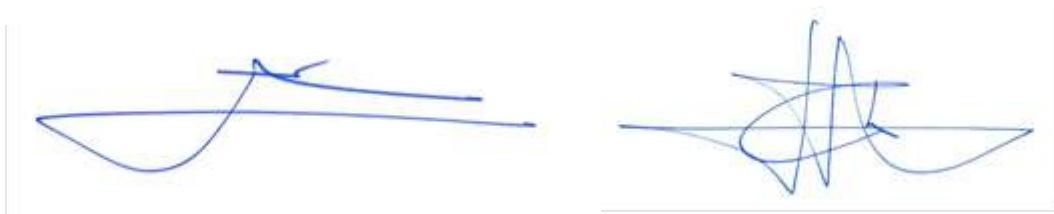
## **6. CONCLUSIONES**

Una vez analizados y valorados los efectos de las modificaciones propuestas por la MPG sobre el paisaje urbano existente, tanto a nivel de impacto paisajístico, como visual, se concluye que tienen un impacto positivo sobre el paisaje consolidado, no siendo necesaria, por tanto, la implementación de medidas de integración paisajísticas adicionales. La Unidad de Paisaje integra perfectamente la propuesta de remodelación integral del estadio del Levante Unión Deportiva, S.A.D.

En cuanto a los impactos visuales, los puntos de observación más significativos de esta escena urbana se sitúan en la vía de circulación de la Ronda Norte y en la Huerta de San Miguel de los Reyes, considerándose que la actuación se integra correctamente. En los otros puntos de observación analizados, situados en la calle de San Vicente de Paúl y Santiago Rusiñol tampoco se produce ningún impacto visual significativo, al igual que en los dos extremos del vial que separa el estadio del centro comercial Arena.

Con todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la actuación propuesta se integra paisajísticamente en su entorno.

Valencia, septiembre de 2021



Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

Francisco J. Aíbar Teruel  
Arquitecto

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

### **PLANOS DE ANÁLISIS PAISAJÍSTICO**

- C.1. Unidades de Paisaje  
(Escala 1/20.000)
- C.2. Recursos Paisajísticos  
(Escala 1/20.000)

### **PLANO DE ANÁLISIS VISUAL**

- C.3. Puntos de Observación  
(Escala 1/2.000)

### **FICHAS GRÁFICAS DE LAS UNIDADES DE PAISAJE**

### **FICHAS GRÁFICAS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN**

### **VISTAS CENITALES**

### **UP-1.1 – EDIFICACIÓN ABIERTA**

**Descripción:** Unidad de paisaje que afecta a un ámbito de suelo de uso residencial. Se caracteriza por ser un tejido de media densidad, con tipología de bloques de edificación abierta conformando macro-manzanas, que definen grandes espacios interiores de manzana en los que se disponen de generosos espacios libres y zonas verdes.

#### **Caracterización:**

Componentes del territorio:

Fisiografía: plano

Geología: cantos, gravas, arenas y limos

Geomorfología: agua, sedimentación

Red hídrica: drenaje pluviales

Tipo de vegetación: ornamental

Cobertura vegetal: baja

Fauna: urbana

Usos del suelo: urbano residencial

Parcelación: regular, tamaño pequeño

Factores humanos:

Infraestructuras eléctricas: sí.

Infraestructuras de comunicación: sí. Calles.

Edificaciones: sí. Núcleo consolidado de media densidad.

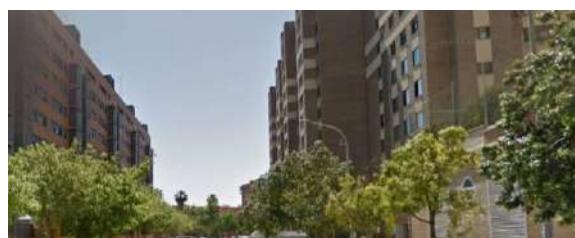
#### **Valoración:**

-Calidad paisajística: alta

-Objetivo de calidad: mejora del carácter existente.

Cuidar los bordes urbanos para revalorizar la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes mediante el diseño de zonas ajardinadas integradas en el entorno y mediante la infraestructura verde para ordenar los espacios intersticiales entre núcleos urbanos y entre los usos urbanos y la Huerta.

Velar por la integración paisajística de los bienes patrimoniales y de las infraestructuras que resultan imprescindibles por requerimientos técnicos.



