

ADENDA ESTUDIO DE PAISAJE PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALMUSSAFES

ALMUSSAFES (VALENCIA)

Valencia, marzo de 2023

LAND
STUDIOS
CONSULTING S.L.

Ciudad Gran Turia
C/ Creu Roja 1, A, 2º pta 8
46014 (Valencia)
Oficina: (+34) 963073333

ÍNDICE

1	ANTECEDENTES	1
2	CATALOGACIÓN DE LOS PAISAJES DE MAYOR VALOR	1
3	DEFINICIÓN DE ZONAS CON Y SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	20
3.1	CRECIMIENTO COMPACTO Y CONTINUO	20
3.2	ÁMBITOS DE DESARROLLO SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	23
3.3	ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR EL POP	27
4	ANÁLISIS PAISAJÍSTICO DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (POP) ...	28
4.1	VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LAS ACTUACIONES.....	30
4.2	SIMULACIÓN VISUAL DEL PAISAJE	42
4.3	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	49

1 ANTECEDENTES

La presente adenda tiene por objetivo dar contestación al requerimiento del SIVP (EXP: EP 2009/291) emitido por dicho servicio con fecha 16/06/2022.

A todos los efectos esta adenda es complementaria del EP redactado en su momento y que acompaña al PGE del municipio de Almussafes.

2 CATALOGACIÓN DE LOS PAISAJES DE MAYOR VALOR

El informe mencionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en su apartado 3B.f dice textualmente que se deberá: *“completar la catalogación de los paisajes de mayor valor con todas las unidades de paisaje y recursos paisajísticos cuyo valor paisajístico es alto o muy alto”*.

Para ello se procede aquí a su inclusión y descripción para que puedan ser incluidos en la sección de paisaje del catálogo de protecciones y elementos de mayor valor pertenecientes al término municipal de Almussafes, cumpliendo con lo establecido en el Anexo I del TRLOTUP.

El nuevo y más exhaustivo listado queda como sigue:

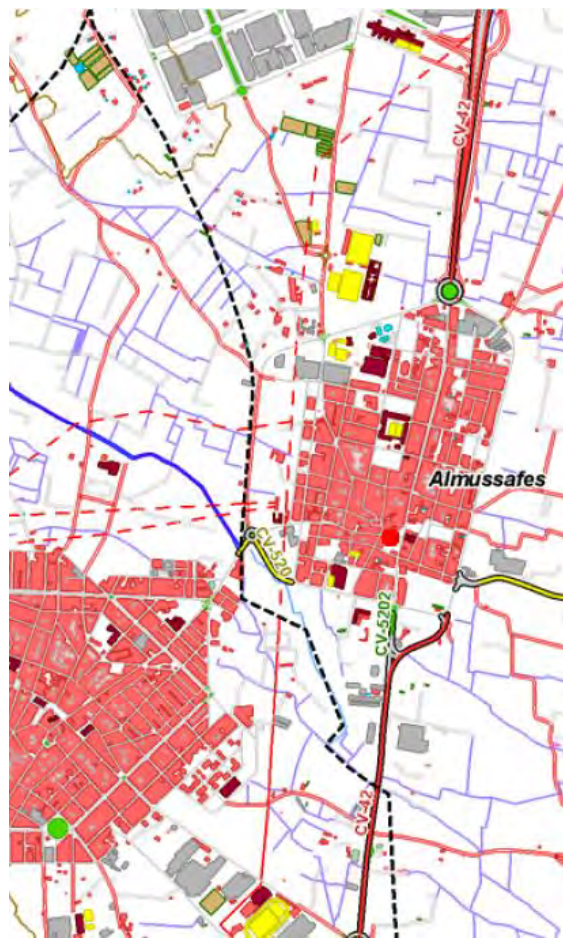
- Torre Racef
- Paisaje de Relevancia Regional PRR-32 Albufera y arrozales de la ribera del Xúquer
- La Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol
- Vía Augusta
- Áreas agrícolas con elevada capacidad agrológica situados al este de la población: ZRP-AG1 y ZRP-AG2
- Zonas de equipamientos y zonas verdes entre el casco urbano y la zona industrial: ZRC-AG1
- Cementerio municipal
- Mercado municipal
- Molí del Carmen
- Suelo forestal estratégico AP-7
- Cordel del Camino Viejo de Ruzafa
- Vereda de Silla a Sueca

- Casa Pl. Major, nº1
- Casa Pl. Major, nº2
- UP 3 Núcleo histórico
- UP 5 Zona agrícola – Bassa, Fonda – La Marjaleta, Fonda – La Marjaleta Alta

Torre Racef

DESCRIPCIÓN

Durante la dominación musulmana formaba parte del conjunto de la alquería llamada Almazaf, que quiere decir en árabe aduana o mitad del camino, y de la que posteriormente la población tomó el nombre. La torre data del siglo IX según dice el padre Burguera en su historia de Sueca y del siglo XI según Huici Miranda. Formaba parte del cinturón defensivo de la ciudad de Valencia junto con las torres cercanas, con las que podía establecer comunicación directa por medio de señales, de Sollana, Rafacheldi o Rafacaldi, en las proximidades del Romaní; las de Alcàsser, Silla, Alginet, Trullás, Benifayó, Picassent y la torre Aledua de Llombai. Jaime I conquistó la alquería en 1238 y la donó a su notario Pere Sanz, posteriormente, en este mismo año, la donó a los soldados de Montpellier, que le habían acompañado en la conquista de Valencia. La estructura es idéntica en las cinco primeras plantas, esto es una planta arriostrada con un arco central de medio punto, que subdivide la planta en dos zonas cubiertas con dos bóvedas de cañón. Éstas se comunican mediante una escalera de caracol, alojada en uno de los vértices de la planta que parte de la planta primera. La planta quinta parece, por su estructura, de una época posterior, con un macizo central en cuyo interior se aloja la escalera que da acceso a la terraza. De este macizo central nacen cuatro arcos de medio punto perpendiculares entre sí que, junto con el muro perimetral, delimitan cuatro bóvedas de cañón turbina. La terraza se encuentra almenada con 16 almenas.



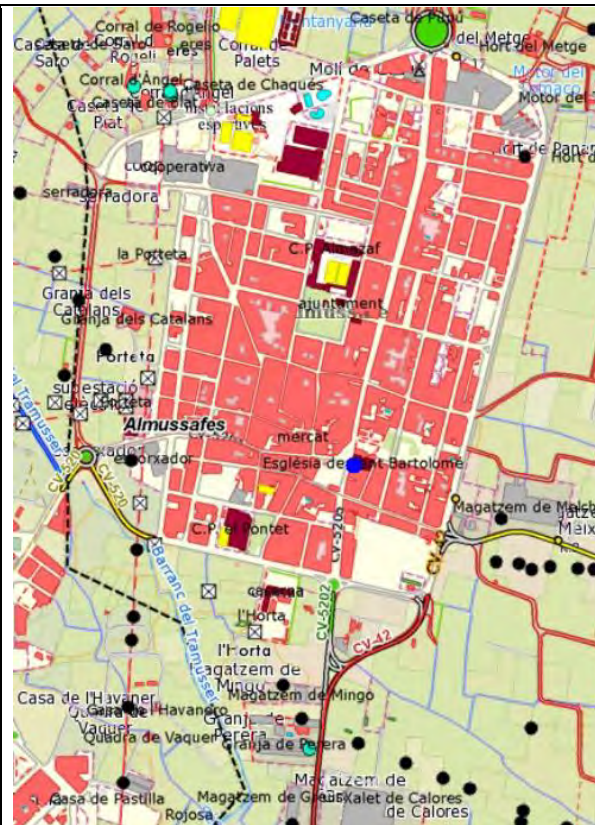
INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Restaurada			
VALOR PAISAJÍSTICO		Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS						
Actuaciones de mejora						

Iglesia parroquial de San Bartolomé Apóstol

DESCRIPCIÓN

El actual edificio histórico de la Iglesia Parroquial de Almussafes fue construido el 1788, después de la desmembración de la parroquia de Almussafes de la de Benifaió y siendo su primer vicario José Antonio Herrero Cabezas. Según consta en el correspondiente Quinqué Libri, la toma de posesión del “curado” tuvo lugar el 19 de mayo del 1790, una vez acabada su construcción. Se trata de un edificio neoclásico, de una sola nave, con pilares y arcos de medio punto, vuelta de cañón y lunetas, en las que hay pinturas al fresco de los doce apóstoles, atribuidas a Pichón. Según el canónigo e historiador valenciano, Sanchis Sivera, los frescos de Pichón desaparecieron al prolongarse la nave central el año 1893. Los actuales son obra de Cardells, que después de la guerra civil se encargó de rehacer las pinturas que habían sido destruidas durante la contienda. El corazón está en los pies de la planta, igual que la torre, de un solo cuerpo y junto al evangelio. La portada es neoclásica, con hornacina y vidriera en óculo mixtilíneo. En cuanto al interior, contrasta el estilo churrigueresco del retablo mayor con la estructura neoclásica. El presbiterio cuenta con una vuelta con un fresco de “Cristo en majestad” y una corta en madera de San Bartolomé, titular, preside el templo.

INTERÉS		ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Restaurada en 2015		
VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS					
Actuaciones controladas					



Barranco del Tramusser

DESCRIPCIÓN

El barranco del Tramusser discurre al sur del término municipal de Almussafes y lo atraviesa de oeste a este, en un recorrido aproximado de 2,2 km. En condiciones normales, el barranco apenas tiene caudal. Cabe destacar que gran parte del tramo que discurre por esta localidad fue encauzado en con un lecho de hormigón.

INTERÉS

Ambiental Cultural Visual

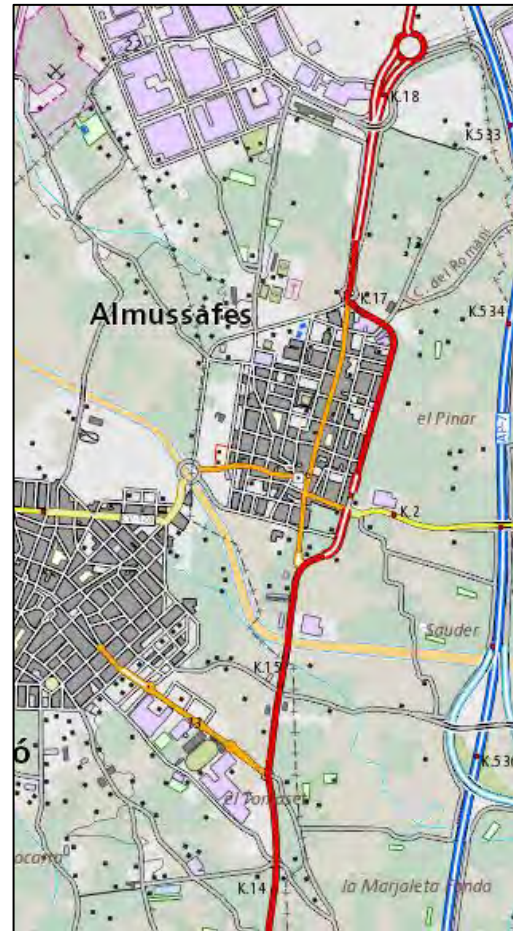
ESTADO DE CONSERVACIÓN

Regular. Encauzado recientemente

VALOR PAISAJÍSTICO Muy alto Alto **Medio** Bajo Muy bajo

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS

Revegetación para recuperar la estructura natural, mejorando la calidad ambiental en la medida de lo posible.



Paisaje de Relevancia Regional PRR-32

DESCRIPCIÓN

El paisaje de Relevancia Regional Albufera y Arrozales de la Ribera del Xúquer contiene una serie de lugares con valor paisajístico: lago de la Albufera como paisaje emblemático de la Comunitat Valenciana y singularidad geomorfológica; el Palmar como nodo estratégico dentro del Parque Natural de la Albufera y núcleo urbano singular; el bosque de pinar y los sistemas dunares de la Devesa del Saler; patrones nítidos del paisaje de arrozal que rodean al lago de la Albufera y se extienden a ambos márgenes del riu Xúquer en su curso bajo; y el hito visual de la Muntanyeta dels Sants.

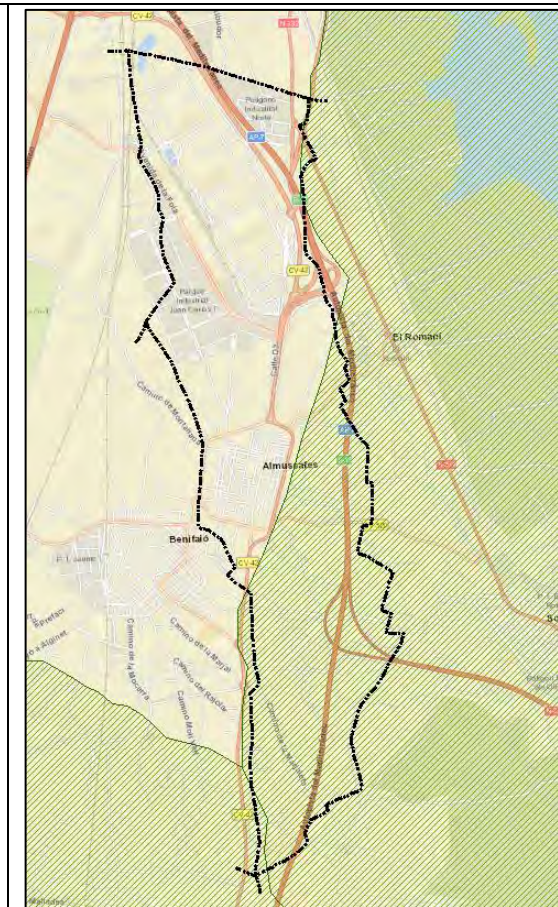
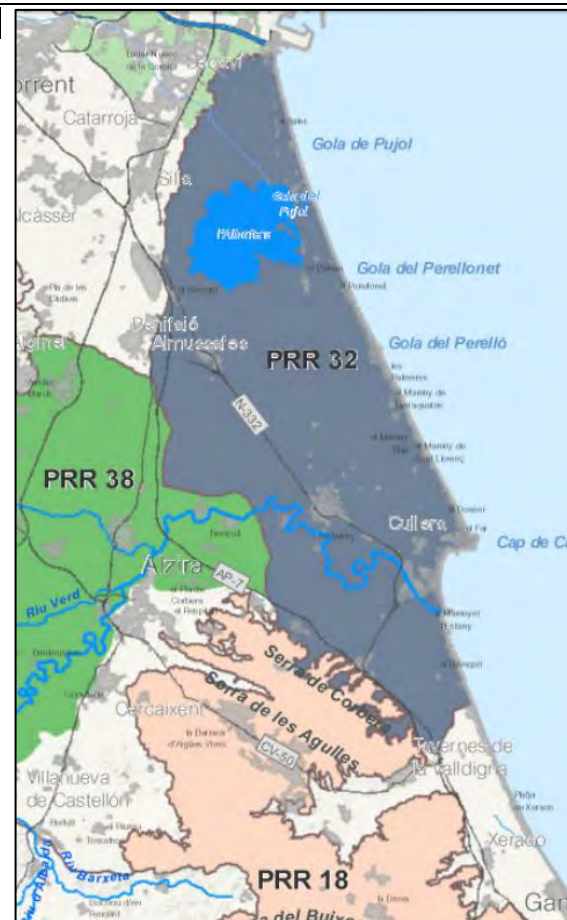
Así mismo, el riu Xúquer y el barranc de Catarroja actúan como conectores del paisaje, siendo ambos corredores fluviales de gran relevancia.

INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Indeterminado			

VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
--------------------	----------	------	-------	------	----------

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS

Actuaciones controladas



Vía Augusta

DESCRIPCIÓN

La Vía Augusta fue la calzada romana más larga de Hispania con una longitud aprox. de 1500 km que discurría desde los Pirineos hasta Cádiz, bordeando el Mediterráneo. La vía toma el nombre del emperador Augusto, a partir de las reparaciones que se llevaron a cabo bajo su mandato, entre los años 8 y 2 a.C., sobre la anterior vía Heraklea. Esta vía constituyó el eje principal de la red de comunicaciones en la Hispania romana.

En la provincia de Valencia atraviesa 24 municipios desde Benavites a la Font de la Figuera con una longitud de 156 km.

Los estudios realizados por Arasa sobre la vía Augusta en tierras valencianas, a su paso por Valentia, atravesaba el río Turia por el Pont de la Trinitat y seguía por la calle del Salvador. La salida meridional debía producirse por la porta Sucronensis. Según Pingarrón, una vez pasado el nuevo lecho del Turia, la carretera N-340 sirve de nuevo de kardo de una centuriación que se prolonga por los términos municipales de Benetuser, Alfafar, Masanasa, Catarroja, Albal, Beniparrell y Silla, lo que permitiría confirmar que el trazado seguido por el antiguo camino real se corresponde con la vía Augusta.

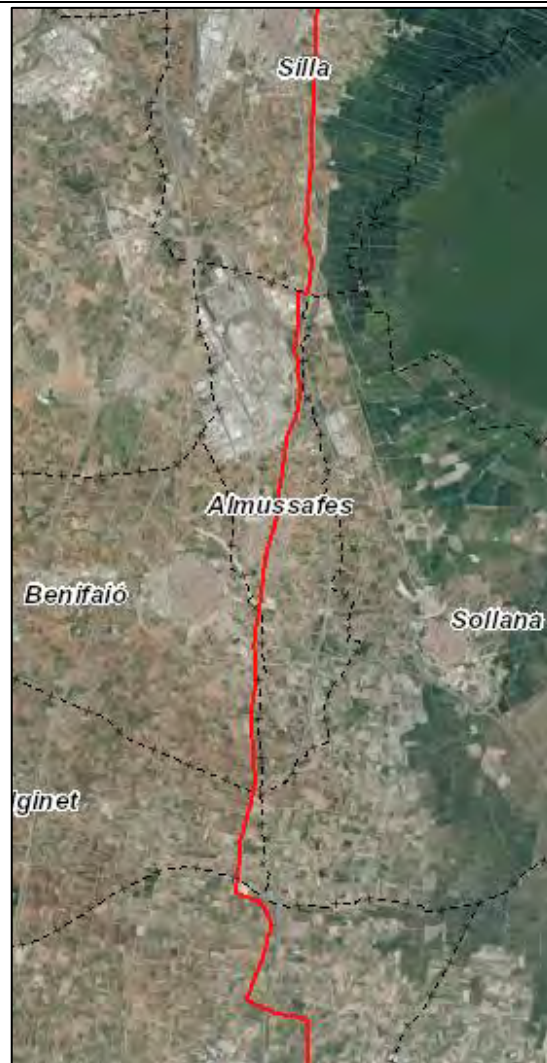
Resulta difícil determinar con exactitud el trazado original a su paso por Almussafes, aunque existe certeza de su recorrido siguiendo el eje de la calle Mayor que atraviesa la población de norte a sur, pudiendo estar fosilizada sobre un camino medieval posterior.

INTERÉS		ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Indeterminado		


VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
--------------------	----------	------	-------	------	----------

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS

Actuaciones controladas



Áreas agrícolas con elevada capacidad agrológica situados al este de la población: ZRP-AG1 y ZRP-AG2						
DESCRIPCIÓN						
Las áreas agrícolas con elevada capacidad agrológica están situadas al este del núcleo urbano, y se componen por las zonas ZRP-AG1 y ZRP-AG2. Deben ser valorados positivamente por su funcionalidad con respecto a los riesgos del territorio asociados y por conformar un paisaje identitario del municipio.						
INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Regular			
VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo	
OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS						
Actuaciones controladas						



Zonas de equipamientos y zonas verdes entre el casco urbano y la zona industrial: ZRC-AG1

DESCRIPCIÓN

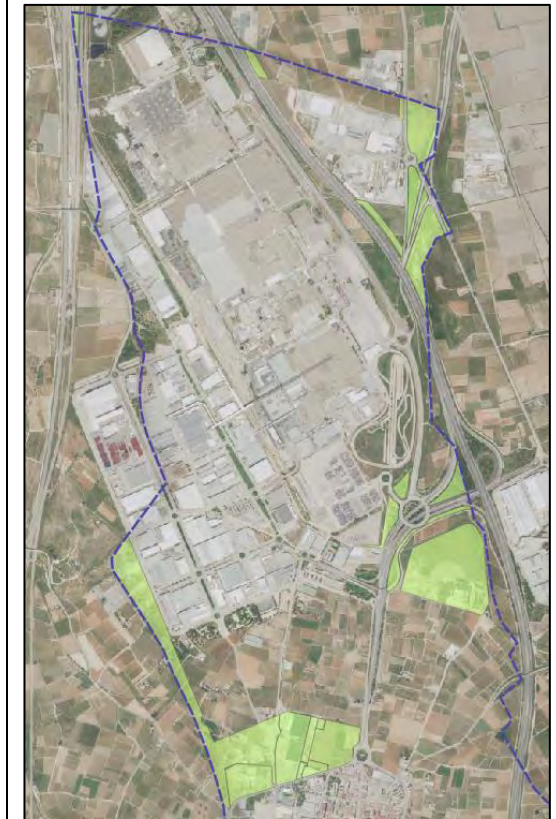
Las zonas de equipamientos y zonas verdes entre el casco urbano y la zona industrial se componen de la ZRC-AG1. Su importancia deriva de la capacidad de minimizar y limitar el impacto visual negativo de la transición de los usos urbanos a los usos industriales.

INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Regular			

VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
--------------------	----------	------	-------	------	----------

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS

Actuaciones controladas



Cementerio municipal

DESCRIPCIÓN

Se trata de un cementerio de tres recintos formado por una valla perimetral sobre la cual, en su interior se adosan hileras de nichos. El tercer recinto, que se sitúa en la parte posterior, se corresponde con la tercera ampliación. El cementerio ha ido ampliándose derrocando el muro de valla posterior. Junto a la valla perimetral se adosan hileras de tres y cuatro pisos de nichos construidos con baldosa vista y cubiertos con un faldón de teja árabe que derrama hacia el interior del recinto. A ambos lados del eje central se alinean dos hileras de bloques de nichos de cuatro plantas con cubierta de teja árabe a dos vertientes. Entre ellas se abre un amplio espacio que se encuentra ocupado por sepulturas excavadas y por panteones con cierto interés arquitectónico. Hay que destacar el de la familia *Llinares* y *Vendrell*, de estilo neogótico, y el de la familia *Duart*, con una arquitectura próxima a la estética *Decó*. Durante la época preindustrial los cementerios se situaban dentro de los núcleos habitados junto a la iglesia parroquial. Atendiendo los problemas de carácter sanitario que podía presentar esta situación, la *Real Cédula* de 3 de abril de 1787, que disponía la obligación de construir los cementerios a determinada distancia de los núcleos habitados y la prohibición de soterrar dentro de las iglesias salvo excepciones muy señaladas. Estas normas no se cumplieron tan pronto como era de esperar, sino que empezaron a hacerse realidad a partir de los graves episodios de mortandad ocurridos a lo largo del siglo XIX.

INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Restaurado			

VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
--------------------	----------	------	-------	------	----------

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS

Conservación y mantenimiento del carácter existente



Mercado municipal

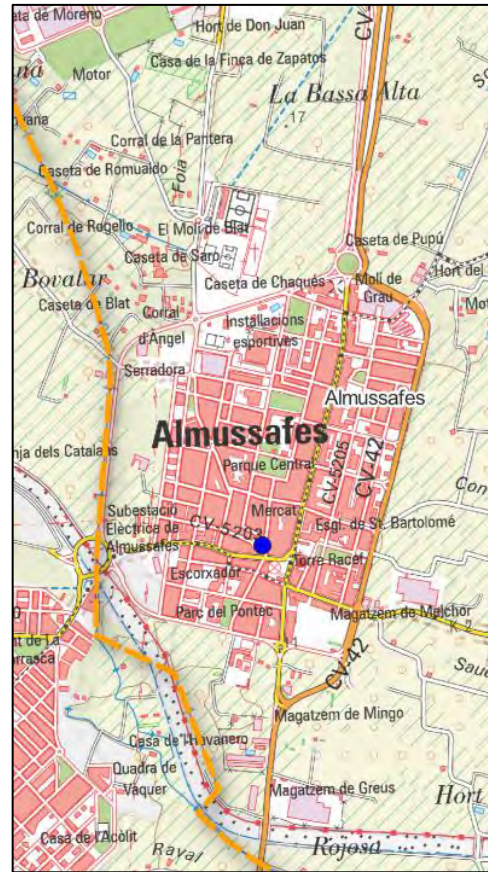
DESCRIPCIÓN

Se trata de un edificio de planta rectangular, formado por un cuerpo central más elevado y rodeado por los cuatro lados por otra crujía más baja. Por tanto, este modelo se inspira en la tipología de planta basilical muy recorrida en estas construcciones, donde las crujías laterales alojan las paradas de venta. En este mercado de Almussafes la crujía más baja no se adosa solo a los laterales, sino que también recorre las fachadas delantera y posterior respectivamente. El edificio se levanta sobre muros de fábrica asentados sobre un zócalo de sillares, enlucidos con mortero. El acceso está formado por una triple apertura, destacando la central por su mayor anchura. Las paredes laterales se compartimentan con aperturas ciegas adinteladas con arcos rebajados. El primer cuerpo se remata con un alero moldurado y se cubre con un faldón de teja árabe que vierte hacia el exterior. El cuerpo central, que sobresale en altura, presenta ventanas en todo su perímetro que actúan en forma de claristorio, permitiendo la entrada de luz en el interior. Este espacio se cubre con dos faldones de teja árabe. Su alero corresponde al mismo modelo que el del cuerpo inferior, pasando también sobre las paredes medianeras, con lo cual resalta el tímpano formado por las dos vertientes, otorgándole en el edificio cierto clasicismo, que queda reforzado por el óculo que se abre en el centro.

INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Restaurado			

VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
--------------------	----------	------	-------	------	----------

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS
 Conservación y mantenimiento del carácter existente



Molí del Carmen

DESCRIPCIÓN

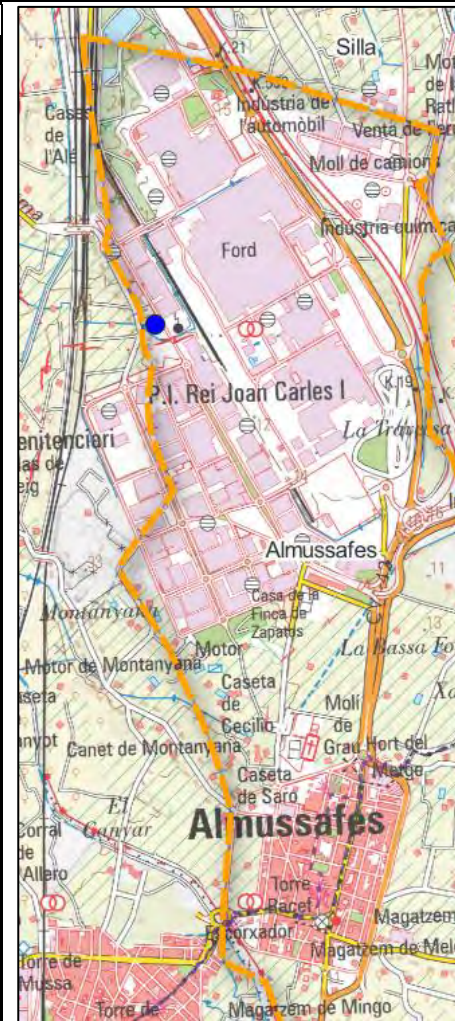
También conocido como el de “Espanyeros” se halla asimismo construido en este término municipal, junto al viejo camino de Almussafes a Alcácer, a unos 2km. de la primera población. Recibe las aguas por la acequia de la Foya, la cual la toma directamente de la Acequia Real.

Actualmente su edificación ha quedado incluida en la zona del parque industrial que rodea la factoría Ford, aunque aún puede apreciarse parte de su construcción. Contaba con tres muelas y fue construido entre 1880 y 1881 por doña Vicenta García Martínez de Silla. Le fue entregada la autorización por el representante del Duque de Híjar el 28 de marzo de 1862 con las consabidas condiciones de no perjudicar a terceros.

En 1883, disponía de tres muelas, una de ellas arrocera, las otras harineras, pudiendo funcionar dos de ellas simultáneamente.

Por los años 70 del pasado siglo, sufrió también un incendio que lo destruyó parcialmente y dejó de trabajar.

Es curioso el poder apreciar en una de las esquinas del edificio una garita de vigilancia y varias aspilleras. En cuanto al conjunto de la construcción, cabe destacar que era bueno, predominando los ladrillos.



