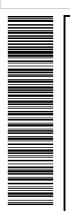
DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 1 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS



# DOCUMENTACIÓN RELATIVA A PAISAJE

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6,7

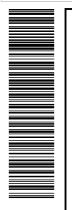
8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA (VALENCIA)

PROMOTOR: METROLEVANTE S.L

**ARQUITECTO:** D. SALVADOR BLANCH RAMÓN



DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 2 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS



#### INTRODUCCIÓN

Valenciana, en el "artículo 41- Estudios de Detalle": Según la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat

análisis de su integración en el paisaje urbano Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un

Por ello, se redacta dicho estudio de detalle por parte de D. Salvador Blanch Ramón, Arquitecto de la empresa ARQUESTIL SLP por encargo de la empresa METROLEVANTE S.L.

#### **LOCALIZACIÓN**

desarrollo Picanya, pertenece a la comarca de la Huerta Sur. Está situada a 5 Km de Valencia, con una agricultura productiva y

Industrial progresivo. El término municipal cuenta con 770 hectáreas atravesadas por el barranco de Chiva

EL municipio está comunicado directamente mediante autovías (Autovía Valencia-Torrent, CV-33, etc) con:

- Aeropuerto de Manises (12 Km)
- Nacional III (6Km) V 30 (3Km)
- Valencia ciudad (3Km)
- Parque Tecnológico (18 Km)

La zona de actuación se sitúa en el sector DP-1 de Picanya



El ámbito de actuación, del Estudio de Detalle de las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 (a y b) del sector DP-1, se encuentra delimitado por elementos infraestructurales básicos de la estructura territorial y de usos de la zona.

DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 3 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS









DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 4 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS













Accedemos desde el camí de la Pedrera/camí del cementeri, entramos en Picanya y seguimos hacia el paso a nivel

DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 5 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS



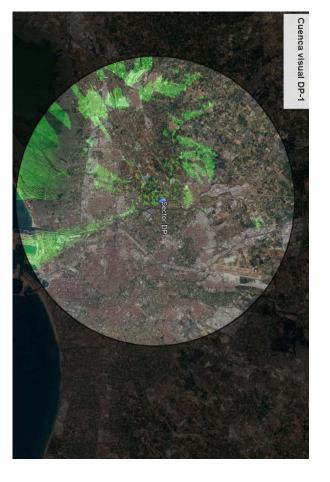
### **CUENCA VISUAL**

La generación de cuencas visuales nos permite investigar la visualización que tenemos del terreno desde un determinado

Para la generación de la cuenca visual se ha utilizado como punto de observación el perímetro de la zona de nuestro sector DP-1. punto de observación.

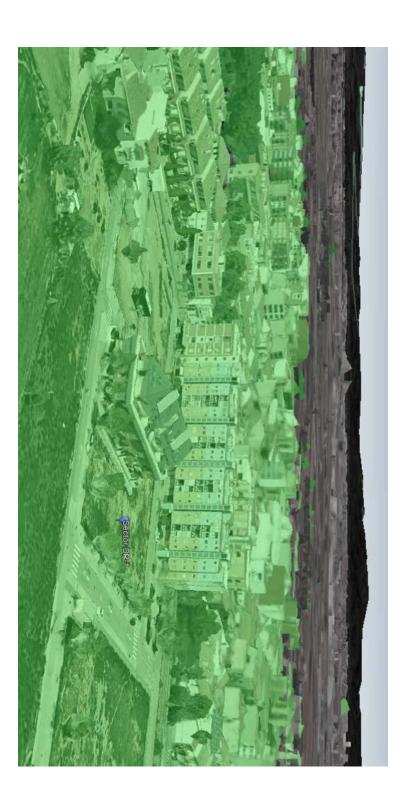
Se adjunta plano de delimitación de la cuenca visual.

Se ha delimitado mediante el Google Earth, y con un radio de 10 Km desde el área de actuación.



DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 6 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS





Panorámicas de la cuenca visual desde distintos puntos de nuestro sector:

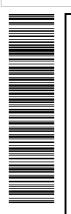
DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 7 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS





DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 8 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS

-2.00 - 0.80



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

del Sector DP-1 de Picanya. El objeto del Estudio de Detalle es la reordenación de volúmenes de las parcelas 1,2,3,4,5,6,7,8, 9 y 11 (a y b)

o unidades urbanas completas y no precisa crear nuevos viales o suelos dotacionales. La solución adoptada remodela volúmenes, sin modificar otras determinaciones del plan, se formula para manzanas