<b>UP-1.2 – URBANO RESIDENCIAL - ENSANCHE</b>	
<b>Descripción:</b> Unidad de paisaje que afecta a un ámbito de suelo de uso residencial. Se caracteriza por ser un tejido de media-alta densidad, con tipología de bloques de edificación ubicados en condiciones de medianería conformando manzanas cerradas, cuyos espacios interiores de manzana o bien han sido ocupados por edificaciones de uso terciario o industrial, o bien, disponen de espacios libres y zonas verdes.	
<b>Caracterización:</b>	
<p>Componentes del territorio: Fisiografía: plano Geología: cantos, gravas, arenas y limos Geomorfología: agua, sedimentación Red hídrica: drenaje pluviales Tipo de vegetación: ornamental Cobertura vegetal: baja Fauna: urbana Usos del suelo: urbano residencial Parcelación: regular, tamaño pequeño</p>	<p>Factores humanos: Infraestructuras eléctricas: sí. Infraestructuras de comunicación: sí. Calles. Edificaciones: sí. Núcleo consolidado de media densidad.</p>
<b>Valoración:</b>  -Calidad paisajística: alta -Objetivo de calidad: mejora del carácter existente. Rehabilitación del patrimonio edificado para mejorar el uso residencial existente. Incremento de los espacios libres mediante la jerarquización del tráfico generando espacios libres peatonales con presencia de arbolado.	
  	

<b>UP-1.3 – URBANO RESIDENCIAL – BARRIOS DE VALENCIA</b>	
<p><b>Descripción:</b> Unidad de paisaje que afecta a un ámbito de suelo de uso residencial. Se caracteriza por ser barrios de la ciudad de Valencia que tienen una estructura clara y reconocida que se ha constituido a lo largo de la historia.</p>	
<p><b>Caracterización:</b></p> <p>Componentes del territorio: Fisiografía: plano Geología: cantos, gravas, arenas y limos Geomorfología: agua, sedimentación Red hídrica: drenaje pluviales Tipo de vegetación: ornamental Cobertura vegetal: baja Fauna: urbana Usos del suelo: urbano residencial Parcelación: regular, tamaño pequeño</p>	<p>Factores humanos: Infraestructuras eléctricas: sí. Infraestructuras de comunicación: sí. Calles. Edificaciones: sí. Núcleo consolidado de media densidad.</p>
<p><b>Valoración:</b></p> <p>-Calidad paisajística: alta -Objetivo de calidad: mejora del carácter existente. Rehabilitación del patrimonio edificado para mejorar el uso residencial existente. Incremento de los espacios libres mediante la jerarquización del tráfico generando espacios libres peatonales con presencia de arbolado. Potenciar la relación con el resto de la ciudad y la Huerta a través de la infraestructura verde.</p>	
  	

**UP-1.4 – URBANO RESIDENCIAL - NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO**

**Descripción:** Unidad de paisaje que afecta a un ámbito de suelo de uso residencial. Se caracteriza por ser núcleos conformados en parte por la población antigua, que habita en el tejido urbano de viviendas unifamiliares agrupadas tipo "Cases de Poble", alrededor de las que ha ido creciendo una población más reciente a partir de la década de los 70, en edificios residenciales plurifamiliares tipo "Ensanche" propios del éxodo rural.

**Caracterización:**

Componentes del territorio:

Fisiografía: plano

Geología: cantos, gravas, arenas y limos

Geomorfología: agua, sedimentación

Red hídrica: drenaje pluviales

Tipo de vegetación: ornamental

Cobertura vegetal: baja

Fauna: urbana

Usos del suelo: urbano residencial

Parcelación: regular, tamaño pequeño

Factores humanos:

Infraestructuras eléctricas: sí.

Infraestructuras de comunicación: sí. Calles.

Edificaciones: sí. Núcleo consolidado de media densidad.

**Valoración:**

-Calidad paisajística: media

-Objetivo de calidad: mejora del carácter existente.

Cuidar los bordes urbanos para revalorizar la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes mediante el diseño de zonas ajardinadas integradas en el entorno y mediante la infraestructura verde para ordenar los espacios intersticiales entre núcleos urbanos y entre los usos urbanos y la Huerta.