INTERÉS		ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Restaurado		
VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS					
Conservación y mantenimiento del carácter existente					

Suelo forestal estratégico AP-7

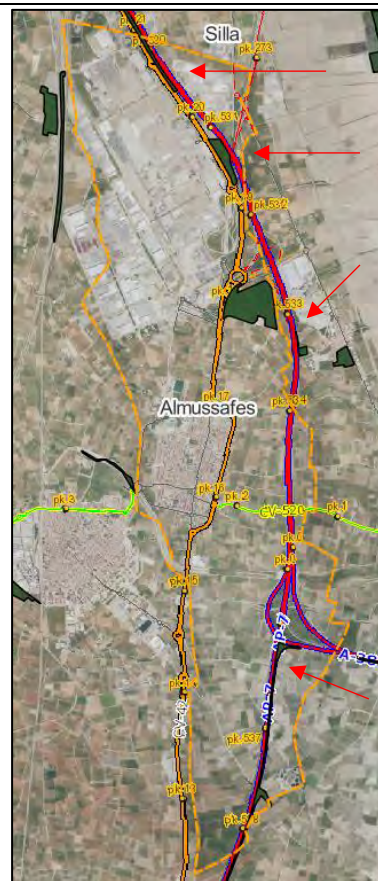
DESCRIPCIÓN

Se localizan cuatro superficies en las proximidades de la AP-7 clasificadas como suelo forestal estratégico, abarcando un total de 19,05 ha. Tres de estas áreas poseen vegetación herbácea y arbustiva acompañado de pequeñas formaciones de bosquetes. Así mismo, son superficies con escasa anchura (no más de 20 metros) que se prologan a lo largo de la autopista. La cuarta zona es la de mayor extensión, 14 hectáreas, y se ubica al sur de la intersección de la salida 532 de la AP-7 con la CV-42. A diferencia de las otras tres, no es colindante con la AP-7 y se caracteriza por no ser un suelo arbóreo y por albergar el campo de tiro.

INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Restaurado			
VALOR PAISAJÍSTICO		Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS

- Conservación y mantenimiento del carácter existente.
- Restauración del carácter paisajístico.
- Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.



Cordel del Camino Viejo de Ruzafa

DESCRIPCIÓN

Se trata de un cordel, es decir, una vía pecuaria con una anchura no superior a 37,5 metros. Se encuentra regulada por la ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

Mediante la orden de 8 de septiembre de 1989 de la Conselleria de Agricultura y Pesca y por la orden de 23 de noviembre de 1988 de la Conselleria de Agricultura y Pesca, se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes, cordel del camino viejo de Ruzafa incluido, en los distintos municipios donde se localiza.

El Cordel del Camino Viejo de Ruzafa tiene una longitud total de 13,11 kilómetros lineales, formando parte de los municipios de Albal, Alfafar, Beniparrell, Catarroja, Massanassa, Sedaví, Silla y Valencia.

No se encuentra deslindado ni amojonado. Su ancho legal varía entre 18,75 m y 37,5 m, su anchura necesaria varía entre 2,5 m y 15 m.

INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Bueno			

VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
--------------------	----------	-------------	-------	------	----------

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS
 -Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.



Vereda de Silla a Sueca

DESCRIPCIÓN

Se trata de una vereda, es decir, una vía pecuaria con una anchura no superior a 20 metros. Se encuentra regulada por la ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

Mediante la orden de 9 de junio de 1975 y por la orden de 8 de septiembre de 1989 de la Conselleria de Agricultura y Pesca, se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes, vereda de silla a sueca incluida, en ambos municipios.

La vereda de Silla a Sueca tiene una longitud total de 11,1 kilómetros lineales, formando parte de los municipios de Sollana y Sueca.

No se encuentra deslindado ni amojonado. Su ancho legal es de 20 metros y su anchura necesaria es de 20 metros para Sollana y 5 metros para Sueca.

INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Bueno			
VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo	

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS

-Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.



Casa Pl. Major, nº1

DESCRIPCIÓN

Se trata de una vivienda formada por varios volúmenes en la esquina entre la Pza. Mayor y la C/ del Castell. El cuerpo principal alineado con las viviendas vecinas tiene una fachada simétrica de bellas proporciones. Los huecos de ventana y balcón rematados con sencillas molduras, y protegidos con rejería de hierro. La fachada esta rematada con un parapeto sobriamente decorado con molduras que oculta la cubierta a dos aguas.

Edificación originariamente de la Familia Grau, se trata de una tipología de vivienda unifamiliar con cambra en la que se readapta la cambra como espacio para una vivienda, generalmente para alojar a un hijo/a. La cambra readaptada como vivienda hace que aparezca el balcón (símbolo de la casa-palacio) asimilado por el lenguaje arquitectónico popular. El patio interior que originariamente hacía de corral ha sido en conservado en este caso.

Dispone de una entrada al patio trasero en un lateral por un cuerpo anexo de menor altura. La fachada de esta parte carece de valor arquitectónico.

INTERÉS		ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Deteriorado		

VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
--------------------	----------	------	-------	------	----------

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS

- Restauración del carácter paisajístico
- Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.

Casa Pl. Major, nº1

Casa Pl. Major, nº2



Casa Pl. Major, nº2

DESCRIPCIÓN

Se trata de una vivienda formada por un volumen principal que da a la Plaza Mayor y un patio trasero con edificaciones varias. El cuerpo principal alineado con las viviendas vecinas tiene una fachada simétrica de bellas proporciones en planta baja y dos altas. Se compone de una planta baja con un amplio portón de entrada, dos ventanas y dos accesos laterales, en planta primera la esbeltez de los huecos se mantiene con un balcón central y dos huecos laterales. Esta composición se repite en la planta segunda, pero achatándose en una proporción más típica de los huecos de cambrá. Tanto los huecos de ventanas como de balcones están enmarcados por una franja pintada en azul sin molduras, y protegidos con rejería de hierro.

Tipología que tiene su origen en el s. XIX procedente de la Casa a dos manos con "escaleta". Las casas derivadas de los edificios de época barroca para vivienda de las clases populares se entremezclan tipológicamente con las de artesanos y viviendas de labradores tradicionales. El uso en planta baja es variable -vivienda o taller- y las viviendas en plantas superiores se convierten en "pisos" con una "escaleta" que da acceso independiente a los mismos. De ahí el portal de acceso simétrico con respecto al eje central. En este caso se mantiene una fachada de sencillez similar a las originarias con un bello cromatismo de azul y ocre.

INTERÉS		ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Deteriorado		

VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo
--------------------	----------	------	-------	------	----------

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS
 -Restauración del carácter paisajístico
 -Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.



UP 3 – Núcleo histórico

DESCRIPCIÓN

Esta unidad de paisaje recoge el núcleo histórico de Almussafes, por lo que alberga casi todos los recursos paisajísticos de interés cultural.

Se caracteriza por tener calles estrechas y con fuertes quiebros, dando lugar a un desarrollo desordenado o irregular. La tipología predominante de vivienda es la arquitectura tradicional valenciana entre medianeras.

La delimitación propuesta viene del Plan General Vigente en Almussafes (aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana el 22 de abril de 1994): zona comprendida dentro del circuito delimitado por las calles Major, Sant Roc, San Vicent, Milagrosa, Horta, Sant Cristófol, Sant Bertomeu, Sagrari, Sant Josep, Vicent Gay y Major.

INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Deteriorado			
VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo	

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS

- Restauración del carácter paisajístico
- Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.
- Conservación y mantenimiento de los elementos existentes



UP 5 – Zona agrícola – Bassa Fonda – La Marjaleta Fonda – La Marjaleta Alta

DESCRIPCIÓN

Ésta unidad de paisaje se localiza al sur y este del término municipal de Almussafes y se compone por parcelas de carácter agrícola (huerta y cítricos).

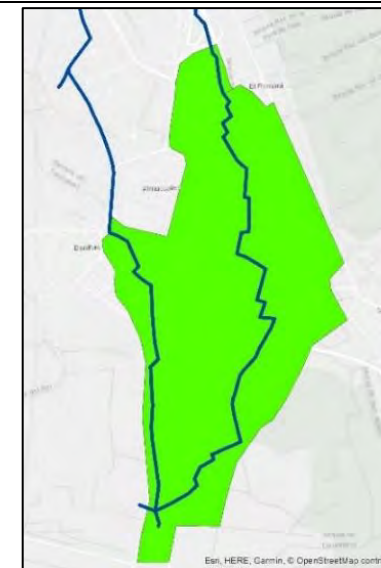
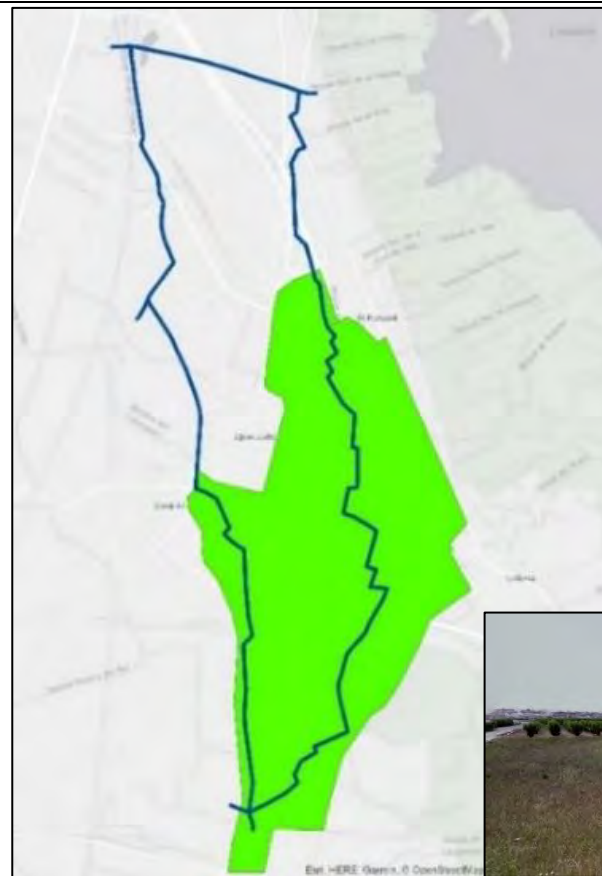
Alberga construcciones derivadas de la actividad agrícola y, además, está atravesada de norte a sur por la AP-7 y por la CV-42, por lo que su visibilidad es muy elevada.

Así mismo, y según el Planeamiento vigente, el área de la unidad de paisaje localizada dentro de los límites del término municipal de Almussafes está clasificada como suelo no urbanizable protegido (SNUP) Agrícola, dotándole así de protección. Además, casi toda esta unidad de paisaje coincide con parte del paisaje de relevancia regional PRR-32 dadas sus características, coherentes con el resto del Paisaje de Albufera y arrozales de la ribera del Xúquer.

INTERÉS			ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Ambiental	Cultural	Visual	Regular			
VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto	Alto	Medio	Bajo	Muy bajo	

OBJETIVO DE CALIDAD Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN PREVISTAS

- Restauración del carácter paisajístico
- Conservación y mantenimiento del carácter existente



3 DEFINICIÓN DE ZONAS CON Y SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1 CRECIMIENTO COMPACTO Y CONTINUO

En virtud del Estudio de Paisaje y de sus conclusiones y directrices, el desarrollo urbano se ha planteado compacto, continuo y articulado en torno al núcleo de población existente.

En las figuras que se muestran a continuación, puede observarse, que los crecimientos planteados entorno al casco urbano residencial, son compactos y continuos y, sobre todo, integrados en la malla urbana.

Se plantean crecimientos internos (ZUR-TR1 y ZUR-TR2) que incorporarán pequeñas zonas de usos terciarios, el resto de los ámbitos a desarrollar asumen el crecimiento propuesto por el planeamiento vigente (ZND-RE1, ZUR-RE2 y ZUR-RE3) y tan sólo se plantea un nuevo crecimiento a modo de cierre del casco por el sur, donde, además, se sitúa el parque urbano.



Figura 1. Casco urbano residencial del término municipal de Almussafes.

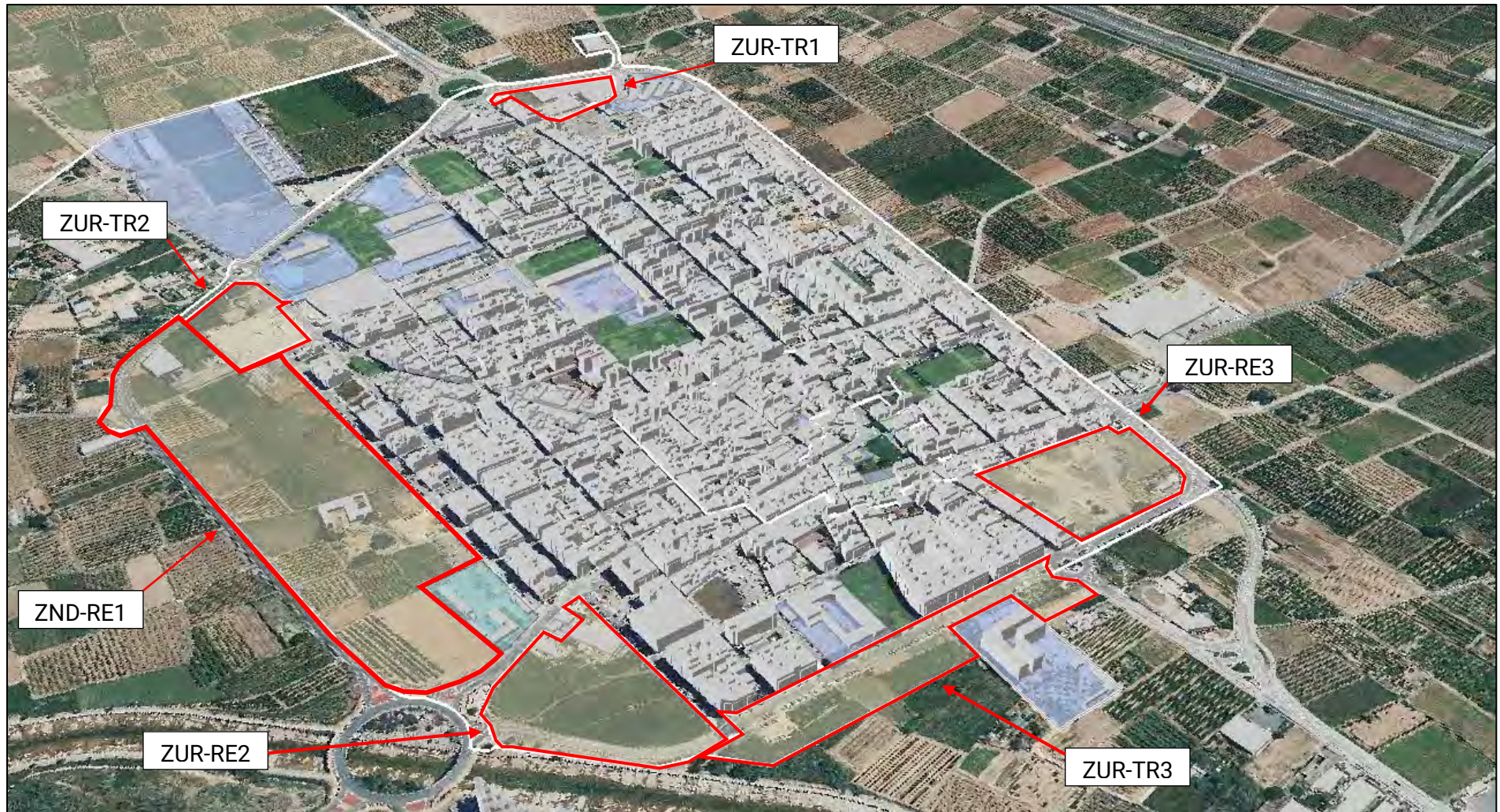


Figura 2. Crecimiento planteado del casco urbano.