El esquema de ordenación volumétrica propuesta es el siguiente





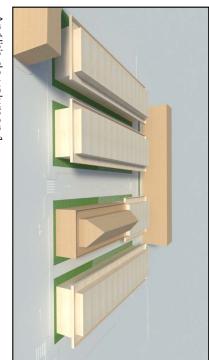
ID: **2018/17703** DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): **DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE** 

Código para validación: **5AWVF-FWQEZ-15WJB** Fecha de emisión: **25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 9 de 23** 

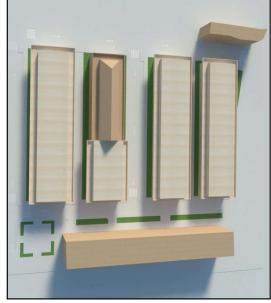
**NO REQUIERE FIRMAS** 

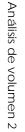


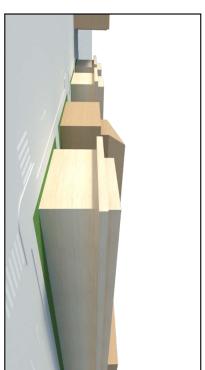
Análisis de volumen 1



Análisis de volumen 3

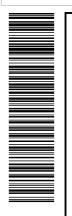






9

DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 10 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS



### DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

El paisaje de la zona del estudio se corresponde con un entorno urbanizado, compuesto por naves industriales, edificios plurifamiliares, grandes viales y amplias superficies pavimentadas

Se caracteriza por diversas unidades de paisaje: la zona urbana y la zona de huerta.

La zona urbana está compuesta por edificaciones de uso residencial plurifamiliar y edificaciones destinadas a usos industriales

La zona de huerta se caracteriza por predomino de cítricos y cultivos de temporada.

y terciarios.

No se disponen de recursos paisajisticos de interés ecológico, cultural o visual, por ello, podemos decir que la zona de estudio

presenta una calidad paisajistica baja.



DOCUMENTO  MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ  RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 11 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS





ornamentales en zonas verdes, existen parcelas abandonadas y zonas de huerta.

Se adjunta estudio fotográfico del entorno, completamente urbanizado, viales pavimentados, vegetación arbolada y especies



DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 12 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS















ID: 2018/17703 DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): **DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE** 

Código para validación: **5AWVF-FWQEZ-15WJB** Fecha de emisión: **25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 13 de 23** 

**NO REQUIERE FIRMAS** 















Se realiza un análisis visual desde algunos puntos del entorno próximo

### **ANALISIS VISUAL Y SECCIONES**

Esta es una oppia impresa del documento electrónico (Ref. 746870 5AWVF-FWQEZ-15WJB 3F2BD3C11996D44929BEE1602CB6899E475261DA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO

Código para validación: **5AWVF-FWQEZ-15WJB**Fecha de emisión: **25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 14 de 23** 

NO REQUIERE FIRMAS

Observamos las parcelas desde las distintas calles de toda la manzana.















DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS







Observamos el entorno de la actuación: Zonas de uso residencial.

Zona de uso industrial



DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	D: <b>2018/17703</b>	
OTROS DATOS  Código para validación: 5AWVF-FWQEZ-15WJB  Fecha de emisión: 25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27  Página 16 de 23	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS



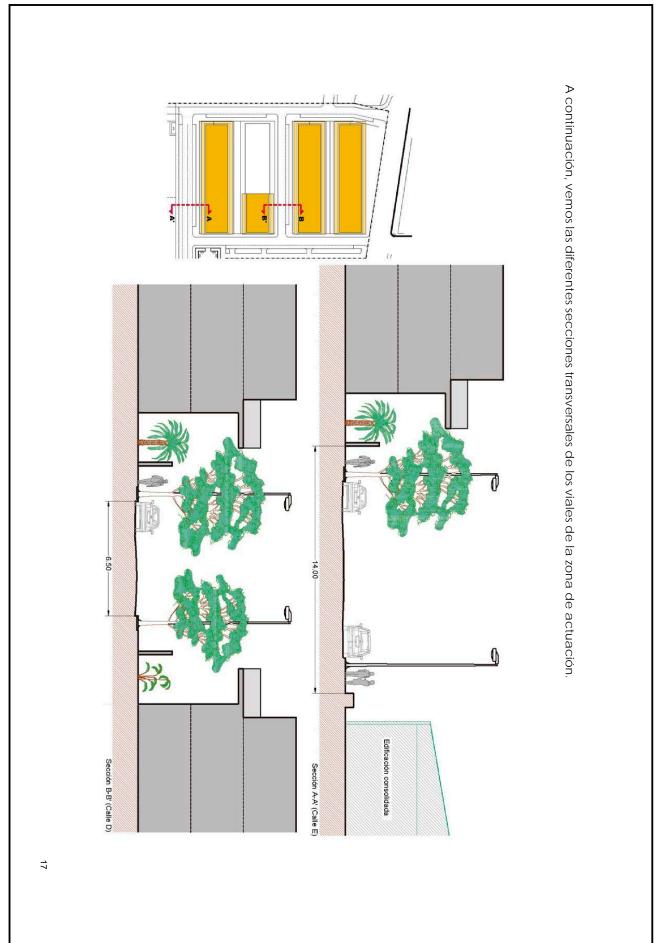






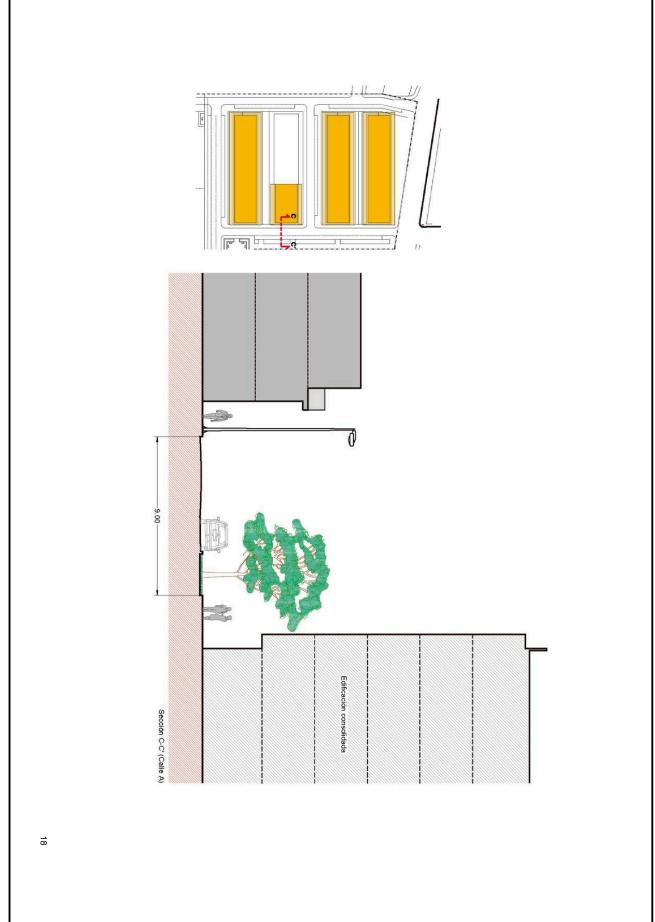
DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 17 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS





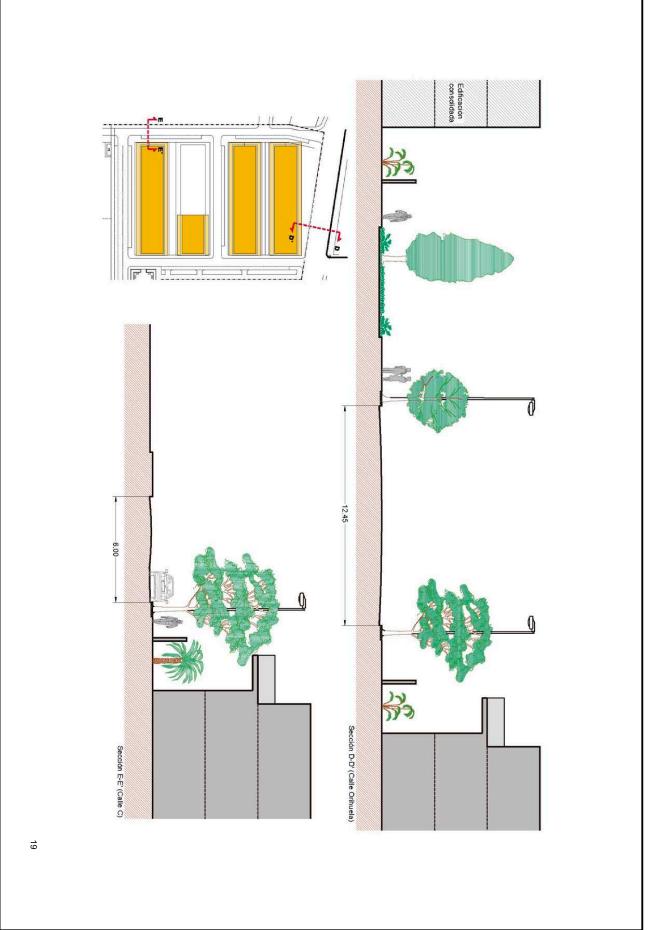
DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: 5AWVF-FWQEZ-15WJB  Fecha de emisión: 25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27  Página 18 de 23	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS





DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 19 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS

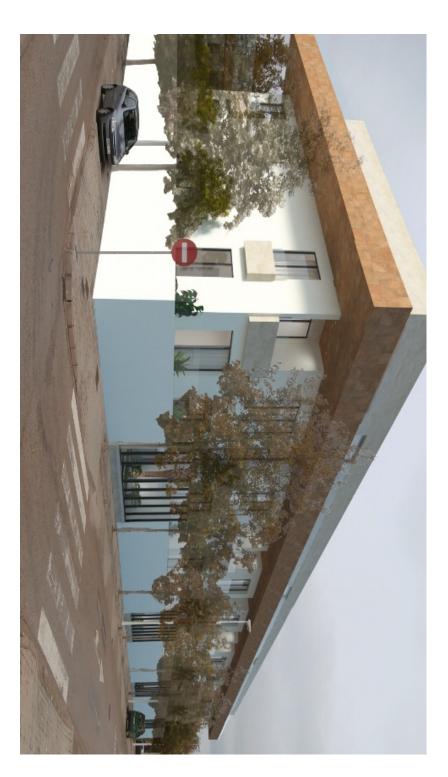




DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 20 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS

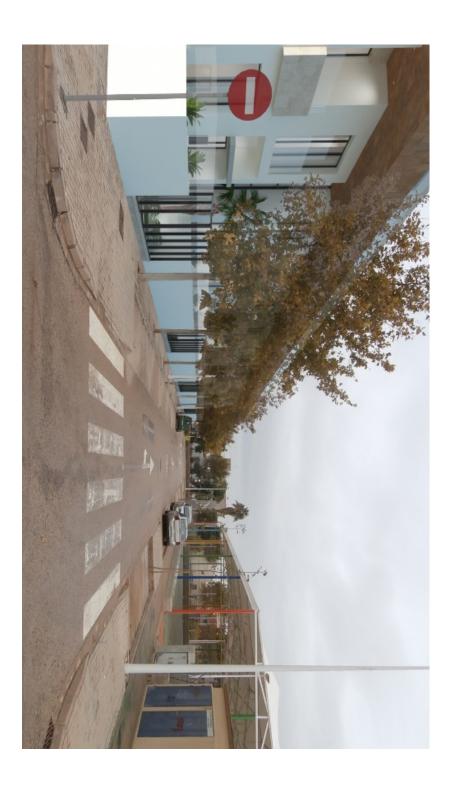


## Se observa el conjunto edilicio integrado en el entorno de actuación.



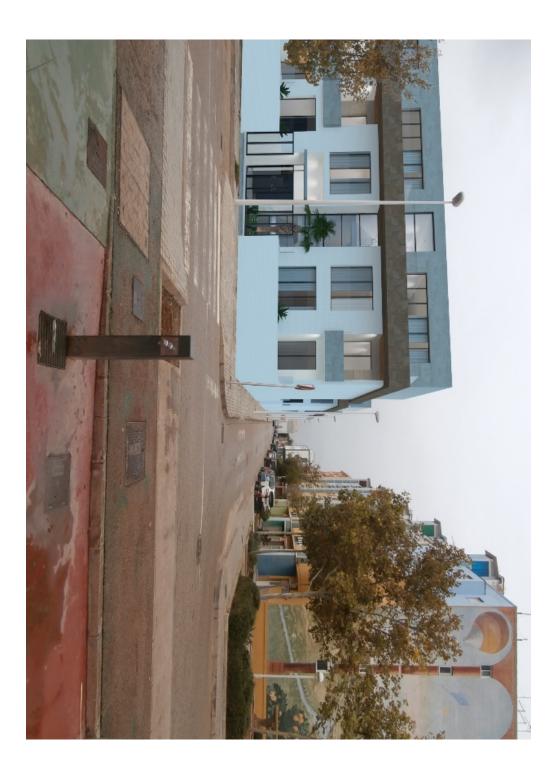
DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 21 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS





DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: 5AWVF-FWQEZ-15WJB Fecha de emisión: 25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 22 de 23	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS





DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): DOCUMENTACIÓ RELATIVA A PAISATGE	ID: 2018/17703	
OTROS DATOS  Código para validación: <b>5AWVF-FWQEZ-15WJB</b> Fecha de emisión: <b>25 de noviembre de 2019 a las 13:20:27 Página 23 de 23</b>	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS





ARQUESTIL - Arquitectura e ingeniería

En Picanya, Diciembre de 2018 El Arquitecto.

D. Salvador Blanch Ramón