<b>UP-2.1 – CULTIVOS DE HUERTA</b>	
<b>Descripción:</b> Unidad de paisaje que está conformada por los espacios agrícolas históricos de alto valor ambiental, cultural y visual que constituyen la envolvente del entorno metropolitano de la ciudad de Valencia.	
<b>Caracterización:</b>	
Componentes del territorio: Fisiografía: plano Geología: limos Geomorfología: agua, sedimentación Red hídrica: escorrentía superficial Tipo de vegetación: regadio Cobertura vegetal: media Fauna: regadío Usos del suelo: cultivo de regadio Parcelación: regular, tamaño pequeño	Factores humanos: Infraestructuras eléctricas: sí. Torres de alta tensión Infraestructuras de comunicación: sí. Caminos agrícolas y autovías. Edificaciones: sí. Muy escasa.
<b>Valoración:</b>  Huerta de Sant Miquel dels Reis. -Calidad paisajística: muy alta -Objetivo de calidad: mejora del carácter existente. Velar por la integración paisajística de las infraestructuras existentes y previstas.	
	

### **UP-3.1 URBANO EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN.**

**Descripción:** Unidad de paisaje que afecta a un ámbito de suelo urbano. Se caracteriza por la presencia de grandes infraestructuras viarias y ferroviarias que en ocasiones constituyen grandes barreras dentro del tejido urbano.

#### **Caracterización:**

Componentes del territorio:

Fisiografía: plano

Geología: cantos, gravas, arenas y limos

Geomorfología: agua, sedimentación

Red hídrica: drenaje pluviales

Tipo de vegetación: ornamental

Cobertura vegetal: baja

Fauna: urbana

Usos del suelo: urbano dotacional

Parcelación: irregular, tamaño medio

Factores humanos:

Infraestructuras eléctricas: sí.

Infraestructuras de comunicación: sí. Calles y ferrocarril.

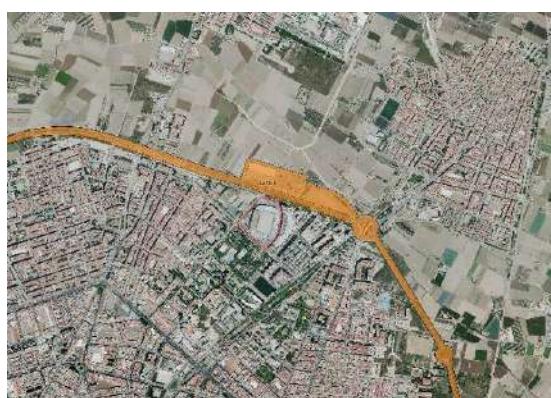
Edificaciones: sí.

#### **Valoración:**

-Calidad paisajística: muy baja

-Objetivo de calidad: mejora del carácter existente.

Velar por la integración paisajística de las infraestructuras existentes y previstas.



**UP-3.2 URBANO EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.  
INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.**

**Descripción:** Unidad de paisaje que afecta a un ámbito de suelo urbano. Se caracteriza por la presencia de grandes equipamientos, como es el caso del Parque de Orriols y el estadio Ciutat de València, que dan servicio a gran parte de la ciudad de Valencia y tienen una fuerte presencia como elementos de referencia dentro del conjunto de la misma.

**Caracterización:**

Componentes del territorio:

Fisiografía: plano

Geología: cantos, gravas, arenas y limos

Geomorfología: agua, sedimentación

Red hídrica: drenaje pluviales

Tipo de vegetación: ornamental

Cobertura vegetal: baja

Fauna: urbana

Usos del suelo: urbano dotacional

Parcelación: regular, tamaño medio

Factores humanos:

Infraestructuras eléctricas: sí.

Infraestructuras de comunicación: sí. Calles.

Edificaciones: sí. Edificaciones de uso

dotacional.

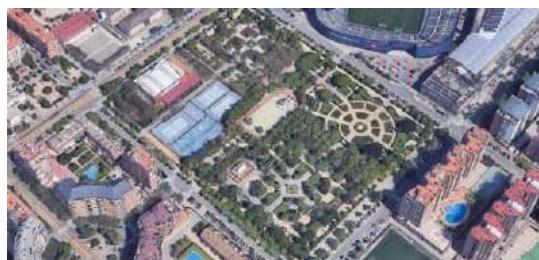
**Valoración:**

-Calidad paisajística: media

-Objetivo de calidad: mejora del carácter existente.

Velar por la integración paisajística de los equipamientos existentes y previstos.