En cuanto al suelo industrial, su desarrollo se basa en los mismos parámetros.



Figura 3. Zona industrial del término municipal de Almussafes.



Figura 4. Crecimiento planteado de la zona industrial.

3.2 ÁMBITOS DE DESARROLLO SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En el Plan General Estructural (PGE) se definen una serie de zonas de desarrollo, de las cuales, no todas se desarrollan pormenorizadamente en el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP).

En estos casos (ZUR-TR1, ZUR-TR2, ZND-IN1, ZND-IN2, ZND-RE1) **sólo se establece la ordenación estructural**, que se adapta a ciertos criterios paisajísticos y se define la infraestructura verde como espacio de transición y de valor paisajístico.

Además, condiciona su desarrollo a la redacción de un Estudio de Integración Paisajística (EIP), el cual, seguirá los criterios marcados por el Estudio de Paisaje (EP) en su vertiente paisajística.

Para todos los desarrollos, en el art. 33 de las Normas de Integración Paisajística (NIP) del PGE, se establecen una serie de normas de aplicación directa con carácter paisajístico.

En el caso de que esos desarrollos marquen el borde urbano, (ZND-IN1, ZND-IN2, ZND-RE1) se incluye la obligatoriedad de incluir en la documentación de desarrollo un estudio sobre la fachada urbana (art. 33) además del preceptivo estudio de visibilidad del desarrollo urbanístico (art. 11). Se establece la necesidad de que esos bordes tengan un carácter permeable y continuo (elementos comunicadores) con el suelo no urbanizable de carácter agrícola. Y que se generen espacios de calidad en estos bordes, así como una gradación de alturas (art. 11).

En el casco urbano de la población, la **red primaria** de zonas verdes (P.VJ y P.VP) establecida en el PGE conforma un borde urbano al suroeste continuo y de calidad, esta red primaria de zonas verdes es continua y esta interconectada, tal y como se observa en la siguiente figura.

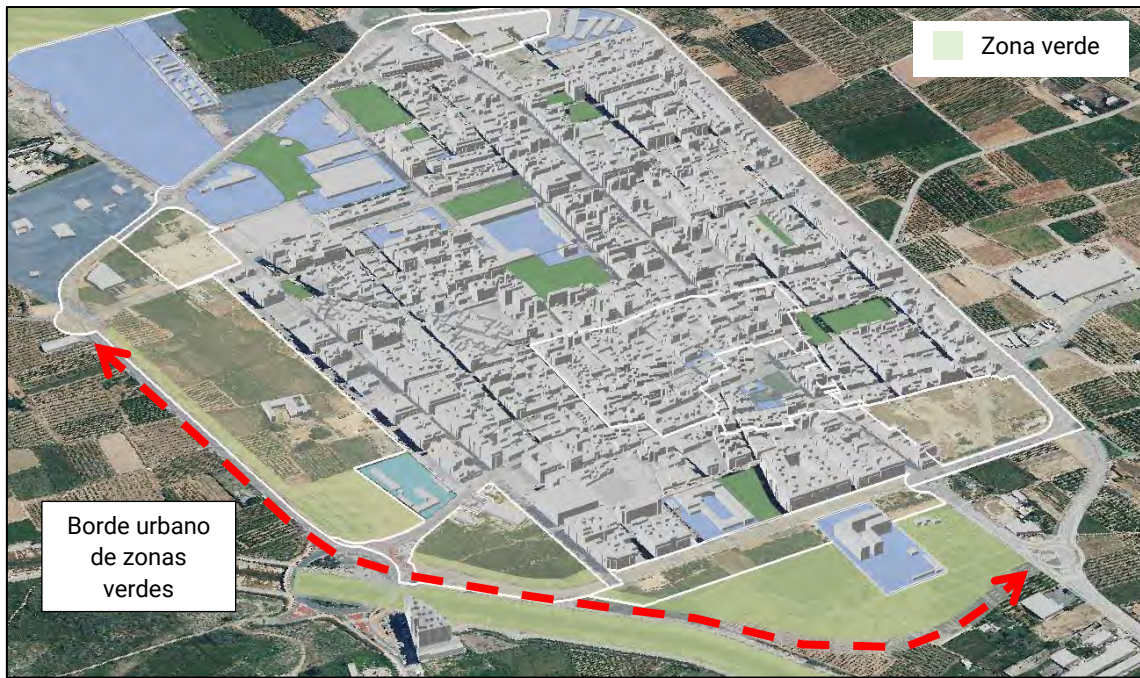


Figura 5. Red primaria del casco urbano de Almussafes.

La presencia de la **Infraestructura Verde** definida tanto en el PGE como en el POP conforma un continuo rural-urbano con estas zonas verdes, como puede observarse en la siguiente figura.

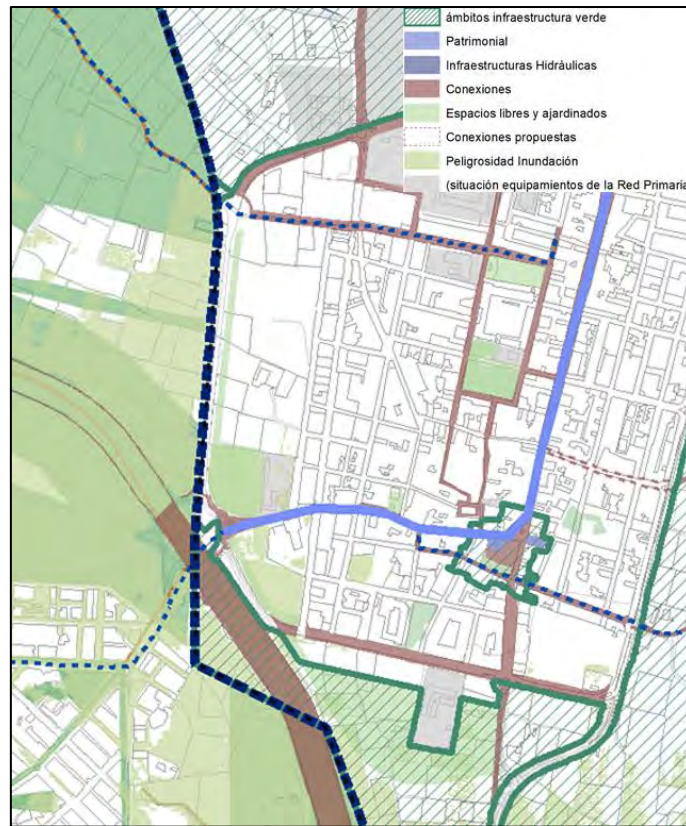


Figura 6. Infraestructura Verde casco urbano.

En la zona industrial, de igual manera, se traslada el borde existente (banda de jardines de 100 metros) y se establecen la comunicación y articulación.



Figura 7. Red Primaria de la zona industrial del municipio de Almussafes.

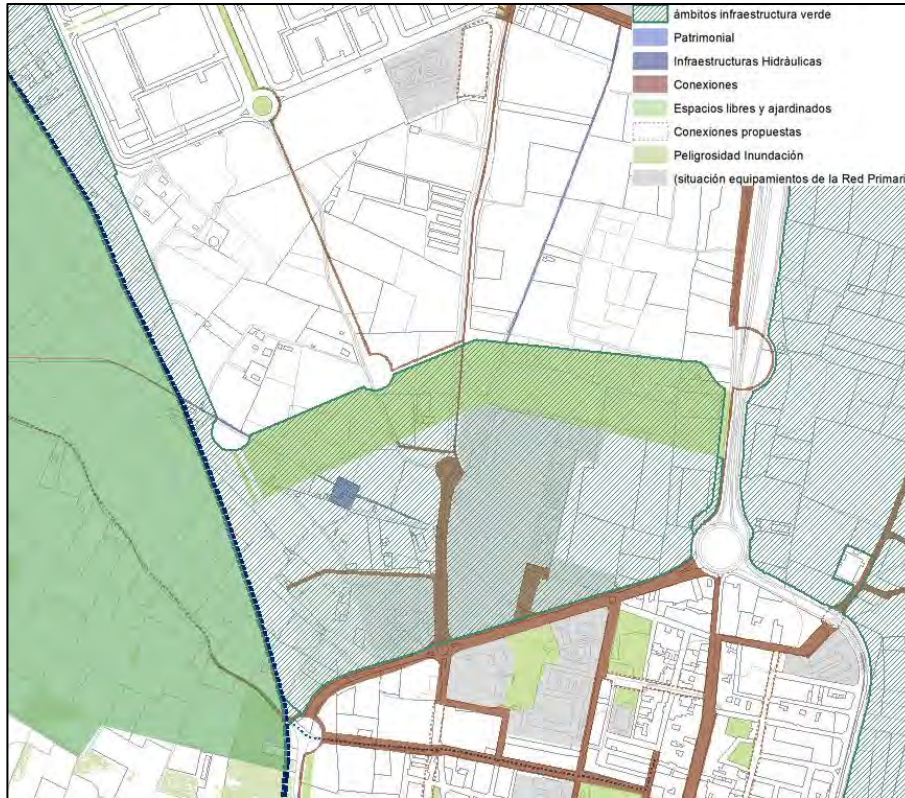


Figura 8. Infraestructura Verde zona industrial.

El Programa de Paisaje para la adecuación y mejora paisajística de las áreas industriales colindantes a la AP7, aporta una mejora en la visibilidad de los polígonos existentes, a la vez que restaura una zona forestal. Esta zona se incluye en la Infraestructura Verde.

3.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR EL POP

Este es el caso de los ámbitos del ZUR-RE2, ZUR-RE3 y ZUR-TR3 cuya ordenación pormenorizada se define en el POP.

- ZUR-RE2. A partir de la red primaria definida en el PGE se define una ordenación entorno a un suelo destinado a equipamiento recreativo deportivo y educativo. Las alturas son similares a las de su entorno (núcleo urbano de Almussafes y de Benifaió).
- ZUR-RE3. La ordenación pormenorizada completa las manzanas inacabadas existentes utilizando la misma altura y se dispone en torno a una zona verde. Las edificaciones lindantes a la CV-42 tendrán menos altura para adecuarse a las edificaciones colindantes y al suelo agrícola al que da frente.
- ZUR-TR3. La ordenación pormenorizada conforma un frente urbano al parque y establece las oportunas conexiones con el casco urbano. Las construcciones futuras de carácter terciario y de baja altura conforma la transición entre el suelo urbano y el parque de la población.

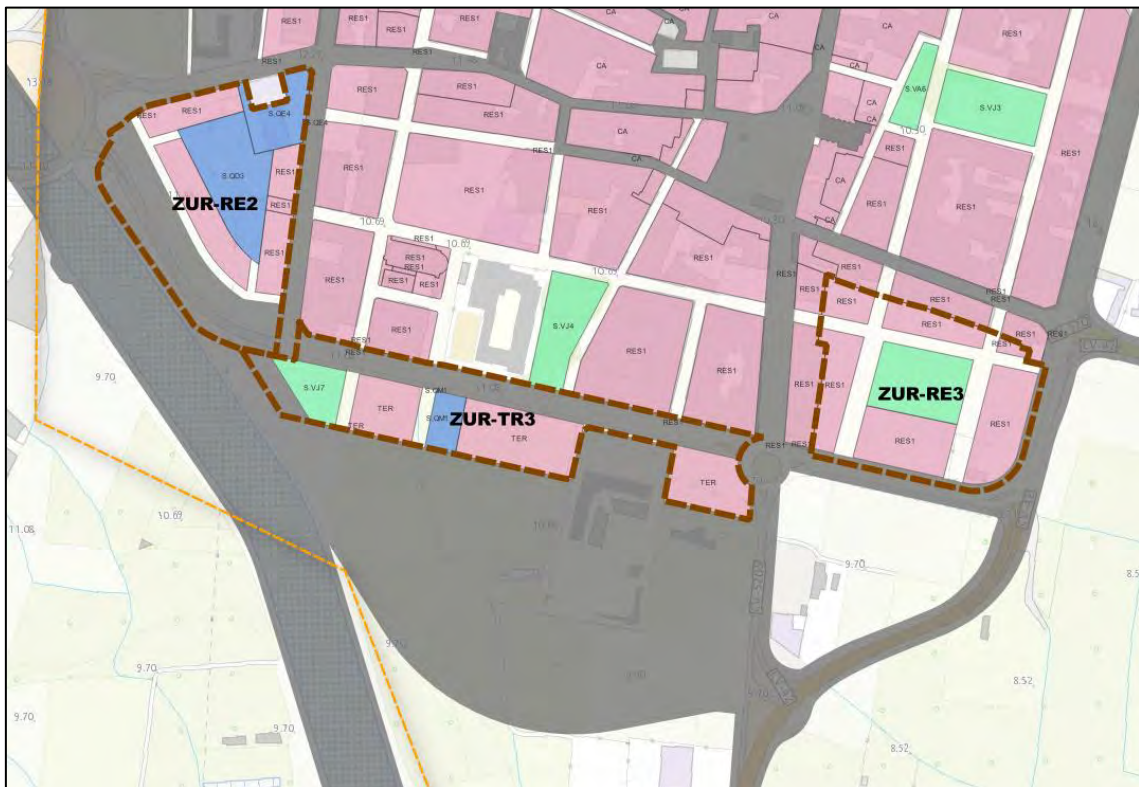


Figura 9. Ordenación pormenorizada de las unidades de ejecución ZUR-RE 2, ZUR-RE 3 y ZUR-TR 3.

4 ANÁLISIS PAISAJÍSTICO DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (POP)

El apartado 4 del informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje (SIVP) hace referencia al Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) y respecto a la documentación aportada plantea:

"A) Las determinaciones de la ordenación pormenorizada con incidencia en el paisaje deben adecuarse y desarrollar las de carácter paisajístico establecidas en la ordenación estructural, a partir del EP elaborado para la misma. Dado que el contenido del EP del PGE se ciñe a lo regulado en los apartados a) a h) del Anexo I del TRLOTUP y, por tanto, no se adecúa al objeto, escala y alcance del POP, dicho contenido es insuficiente para analizar la incidencia en el paisaje de la ordenación pormenorizada y su congruencia con la ordenación estructural, así como para valorar la coherencia y funcionalidad de la infraestructura verde municipal y urbana. Por todo ello, el EP del POP complementará el EP elaborado en el PGE, en los términos indicados en el párrafo final del anexo I del TRLOTUP."

El párrafo final del anexo I del TRLOTUP, al cual hace referencia el informe del SIVP, señala lo siguiente:

*"El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico podrá establecer la necesidad de **completar el estudio de paisaje con el contenido necesario para estudiar la integración paisajística de las propuestas del plan** y, en su caso, de las alternativas estudiadas, en función del tipo, escala y contenido del mismo, con la siguiente información:*

*a) La **valoración de la integración paisajística y visual de las actuaciones derivadas del plan** y la identificación de sus posibles impactos sobre el paisaje. Se analizará y valorará la fragilidad del paisaje para acomodar los cambios sin perder su valor o su carácter, los cambios en la composición de vistas hacia el mismo y los efectos sobre su calidad visual.*

*b) Los **resultados y conclusiones de la valoración anterior, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje** que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas correctoras.*

*c) Las **medidas de integración paisajística necesarias**, no solo para mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, con su correspondiente programación."*

Es por ello que en el presente apartado se pretende realizar un análisis paisajístico de algunos de los ámbitos del POP, para dar respuesta al apartado 4.A) del informe del SIVP. Dicho análisis paisajístico contiene la información que se detalla en el párrafo final del anexo I del TRLOTUP.

Como se ha definido en el apartado anterior, las unidades de ejecución del POP son las denominadas ZUR-RE2, ZUR-RE3 y ZUR-TR3. Cuando se desarrollen urbanísticamente las unidades de ejecución mencionadas se producirá una afección en el paisaje que debe analizarse de forma preliminar en esta fase.

En la siguiente figura se muestran dichas zonas.

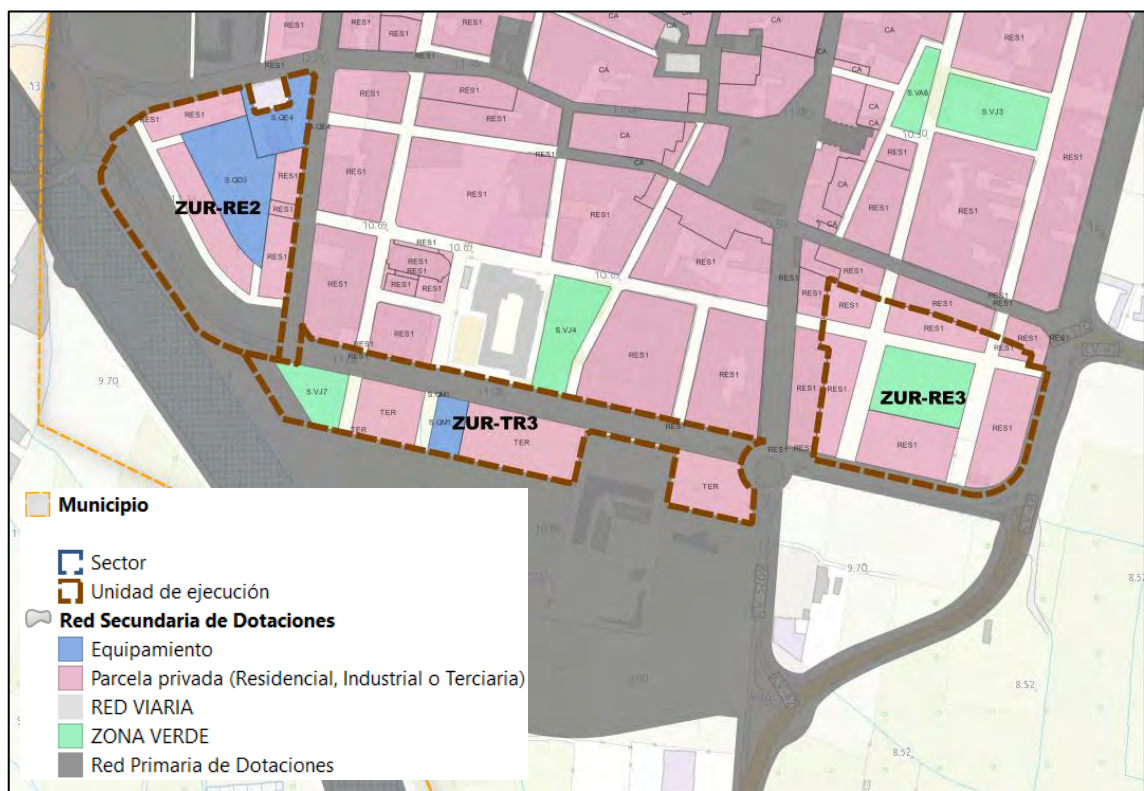


Figura 10. Ordenación pormenorizada de las unidades de ejecución ZUR-RE2, ZUR-RE3 y ZUR-TR3.

Como se puede observar en las anteriores figuras, las unidades de ejecución contiguas al núcleo poblacional (ZUR-RE2, ZUR-RE3 y ZUR-TR3) se encuentran definidas por parcelas residenciales, terciarias y zonas verdes.

El presente análisis paisajístico se realiza para las unidades de ejecución ZUR-RE2, ZUR-RE3 y ZUR-TR3 puesto que son las zonas en las que se ha pormenorizado su ordenación y por tanto, son objeto del POP.

4.1 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LAS ACTUACIONES

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

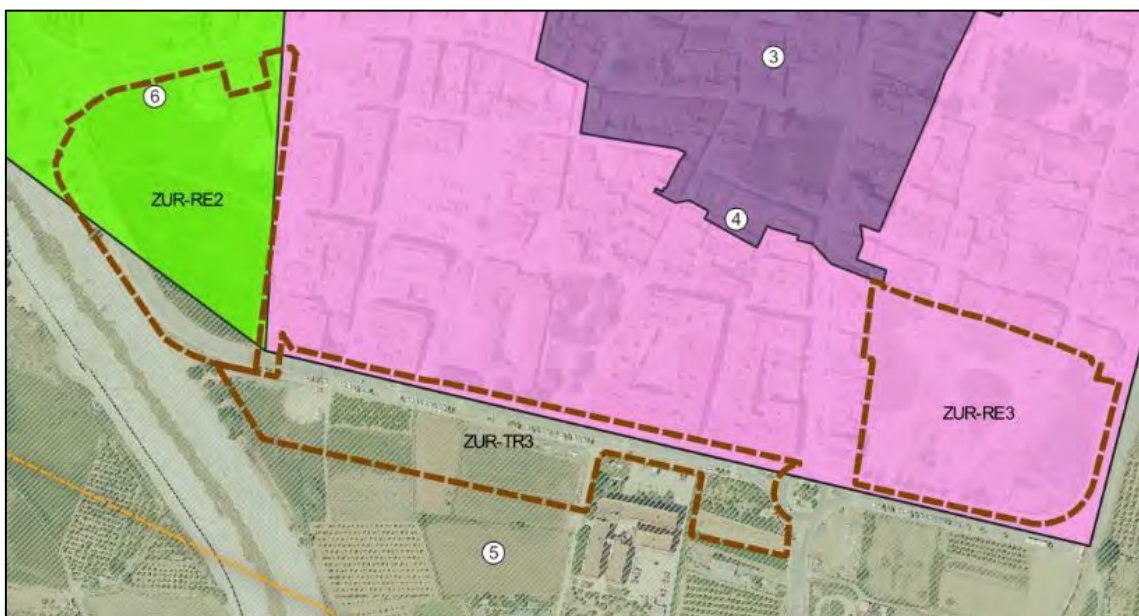
La valoración de la integración paisajística, según el apartado e del anexo II del TRLOTUP, se debe realizar "a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos".

Puesto que las tres unidades de ejecución se encuentran colindantes al núcleo poblacional y cerca unas de otras, se analiza como una sola área puesto que la incidencia en el paisaje es la misma.

Para realizar la valoración de la integración paisajística, primero se debe analizar la fragilidad paisajística y el valor paisajístico de las zonas.

Las tres unidades de ejecución se encuentran en unidades de paisaje con una fragilidad paisajística alta, no obstante es necesario analizar dicha fragilidad con mayor detalle.

Como se puede observar en las siguientes figuras, las unidades de ejecución son una parte muy pequeña de las unidades de paisaje 6 y 5.



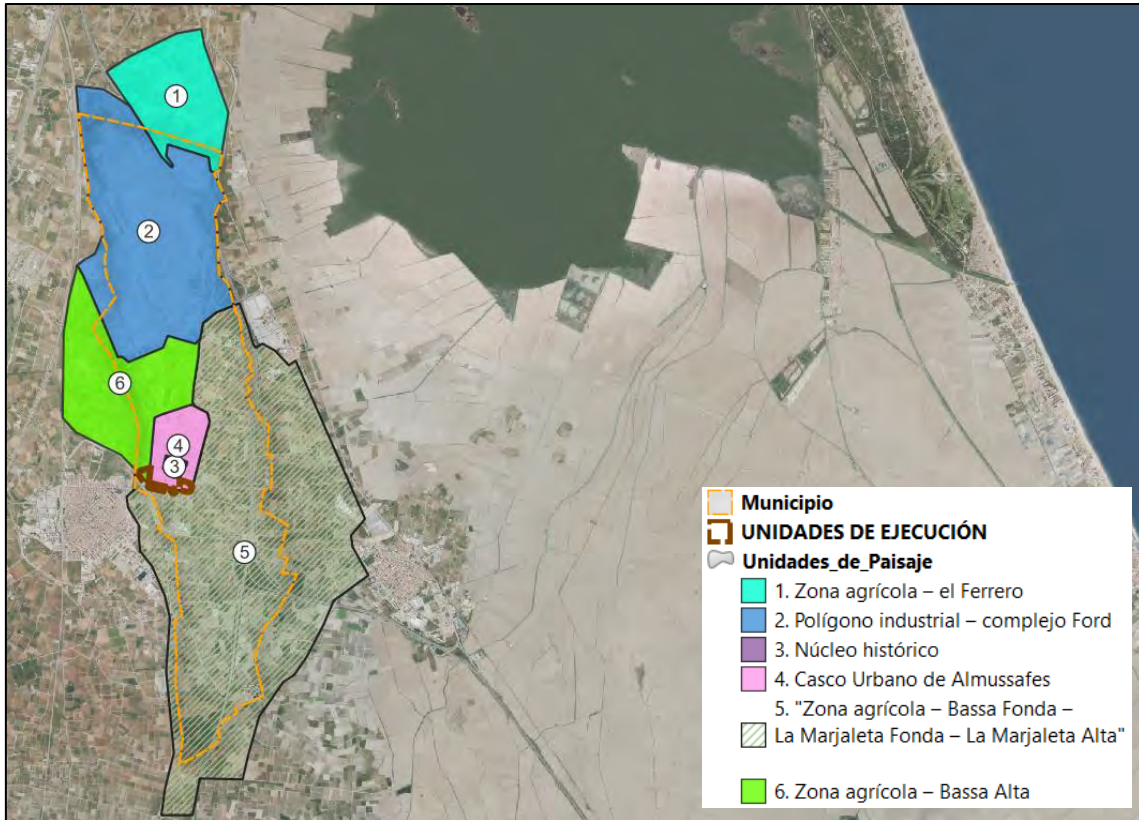


Figura 11. Unidades de Paisaje del Estudio de Paisaje del PGE.

Las superficies ocupadas por las distintas unidades de ejecución son las siguientes (expresadas en porcentaje respecto del total de la unidad de paisaje):

- ZUR-RE2: UP-4 0,1%, UP-5 0,03% y UP-6 0,74%.
- ZUR-RE3: UP-4 3,19%.
- ZUR-TR3: UP-4 0,42% y UP-5 0,72%.

Por ello, la fragilidad del paisaje obtenida en las unidades de paisaje no es representativa de las unidades de ejecución que se pretenden analizar puesto que dicho análisis realizado en el Estudio de Paisaje del PGE de Almussafes fue realizado para el término municipal a una escala macro y no es válida para estas tres zonas como se tratará de explicar más adelante.

Cabe destacar que, la fragilidad del paisaje (FP), y según el TRLOTUP, *“mide el potencial de pérdida de valor paisajístico de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración”*.

Analizando las unidades de ejecución a una mayor escala se puede determinar el valor paisajístico y evaluar la fragilidad del paisaje. Para determinar el valor paisajístico se debe tener en cuenta la calidad paisajística, el valor social y la visibilidad.

- Calidad paisajística: ZUR-RE2 y ZUR-TR3 contienen cultivos agrarios o cultivos que han sido abandonados y ha surgido vegetación ruderal. ZUR-RE3 actualmente contiene un descampado que se usa como zona de aparcamiento para la población de la zona. Por ello, dichas zonas no son de especial interés para su conservación, no tienen una entidad tal como para representar el paisaje de la zona, ni son zonas singulares. Por tanto, la **calidad paisajística** se considera **baja** (2 puntos sobre 5).
- Valor social: Según los resultados obtenidos en el plan de participación pública realizado para el EP del PGE de Almussafes, la zona agrícola, la cual es predominante en las unidades de ejecución, tiene un valor de 3,72 (sobre 5), es decir, un **valor social medio-alto**.
- Visibilidad: Al ser zonas localizadas en el borde del núcleo poblacional, disponen de una **gran visibilidad** (1).