Fomentar y mantener las zonas verdes



<b>PUNTO DE OBSERVACIÓN 1</b>	
<b>Clasificación:</b> principal	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
Unidad de paisaje infraestructura dotacional caracterizada por la presencia de grandes equipamientos, como es el caso del Parque de Orriols, el "Estadi Ciutat de València", el Polideportivo Marni, el IES de Orriols y Rascanya, que dan servicio a gran parte de la ciudad de Valencia y tienen una fuerte presencia como elementos de referencia dentro del conjunto de la misma.	
<b>Tipo de observador:</b> turista	<b>Duración de la observación:</b> baja
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Cuenca visual</b>	
	

<b>PUNTO DE OBSERVACIÓN 2</b>	
<b>Clasificación:</b> principal	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
Unidad de paisaje infraestructura dotacional caracterizada por la presencia de grandes equipamientos, como es el caso del Parque de Orriols y el "Estadi Ciutat de València" que dan servicio a gran parte de la ciudad de Valencia y tienen una fuerte presencia como elementos de referencia dentro del conjunto de la misma. Destacan como recursos paisajísticos la presencia de la Parroquia de Nuestra Señora del Sagrado Corazón de Jesús, y como fondo visual la huerta.	
<b>Tipo de observador:</b> residente	<b>Duración de la observación:</b> media
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Cuenca visual</b>	
	

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

<b>PUNTO DE OBSERVACIÓN 3</b>	
<b>Clasificación:</b> principal	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
Unidad de paisaje infraestructura dotacional caracterizada por la presencia de grandes equipamientos, como es el caso del Parque de Orriols y el "Estadi Ciutat de València" que dan servicio a gran parte de la ciudad de Valencia y tienen una fuerte presencia como elementos de referencia dentro del conjunto de la misma. Destacan como recursos paisajísticos la presencia de la Parroquia de Nuestra Señora del Sagrado Corazón de Jesús, y como fondo visual el Monasterio de San Miguel de los Reyes.	
<b>Tipo de observador:</b> residente	<b>Duración de la observación:</b> media
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Cuenca visual</b>	
	

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**PUNTO DE OBSERVACIÓN 4**

**Clasificación:** secundario

**Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:**

Unidad de paisaje infraestructura dotacional caracterizada por la presencia de grandes equipamientos, como es el caso del Parque de Orriols, el "Estadi Ciutat de València", el Polideportivo Marni, el IES de Orriols y Rascanya, que dan servicio a gran parte de la ciudad de Valencia y tienen una fuerte presencia como elementos de referencia dentro del conjunto de la misma.

**Tipo de observador:** residente

**Duración de la observación:** alta

**Reportaje fotográfico**



**Cuenca visual**



**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

<b>PUNTO DE OBSERVACIÓN 5</b>	
<b>Clasificación:</b> secundario	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
Unidad de paisaje infraestructura dotacional caracterizada por la presencia de grandes equipamientos, como es el caso del Parque de Orriols, el "Estadi Ciutat de València", el Polideportivo Marni, el IES de Orriols y Rascanya, que dan servicio a gran parte de la ciudad de Valencia y tienen una fuerte presencia como elementos de referencia dentro del conjunto de la misma.	
<b>Tipo de observador:</b> residente	<b>Duración de la observación:</b> alta
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Imagen</b>	
	

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

<b>PUNTO DE OBSERVACIÓN 6</b>	
<b>Clasificación:</b> principal	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
Unidad de paisaje Huerta de Valencia caracterizada por la presencia de espacios agrícolas históricos de alto valor ambiental, cultural y visual que forman parte de la Infraestructura Verde del territorio de la Comunidad Valenciana. Así mismo, destaca la presencia del "Estadi Ciutat de València" que es considerado un recurso paisajístico visual. Punto importante por su alta duración de la observación.	
<b>Tipo de observador:</b> residente y turista	<b>Duración de la observación:</b> alta
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Imagen</b>	
	

<b>PUNTO DE OBSERVACIÓN 7</b>	
<b>Clasificación:</b> principal	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
Unidad de paisaje Huerta de Valencia caracterizada por la presencia de espacios agrícolas históricos de alto valor ambiental, cultural y visual que forman parte de la Infraestructura Verde del territorio de la Comunidad Valenciana. Destaca la presencia del Monasterio de San Miguel de los Reyes, que es considerado un recurso paisajístico cultural, y del "Estadi Ciutat de València" que es considerado un recurso paisajístico visual. Punto importante por su alta frecuencia de observación.	
<b>Tipo de observador:</b> residente y turista	<b>Duración de la observación:</b> alta
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Imagen</b>	
	

<b>PUNTO DE OBSERVACIÓN 8</b>	
<b>Clasificación:</b> principal	
<b>Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:</b>	
Unidad de paisaje infraestructura dotacional caracterizada por la presencia de grandes equipamientos que dan servicio a gran parte de la ciudad de Valencia y tienen una fuerte presencia como elementos de referencia dentro del conjunto de la misma. Destaca la presencia del "Estadi Ciutat de València" que es considerado un recurso paisajístico visual. Punto importante por su alta frecuencia de paso.	
<b>Tipo de observador:</b> turista	<b>Duración de la observación:</b> baja
<b>Reportaje fotográfico</b>	
	
<b>Imagen</b>	
	

**VISTAS CENITALES**



Ordenación vigente



Ordenación según propuesta de Modificación del PG-E (Simulación orientativa y no vinculante)

## **PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

### **1. OBJETIVOS GENERALES**

El presente Plan de Participación Pública (en adelante PPP), de conformidad con el artículo 6.5 del TRLOTUP, tiene como objetivos generales los que se relacionan a continuación:

- a) Hacer accesible la información relevante sobre las acciones previstas por el plan al que acompaña, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.
- b) Obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- c) Conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en el plan que acompaña.

### **2. PÚBLICO INTERESADO**

Según el apartado f) del artículo 48 del TRLOTUP, se considera público interesado:

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

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

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

*II) Que esté legalmente constituida, y que se haya personado en forma en el expediente.*

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

*IV) Las plataformas o colectivos que se personen en el expediente y que agrupen de manera estable -o creadas con ocasión del plan de que se trate- a personas físicas y jurídicas sin ánimo de lucro, bastará para recibir el reconocimiento de la condición de público interesado de la plataforma o colectivo que al menos una de las personas jurídicas integrantes cumpla con los requisitos precedentes.»*

### **3. FASES DE ELABORACIÓN**

Las fases que componen el presente Plan de Participación Pública son las siguientes:

**Fase I:** redacción de la versión preliminar del Estudio de Integración Paisajística y del Plan de Participación Pública.

**Fase II:** consulta pública. Inicio del periodo de sugerencias.

Recogida de alegaciones, observaciones y sugerencias sobre la información pública.

Realización de la encuesta del EIP por parte de los ciudadanos.

**Fase III:** análisis y evaluación.

Resumen del Plan de Participación Pública a partir de los resultados obtenidos. Revisión del EIP.

**Fase IV:** aprobación definitiva del EIP.

### **4. METODOLOGIA Y ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN A REALIZAR**

En este apartado se describen los métodos que se van a utilizar para conseguir que los ciudadanos ejerzan sus derechos en el proceso de participación y se garantice el diálogo con las administraciones públicas.

- **Fase I. Redacción de la versión preliminar del EIP y del PPP**

Durante esta fase el equipo redactor recopila la información paisajística existente sobre la zona y elabora el EIP con la opinión de los expertos.

De igual modo, elabora el PPP, y diseña la encuesta que permitirá determinar las actitudes, valores y percepciones del público en aquellos aspectos que considere determinantes.

- **Fase II. Consulta pública.**

En esta fase se expone toda la documentación para dar a conocer la actuación y que el público pueda realizar la encuesta para emitir su opinión y presentar alegaciones u observaciones.

La fase dará comienzo con la publicación mediante anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un medio de comunicación social de prensa escrita de gran difusión. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta.

El plazo mínimo de participación y consultas que garantice la difusión del documento será de 45 días hábiles.

- **Fase III. Análisis y evaluación.**

Una vez finalizado el plazo de participación pública se elaborará el documento que sintetiza sus resultados y justificará cómo se toman en cuenta en la propuesta introduciendo las modificaciones derivadas de dicho trámite.

- **Fase IV. Aprobación definitiva del EIP.**

En esta fase las administraciones públicas aprueban el documento definitivamente.

## **5. SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN**

Durante todo el proceso de participación pública se realizará un seguimiento del mismo que consistirá en:

- Comprobar el cumplimiento del calendario previsto y en caso de desvío analizar las causas para introducir posibles soluciones.
- Comprobar que se da cumplimiento a los objetivos del proceso.
- Comprobar que los canales de transmisión de la información están en funcionamiento y son efectivos.
- Tras el periodo de información pública, valorar las opiniones y preferencias recogidas en las encuestas.
- Tras el periodo de participación evaluar el proceso.