Según la fórmula que señala el TRLOTUP en su anexo I, el **valor paisajístico** de las zonas analizadas es **medio**, con una valoración de 2,86 sobre 5.

Respecto a la fragilidad del paisaje se puede valorar según tres variables, el uso del suelo, la fisiografía y la visibilidad de la zona. Con la siguiente tabla se cuantifican las tres variables.

Tabla 1. Variables para determinar la fragilidad del paisaje (seleccionadas en amarillo).

Factor	Características	FRAGILIDAD DEL PAISAJE (FP)	
		Nominal	Numérico
Usos del suelo US	Predominio de suelos naturales y suelos forestales	Alta	3
	Suelos agrícolas, urbanos de centro histórico y residenciales	Moderada	2
	Suelos urbanos industriales y terciarios	Baja	1
Fisiografía F	Zonas montañosas	Alta	3
	Colinas y laderas	Moderada	2
	Zonas llanas	Baja	1
Visibilidad v	Zonas con gran visibilidad	Alta	3
	Zonas de visibilidad media	Moderada	2
	Zonas con baja o nula visibilidad	Baja	1

Si evaluamos la fragilidad paisajística como la media de los usos del suelo, la fisiografía y la visibilidad obtenemos una fragilidad paisajística de 2. Reajustando el valor de la fragilidad paisajística obtenida a una escala de 1 a 5, donde 1 es muy baja y 5 es muy alta, obtenemos una **fragilidad paisajística media**.

Tabla 2. Valores de conversión de la fragilidad de paisaje a escala 1-5.

Fragilidad de paisaje (1-3)	Valores Fragilidad de paisaje (1-5)	
$2,5 < FP \leq 3$	5	Muy alta
$2,1 < FP \leq 2,5$	4	Alta
$1,7 < FP \leq 2,1$	3	Media
$1,3 < FP \leq 1,7$	2	Baja
$1 = FP \leq 1,3$	1	Muy baja

Una vez se ha determinado la fragilidad del paisaje como media y el valor paisajístico como medio, se puede realizar la valoración de la integración paisajística.

A la hora de establecer cuáles son los efectos que el desarrollo urbanístico de las unidades de ejecución analizadas puede producir sobre el paisaje, se procede a compendiar su análisis y valoración para mostrar la capacidad de acomodar los cambios que se puedan producir por las futuras actuaciones sin perder su valor o carácter paisajístico.

El desarrollo urbanístico de las tres zonas con ordenación pormenorizada puede alterar en cierto modo la trama urbana, además introduce cambios sustanciales en la morfología de la zona puesto que su desarrollo implica el crecimiento del núcleo poblacional de Almussafes hacia el sur. Por ello se proponen distintas zonas verdes y una ordenación que va en concordancia con el estado del núcleo poblacional actual, tal y como se observa en la siguiente figura.

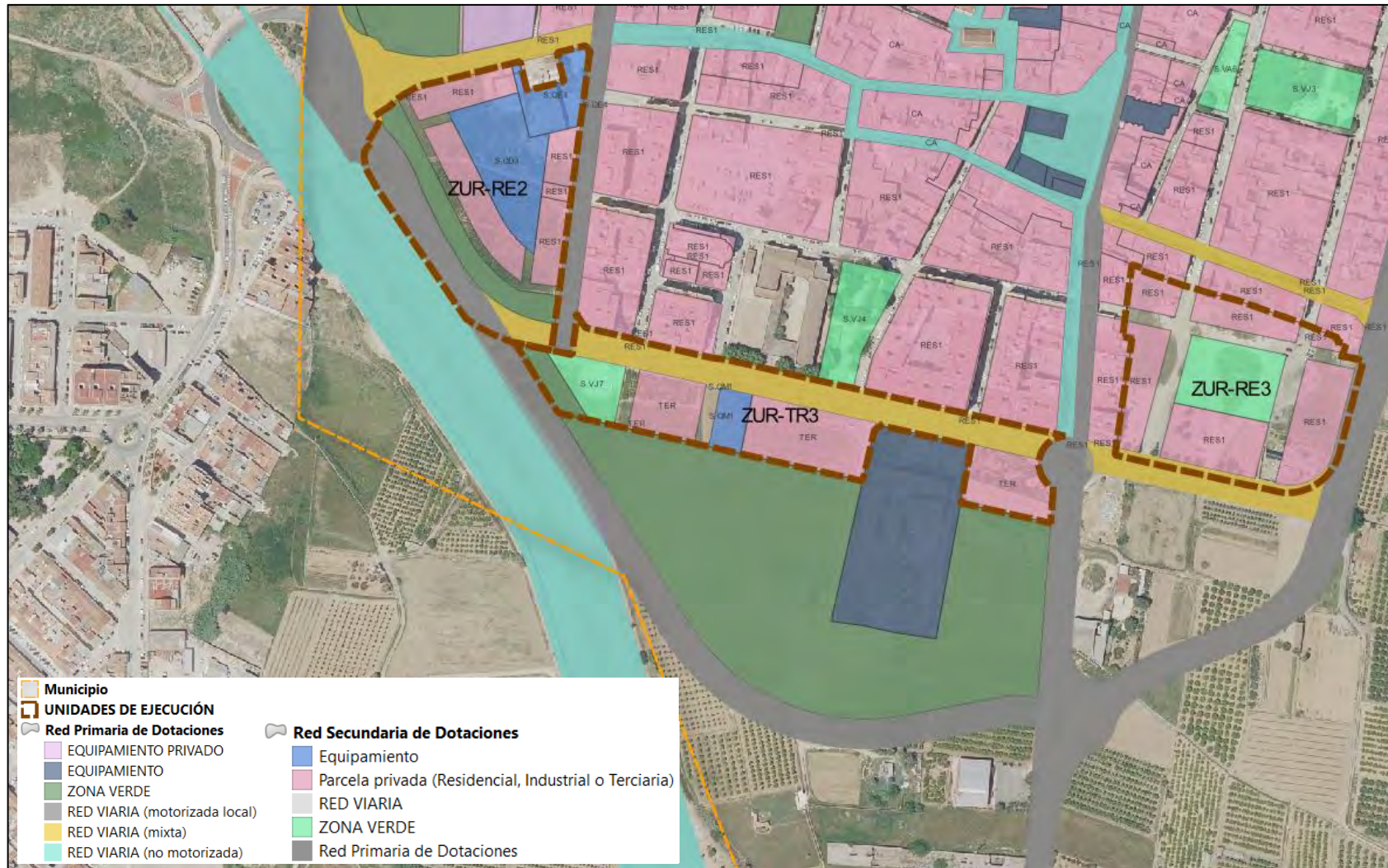


Figura 12. Zonas verdes de la red primaria y secundaria de dotaciones.

Respecto a los distintos bloques edificatorios que puedan desarrollarse en las tres zonas, ya sean residenciales o terciarios, deberán respetar las normas urbanísticas y las normas de integración paisajística del Plan General Estructural. Asimismo, se debe tener en cuenta las alturas de la edificación de modo que no se vea afectado el núcleo poblacional en cuanto a su composición.

Como las tres zonas se encuentran en el extremo sur del núcleo poblacional se debe cuidar el perfil característico de la ciudad desde el exterior evitando la ruptura de la armonía general con la aparición futura de los edificios en altura.

La pormenorización y su posterior desarrollo urbanístico sí va a alterar las vistas hacia el núcleo poblacional, no obstante las nuevas vistas tendrán el mismo carácter y composición puesto que los edificios que se puedan construir van a conservar la estructura de los edificios colindantes, es por ello que el aspecto general del núcleo poblacional no va a ser alterado.

Asimismo, el desarrollo urbanístico de estas zonas no altera las vistas hacia los recursos paisajísticos que se encuentran en el núcleo población de Almussafes puesto que desde el exterior, en concreto, desde el sur, no se visualizan los recursos paisajísticos mencionados (con o sin desarrollo urbanístico).

Por ello, se puede afirmar que, la ordenación pormenorizada de las zonas ZUR-RE 2, ZUR-RE 3 y ZUR-TR 3, no producirá impactos paisajísticos significativos sobre la zona puesto que dicha ordenación pormenorizada se adapta al esquema de la ordenación existente en el núcleo poblacional y el posterior desarrollo urbanístico no alterará el paisaje ni las vistas hacia los recursos paisajísticos existentes.

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

La valoración de la integración visual, según el apartado f del anexo II del TRLOTUP, se debe realizar "a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente".

El análisis visual, de acuerdo con el TRLOTUP, tiene como fin "determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo".

Para ello, la visibilidad se determinará a partir de los recorridos escénicos y los puntos de observación significativos. Como se pretende analizar la visibilidad de las zonas ZUR-RE 2, ZUR-RE 3 y ZUR-TR 3, se identifica la carretera CV-42 y la autovía A-7 como los recorridos escénicos principales, puesto que desde estos recorridos es desde donde se podría apreciar el cambio en la composición de las vistas generales.

En la siguiente figura se muestran los dos recorridos escénicos .

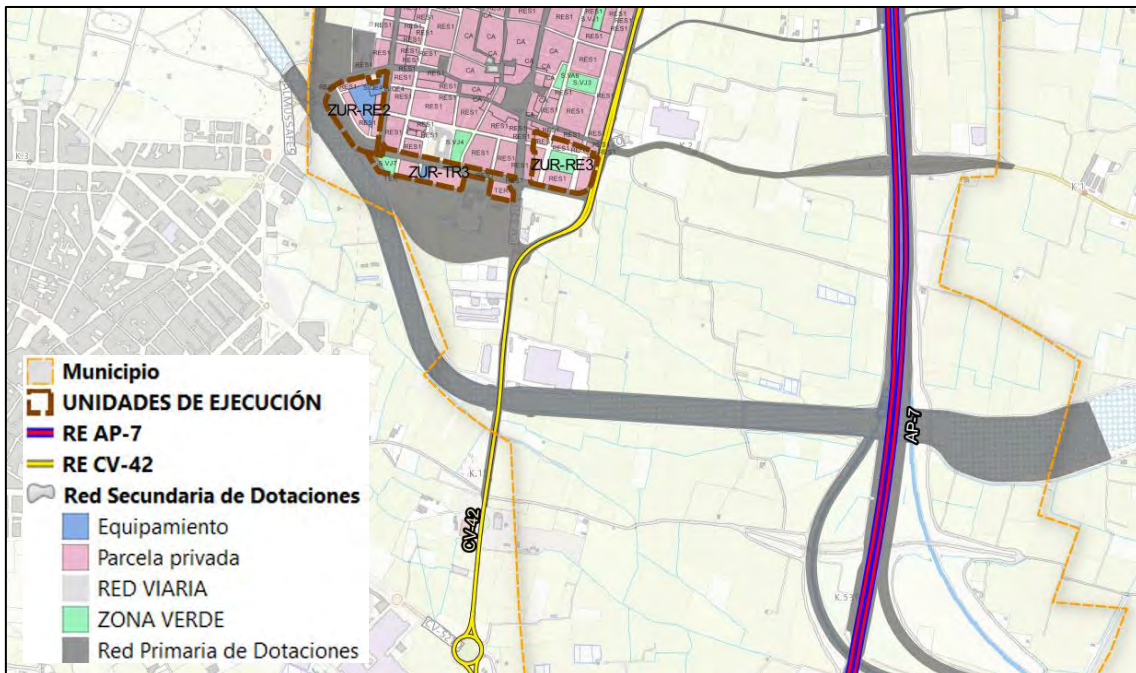


Figura 13. Recorridos escénicos del análisis visual.

Para identificar la visibilidad del paisaje se debe elaborar las cuencas visuales desde los recorridos escénicos identificados, con el objeto de determinar la importancia relativa de lo que se ve, se percibe y de la incidencia en el campo visual.

En el apartado c del Anexo I del TRLOTUP se establece la siguiente calificación de los terrenos:

- Máxima visibilidad, aquellas zonas que son visibles desde alguno de los puntos o recorridos de observación principales.
- Visibilidad media, las perceptibles desde más de la mitad de los puntos de observación y recorridos secundarios.
- Visibilidad baja, las zonas perceptibles desde menos de la mitad de los puntos de observación y recorridos secundarios.
- Visibilidad nula o zonas de sombra, aquellas zonas que no pueden verse desde ningún punto de observación o recorrido escénico escogido.

Para la elaboración de las distintas cuencas visuales se ha utilizado la herramienta de análisis espacial QGIS en su versión 3.24.X. Las cartografía empleada y las especificaciones de las distintas cuencas visuales han sido las siguientes:

CARTOGRAFÍA

- Raster: Dos mapas *raster* para cada recorrido escénico con un tamaño de tesela de 2x2 metros. Un modelo digital del terreno con los edificios actuales incluidos y otro modelo digital del terreno con los edificios actuales y los edificios que se puedan desarrollar en las zonas ZUR-RE 2, ZUR-RE 3 y ZUR-TR 3.
- Recorridos escénicos: CV-42 y A-7, con una representación de un punto de observación cada 100 metros.

ESPECIFICACIONES DE LAS CUENCAS

- Altura del observador: 1,60 metros
- Azimuth: 360° (Ángulo de barrido de la vista, considerando todas las orientaciones posibles)

- Ángulo vertical: de 90° a -90° (Ángulo de la vertical, considerando el horizonte con ángulo 0°)
- Radio: 3.000 metros.

A continuación se muestra un detalle de los dos mapas *raster* mencionados donde se puede observar la diferencia entre uno y otro.

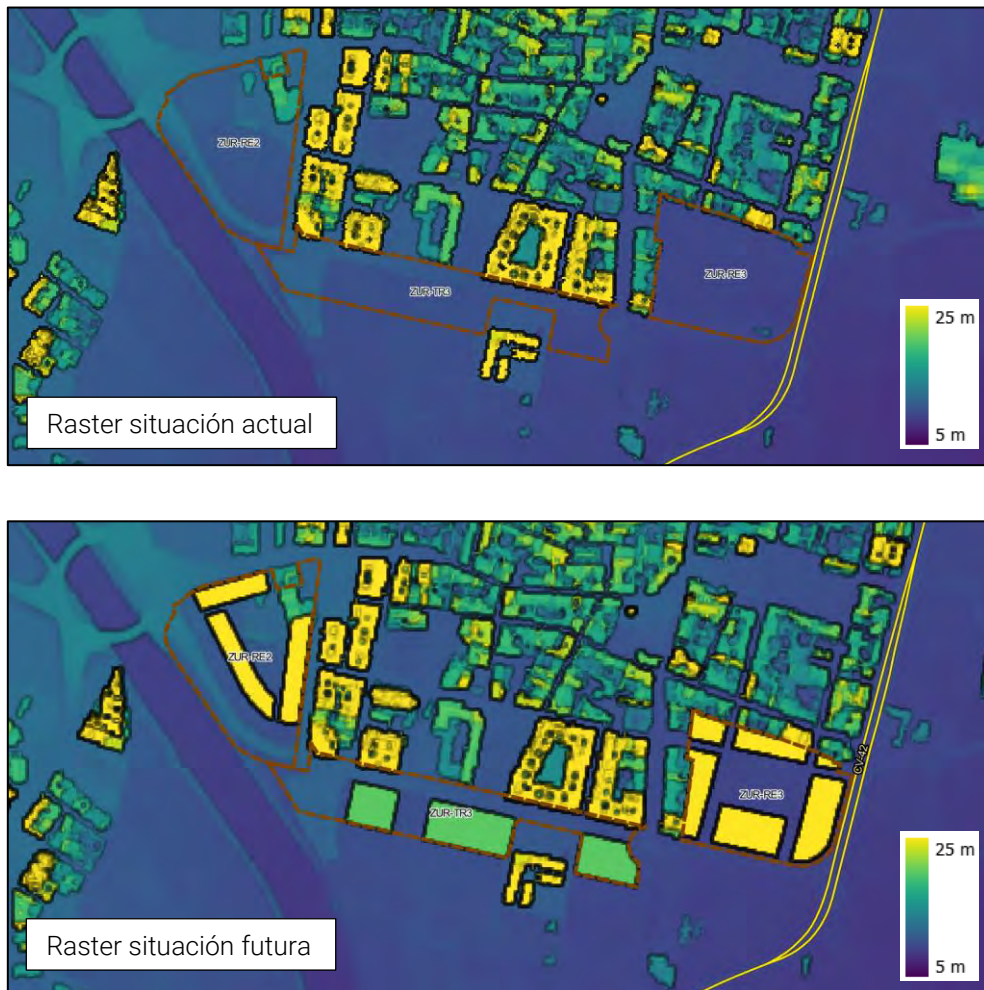


Figura 14. Raster utilizados para las distintas cuencas visuales.

A continuación se muestra una comparativa entre las cuencas visuales antes y después del futuro desarrollo urbanístico con la ordenación pormenorizada propuesta en las zonas ZUR-RE 2, ZUR-RE 3 y ZUR-TR 3.

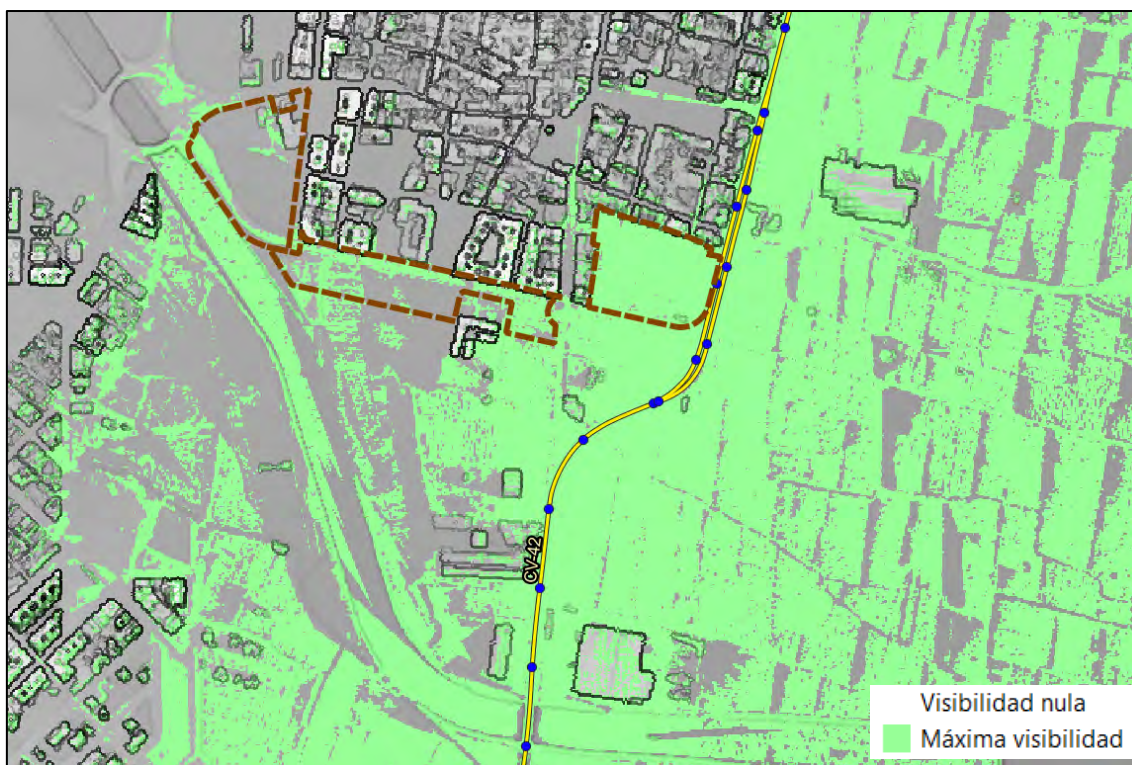


Figura 15. Cuenca visual del recorrido escénico de la CV-42 estado actual (sin POP).

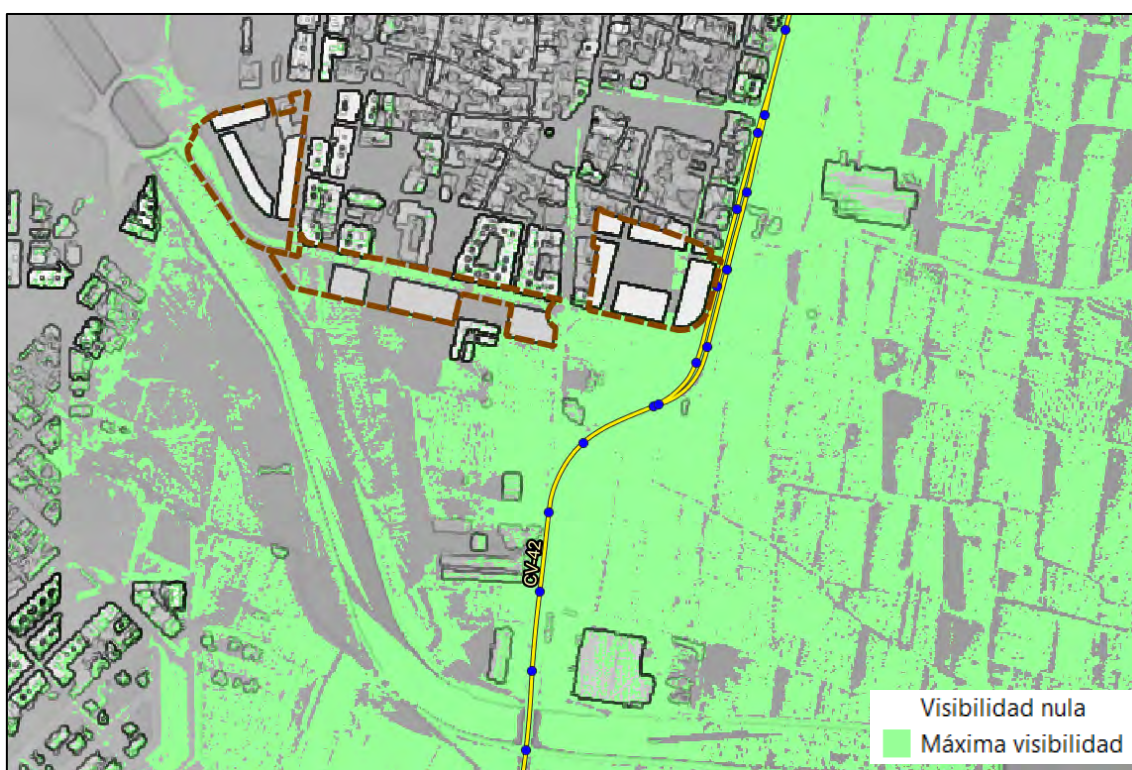


Figura 16. Cuenca visual del recorrido escénico de la CV-42 estado futuro con desarrollo urbanístico (con POP).

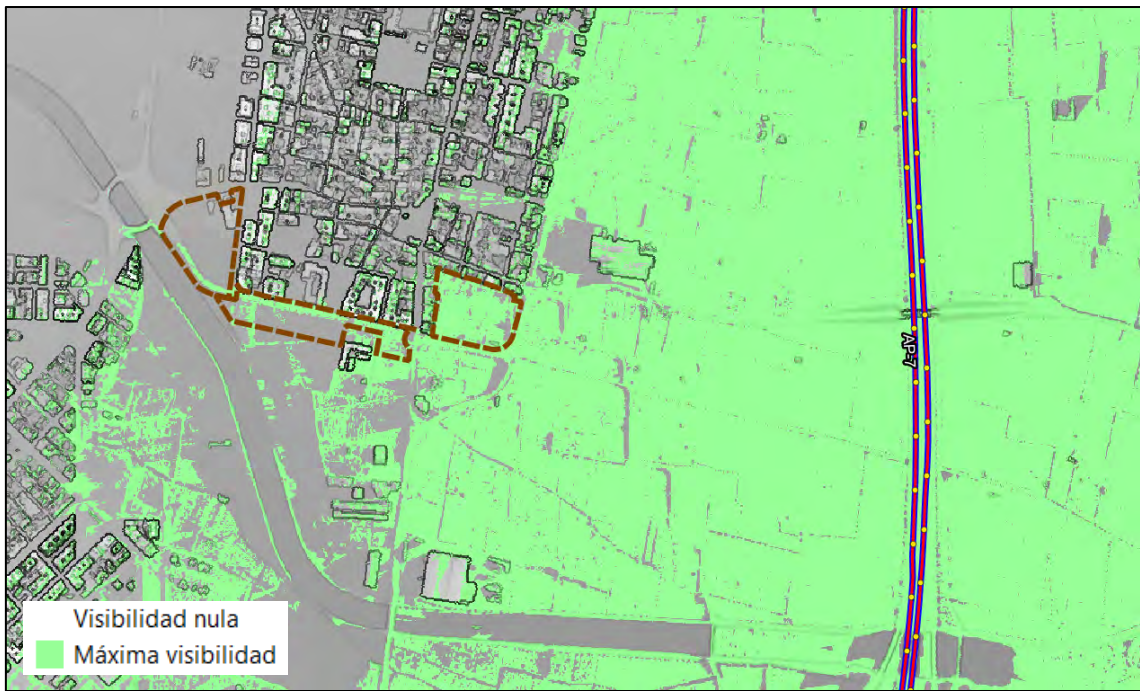


Figura 17. Cuenca visual del recorrido escénico de la AP-7 estado actual (sin POP).

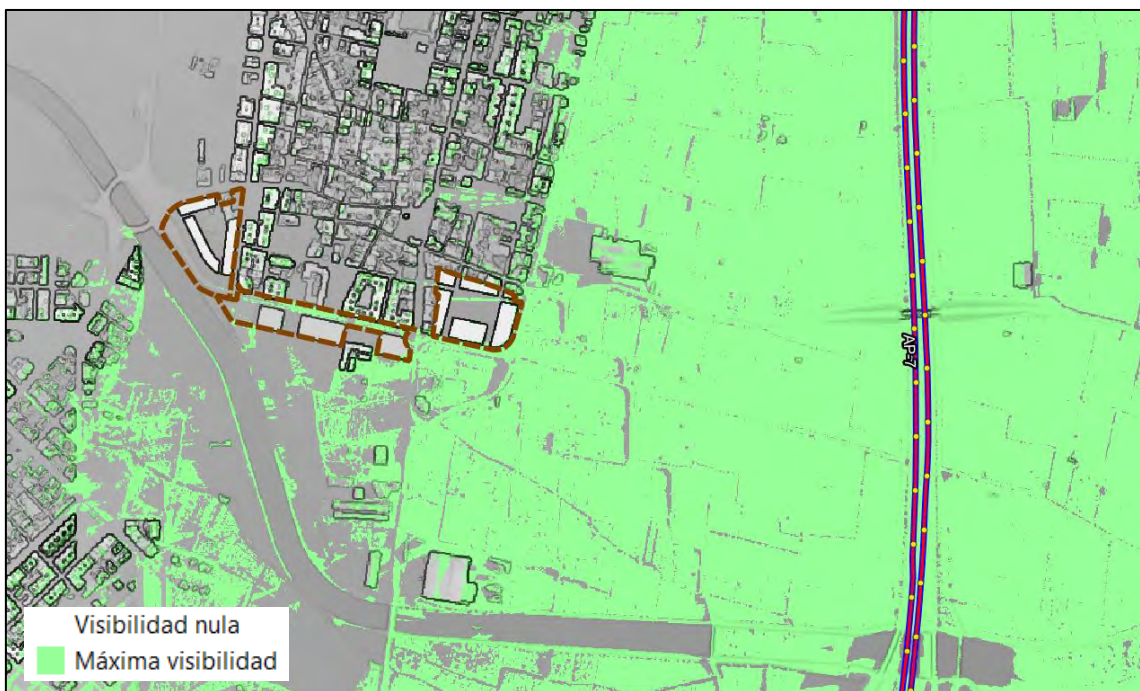


Figura 18. Cuenca visual del recorrido escénico de la AP-7 estado futuro con desarrollo urbanístico (con POP).

Como se puede observar en las anteriores figuras, el cambio entre la situación actual y la situación futura con el desarrollo urbanístico de la ordenación pormenorizada es mínimo, no disminuye ni se ve entorpecida la visibilidad hacia ningún recurso paisajístico.

Este hecho refuerza las afirmaciones de los anteriores apartados donde se ha señalado que el futuro desarrollo que contempla el POP, no implica una afección al paisaje de la zona.