## **6. RESUMEN DE LOS RESULTADOS**

Al final del proceso de Participación Pública se redactará el documento de síntesis que formará parte del Estudio de Integración Paisajística y recogerá los resultados y conclusiones alcanzados durante dicho periodo.

## **ENCUESTA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

### **1. Datos del encuestado**

#### **Sexo:**

Mujer

Hombre

#### **Edad:**

Entre 16 y 25 años

Entre 25 y 40 años

Entre 40 y 55 años

Entre 55 y 70 años

Más de 70 años

#### **Nivel de estudios:**

Sin estudios

Otro

Formación Profesional

Bachillerato

EGB/ESO

Estudios Universitarios

#### **Nacionalidad:**

Española

Otra

#### **Lugar de residencia:**

Valencia

Pedanías

Turista

Otro

#### **Grado de implicación:**

Reside en la zona

Trabaja en la zona

Otro

### **2. Calidad de las unidades y los recursos paisajísticos**

A continuación se señalan las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos definidos en el Estudio de Integración Paisajística de la Modificación puntual del PGOU de Valencia: Remodelación del "Estadi Ciutat de València" para que proceda a su valoración. Valore de muy baja (1) a muy alta (5) la calidad del paisaje de las unidades y recursos según su opinión personal.

#### **■ UP1.1 Urbano residencial - Edificación abierta.**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



#### **■ UP1.2 Urbano residencial – Ensanche.**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



▪ **UP1.3 Urbano residencial – Barrios de Valencia**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



▪ **UP1.4 Urbano residencial – Núcleo urbano consolidado**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



▪ **UP2.1 Cultivos de Huerta**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



▪ **UP3.1 Urbano equipamientos e infraestructura. Infraestructura de comunicaciones.**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



▪ **UP3.2 Urbano equipamientos e infraestructura. Grandes equipamientos.**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



**Recursos paisajísticos de interés visual:**

▪ **Estadio del Levante U.D., S.A.D.**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



**Recursos paisajísticos de interés cultural y patrimonial:**

▪ **Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Sagrado Corazón de Jesús**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



▪ **Núcleo primitivo de Orriols**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



▪ **Monasterio de San Miguel de los Reyes**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



▪ **Alquería de San Llorenç, Molí de Sant Miquel, Panel de San Cristóbal y Escudo**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



▪ **Llengües del Palmar-Masquefa**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



▪ **Llengües del Palmar-Calvet**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



**Recursos paisajísticos de interés ambiental:**

▪ **Huerta de San Miguel de los Reyes**

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

3. Si considera que existe algún elemento representativo del paisaje en la zona que no ha sido citado en el documento y usted considera que puede ser un recurso paisajístico indíquelo a continuación y valore paisajísticamente según la siguiente escala:
1. ....  Bajo  Medio  Alto  
2. ....  Bajo  Medio  Alto  
3. ....  Bajo  Medio  Alto  
4. ....  Bajo  Medio  Alto
4. Considera adecuados los objetivos de calidad propuestos para cada una de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos. En caso de que su respuesta sea negativa, ¿podría enunciar en qué casos no lo son y los que propondría?

**UP1.1 Urbano residencial. Edificación abierta.**

SI       NO

**UP1.2 Urbano residencial. Ensanche.**

SI       NO

**UP1.3 Urbano residencial. Barrios de Valencia.**

SI       NO

**UP1.4 Urbano residencial. Núcleo urbano consolidado.**

SI       NO

**UP2.1 Cultivos de Huerta**

SI       NO

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

**UP3.1 Urbano equipamientos e infraestructuras. Infraestructura de comunicaciones.**

SI       NO

**UP3.2 Urbano equipamientos e infraestructuras. Infraestructura dotacional.**

SI       NO

**Recursos paisajísticos de interés visual:**

**Estadio del Levante U.D., S.A.D.**

SI       NO

**Recursos paisajísticos de interés cultural y patrimonial:**

**Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Sagrado Corazón de Jesús**

SI       NO

**Núcleo Primitivo de Orriols**

SI       NO

**Monasterio de San Miguel de los Reyes**

SI       NO

**Alqueria de San Llorenç, Molí de Sant Miquel, Panel de San Cristóbal y Escudo**

SI       NO

**Llengües de Palmar-Masquefa**

SI       NO

**Llengües de Palmar-Calvet**

SI       NO

**Recursos paisajísticos de interés ambiental:**

**Huerta de San Miguel de los Reyes**

SI       NO

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021

5. A continuación se presentan varios pares de imágenes en las que se compara la situación inicial y la situación final tras la modificación. Valore si el impacto visual generado por la propuesta le parece positivo o negativo. Valore a su vez si es sustancial, moderado, leve o insignificante.