4.2 SIMULACIÓN VISUAL DEL PAISAJE

Para justificar los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual se ha elaborado una simulación visual del paisaje que muestra la situación previsible tras el desarrollo urbanístico futuro de las unidades de ejecución de la ordenación pormenorizada propuesta.

A continuación se muestra la situación actual, es decir, sin ordenación pormenorizada ni desarrollo urbanístico de las unidades de ejecución.



Figura 19. Situación actual.

A continuación se muestra la situación futura, es decir, con la ordenación pormenorizada y el desarrollo urbanístico de las unidades de ejecución ya ejecutados.

- **ZUR-RE2.** Suelo destinado a equipamiento recreativo deportivo y educativo. Las alturas de las distintas edificaciones son similares a las de su entorno (núcleo urbano de Almussafes y de Benifaió).



Figura 20. Simulación visual: comparativa situación actual y situación futura. ZUR-RE2.



Figura 21. Simulación visual 1 a vista de pájaro ZUR-RE2.

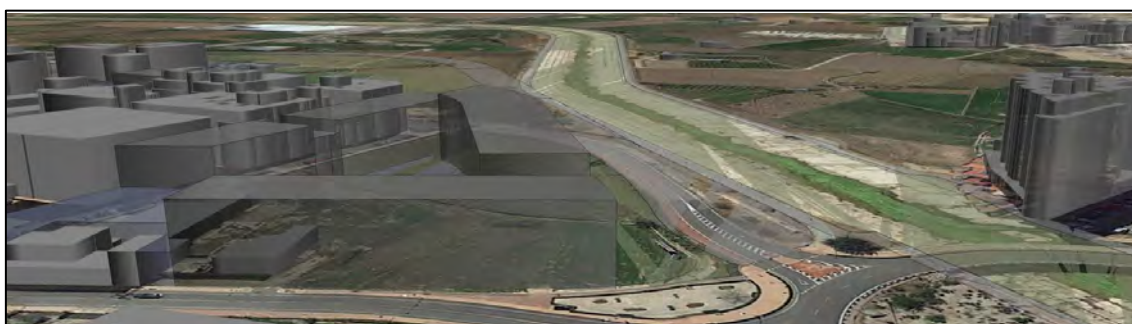


Figura 22. Simulación visual 2 a vista de pájaro ZUR-RE2.



Figura 23. Simulación visual 3 a vista de pájaro ZUR-RE2.

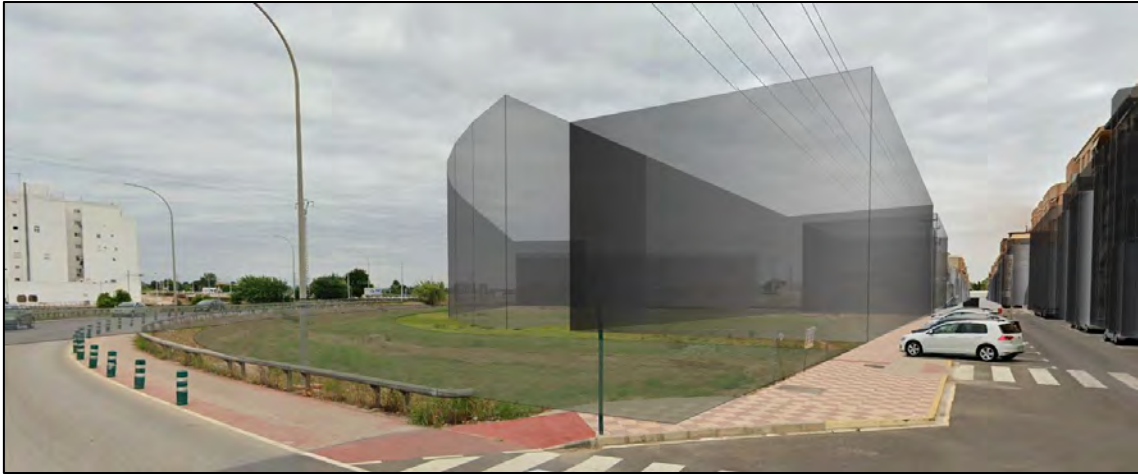


Figura 24. Simulación visual 4 a vista de viandante ZUR-RE2.

- **ZUR-RE3.** Suelo destinado a completar las manzanas inacabadas existentes utilizando la misma altura. Se dispone en torno a una zona verde. Las edificaciones lindantes a la CV-42 tendrán menos altura para adecuarse a las edificaciones colindantes y al suelo agrícola contiguo.



Figura 25. Situación actual. ZUR-RE3.



Figura 26. Simulación visual: situación futura. ZUR-RE3.

- **ZUR-TR3.** Suelo destinado a formar un frente urbano al parque y establecer las oportunas conexiones con el casco urbano. Las construcciones futuras de carácter terciario y de baja altura conforma la transición entre el suelo urbano y el parque de la población.



Figura 27. Situación actual. ZUR-TR3.

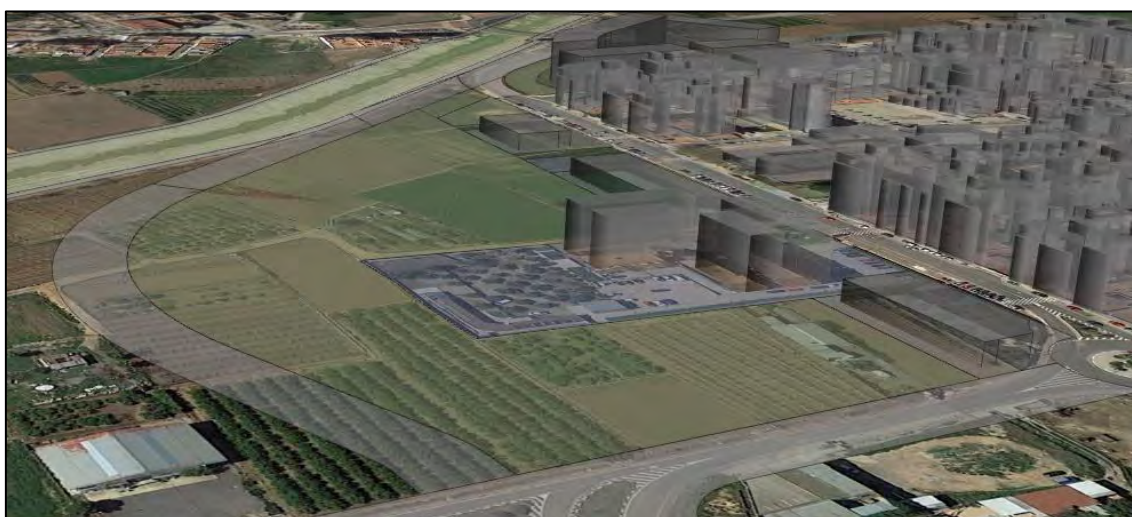


Figura 28. Simulación visual 1, 2 y 3 a vista de pájaro ZUR-TR3.



Figura 29. Simulación visual ZUR-RE2, ZUR-RE3 y ZUR-TR3.



Figura 30. Simulación visual lateral oeste del núcleo urbano de Almussafes.

4.3 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Aunque no se definen impactos paisajísticos y visuales significativos más allá de la eliminación de la cubierta vegetal de las parcelas con un posterior desarrollo urbanístico, se proponen distintas medidas de integración paisajística (MIP) generalistas, no solo para reducir dichos impactos, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual. Gracias a estas medidas de integración, el desarrollo urbanístico futuro de las diferentes unidades de ejecución se adaptará paisajísticamente al núcleo poblacional existente.

Como las unidades de ejecución definidas se encuentran en el borde urbano del núcleo poblacional, dichas medidas de integración paisajística se han orientado a integrar este nuevo borde urbano en el paisaje.

Las medidas de integración paisajística elaboradas tienen un carácter general, puesto que el tratamiento de detalle de los nuevos bordes urbanos, la vegetación dispuesta en las diferentes zonas verdes y las distintas edificaciones se realizará mediante un Estudio de Integración Paisajística específico, que analice la incidencia visual del desarrollo urbanístico y un Planeamiento de desarrollo junto al Proyecto de Urbanización que desarrolle la ejecución de las medidas concretas a aplicar.

A continuación se detallan las medidas de integración paisajísticas:

- MIP 1. Bordes urbanos permeables: En el diseño del borde urbano se respetarán las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
- MIP 2. Espacios urbanos de calidad: Generación de espacios urbanos de calidad que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa, como zonas verdes que incrementen la biodiversidad del borde exterior del núcleo poblacional, aportando además, colores y texturas diversos.
- MIP 3. Zonas verdes en el borde urbano: En el borde urbano se configura un área de transición y amortiguación visual entre la edificación y el suelo agrícola. Este borde exterior también ejerce de barrera visual y acústica frente a infraestructuras viarias o usos industriales, tanto existentes como previstos.

Las zonas verdes estarán compuestas por distintas configuraciones vegetales como:

- Zonas arbustivas densas que mejoren la biodiversidad de las zonas verdes del municipio.
- Zonas arboladas que produzcan amplias zonas de sombra y sirvan de cobijo para la fauna existente.
- Zonas de transición entre distintos tipos de vegetación las cuales actúan como corredores a pequeña escala generando una escena variada, orgánica y armoniosa, con una superposición de planos de profundidad que producen un enriquecimiento paisajístico.
- Zonas de uso recreativo.

En la siguiente figura se muestra la delimitación de las zonas verdes.

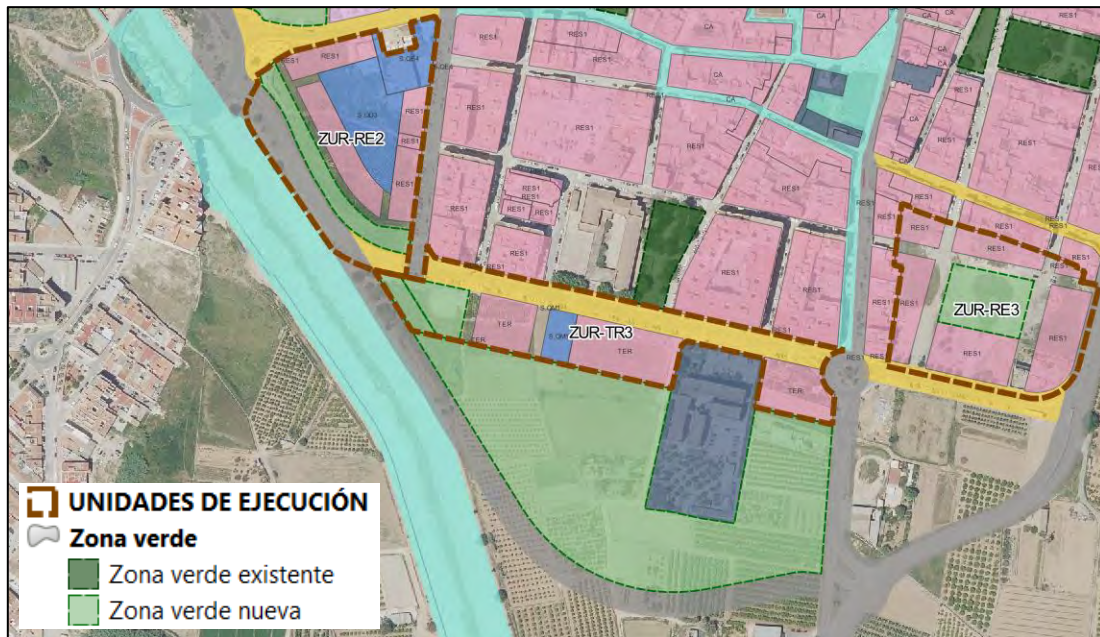


Figura 31. Zonas verdes.

- MIP 4. Zonas verdes colindantes a la red viaria: Continua a la red viaria se configura un área verde de protección con un carácter de espacio abierto que no interrumpe las vistas desde la propia red viaria. Esta zona verde estará formada por arbustos y arbolado con una separación entre árbol y árbol que permita la correcta visualización de la red viaria en los cruces existentes.

Es importante realizar una correcta labor de mantenimiento en dichas zonas verdes puesto que un mal mantenimiento puede conllevar una pérdida en la visibilidad en los cruces de la red viaria y por tanto, suponer un peligro para los conductores, pasajeros y viandantes.

- MIP 5. Homogeneidad de la edificación: Es importante que las edificaciones a construir en las distintas parcelas sean homogéneas a nivel compositivo, cromático y de textura. De tal forma, el Proyecto de Urbanización incluirá medidas preventivas a la hora de diseñar las edificaciones, de manera que se tengan en consideración los aspectos señalados.

El color de la fachada y los materiales empleados, los acabados de la carpintería metálica de las ventanas y las persianas, el color y el material de los toldos de los balcones y/o áticos, la tipología de la puerta de acceso tanto al edificio como al parking del edificio, etc. son los aspectos a tratar para realizar una buena integración de los edificios en el núcleo poblacional existente.

Como se ha mencionado anteriormente, estas medidas de integración paisajística se desarrollarán con mayor detalle en el Estudio de Integración Paisajística específico, que analice la incidencia visual del desarrollo urbanístico y un Planeamiento de desarrollo junto al Proyecto de Urbanización.

Por ello, la estimación de la programación de las distintas medidas de integración paisajística es de carácter orientativo, sin que ello suponga ningún condicionante que obligue a su seguimiento. La determinación definitiva de los medios y ordenación de las obras corresponde al contratista, siempre que se respeten las condiciones que exija la Dirección de Obras. Por lo tanto, su implementación se realizará conforme el programa de trabajos del Plan de obras.

Será el citado contratista quien, en base al plazo aprobado para la ejecución de las obras determine los equipos y modo de ejecución de las mismas.

Cabe señalar que las MIP relativas a los espacios verdes se van a desarrollar en las unidades de ejecución analizadas y en otras partes del municipio de Almussafes. Esto se tiene en cuenta para la programación estimada.

En la siguiente página se muestra una tabla donde se detalla la programación estimada para las distintas medidas de integración paisajística.

Tabla 3. Programación de las distintas medidas de integración paisajística propuestas.

	1				2				3				4				5				6				7				8				9				10				11				12			
	Semana	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
MIP 1 Bordes urbanos permeables																																																
MIP 2 Espacios urbanos de calidad																																																
MIP 3 Zonas verdes en el borde urbano																																																
MIP 4 Zonas verdes colindantes a la red viaria																																																
MIP 5 Homogeneidad de la edificación																																																