Ordenación según el vigente PG



Ordenación según propuesta de MPG

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Sustancial     | <input type="checkbox"/> Impacto positivo |
| <input type="checkbox"/> Moderado       | <input type="checkbox"/> Impacto negativo |
| <input type="checkbox"/> Leve           |   |
| <input type="checkbox"/> Insignificante |   |

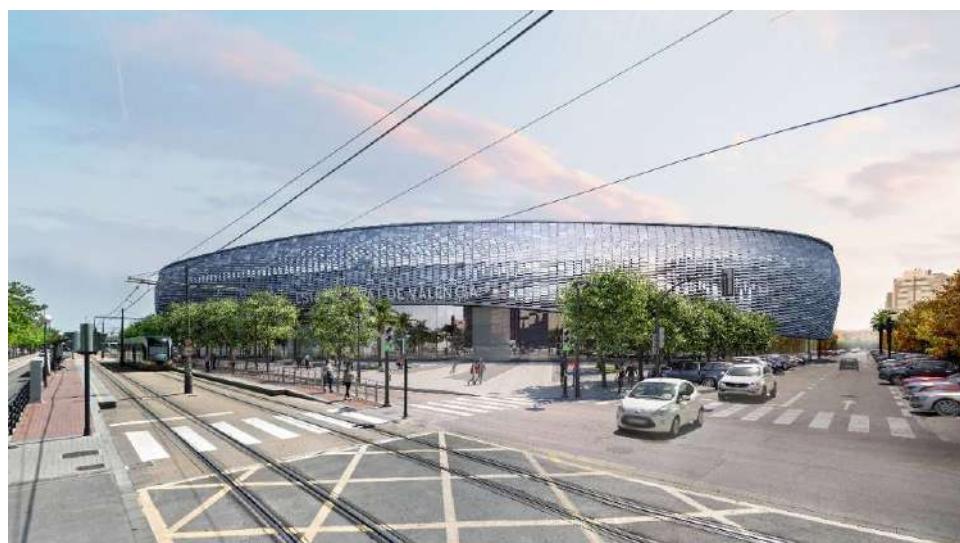
**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021



Ordenación según el vigente PG



Ordenación según propuesta de MPG

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Sustancial     | <input type="checkbox"/> Impacto positivo |
| <input type="checkbox"/> Moderado       | <input type="checkbox"/> Impacto negativo |
| <input type="checkbox"/> Leve           |   |
| <input type="checkbox"/> Insignificante |   |

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"

Septiembre de 2021



Ordenación según el vigente PG



Ordenación según propuesta de MPG

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Sustancial     | <input type="checkbox"/> Impacto positivo |
| <input type="checkbox"/> Moderado       | <input type="checkbox"/> Impacto negativo |
| <input type="checkbox"/> Leve           |   |
| <input type="checkbox"/> Insignificante |   |

**Levante Unión Deportiva, S.A.D.**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia: "Remodelación del Estadi Ciutat de Valencia"  
Septiembre de 2021



Ordenación según el vigente PG



Ordenación según propuesta de MPG

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Sustancial     | <input type="checkbox"/> Impacto positivo |
| <input type="checkbox"/> Moderado       | <input type="checkbox"/> Impacto negativo |
| <input type="checkbox"/> Leve           |   |
| <input type="checkbox"/> Insignificante |   |



Ordenación según el vigente PG



Ordenación según propuesta de MPG

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Sustancial     | <input type="checkbox"/> Impacto positivo |
| <input type="checkbox"/> Moderado       | <input type="checkbox"/> Impacto negativo |
| <input type="checkbox"/> Leve           |   |
| <input type="checkbox"/> Insignificante |   |

6. En general, ¿en qué modo considera que la modificación influirá en la situación actual de la zona?  
 Lo mejorará       Lo empeorará       No afectará
  
7. Indique en este apartado cualquier comentario o sugerencia que usted considere oportuna acerca de la actuación y su integración paisajística.