



Ajuntament de
BENIRREDRÀ

D | Diputació
V | de València

ESTUDIO DE PAISAJE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Propuesta Final

JUNIO 2025



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

VÍCTOR GARCÍA GIL.....Arquitecto

00411436N

VICTOR GARCIA

(R: B12640694)

Firmado digitalmente
por 00411436N VICTOR
GARCIA (R: B12640694)
Fecha: 2025.06.17
17:26:11 +02'00'



VICENTE ABRIL VIDAL.....ingeniero industrial
JOSÉ ANTONIO BETETA FERNÁNDEZarquitecto
MARÍA DEL CARMEN BOLDÓ RODA.....Doctora de Derecho
ALEJANDRO V. BRISO DE MONTIANO GARCÍA Máster en economía
ESTHER CASAL GIMÉNEZarquitecta
FRANCISCO DE MANUEL RIOJA.....Ldo. en Geografía e Historia. Arqueólogo
MARC O. FERRANDO SANTOS delineante
ENRIC FLORS UREÑALdo. en Geografía e Historia. Arqueólogo
JOAQUÍN GIMENO GARCÍAingeniero Técnico en Diseño Industrial
SHEYLA SANCHO PERIS..... Lda. en Geografía e Historia. Arqueóloga
JORGE PI VEGAS.....ingeniero agrónomo
MAITE SUÑER FUSTER Doctora en Paleontología
MIGUEL P. TRAVER MONFORTingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Ldo. en ADE
ALEJANDRO VILA GORGÉLdo. en Geografía e Historia. Arqueólogo



AUG-ARQUITECTOS, SLP

www.aug-arquitectos.com

Sociedad Colegiada: 09.685
CIF: B12640694
Calle Herrero 29, 1º
12005 Castellón de la Plana (España)
Teléfono: (+34) 964 340 074
E-mail: despacho@aug-
arquitectos.com



INDICE

ESTUDIO DE PAISAJE.....	3
0 INTRODUCCIÓN	5
1 DESCRIPCIÓN DEL PLAN	6
1.1 TIPO DE PLAN.....	6
1.2 ANÁLISIS TERRITORIAL	7
1.2.1 Encuadre territorial	7
1.2.2 Encuadre histórico	10
1.2.3 Planes y proyectos en el ámbito de estudio	14
1.2.3.1 MARCO DEFINIDO POR LA E.T.C.V.	14
1.2.3.2 PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES	18
1.2.4 Infraestructura Verde	25
1.2.4.1 Elementos de la Infraestructura Verde en el término municipal de Benirredrà	26
1.2.4.2 Relación con la Infraestructura verde municipal en Gandía.....	31
1.3 PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL VIGENTE	32
1.3.1 Normas Subsidiarias de Benirredrà.....	32
1.3.1.1 Grado de desarrollo del planeamiento vigente	35
1.3.1.2 Grado de cumplimiento del planeamiento vigente	35
1.3.1.3 Análisis del suelo vacante y del susceptible de cambio de uso.....	35
1.4 OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PLAN	37
1.4.1 Clasificación del suelo y zonas de ordenación estructural del PGE	41
1.4.2 Suelo Dotacional	42
1.4.3 Estimación de población y del número de viviendas	43
1.4.4 Planos de ordenación	44
2 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	47
2.1 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO	48
2.2 ORGANIZACIÓN DEL PAISAJE	50
2.3 CONFLICTOS PAISAJÍSTICOS	60
2.4 BORDES URBANOS	60
2.5 CARACTERIZACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE – ANEXO I	62
2.6 CARACTERIZACIÓN DE RECURSOS PAISAJÍSTICOS – ANEXO II	65
2.7 VALORACIÓN DEL PAISAJE	67
2.7.1 Valoración técnica: Calidad paisajística (C)	67
2.7.2 Valoración social (P)	72
2.7.3 Coeficiente de visibilidad (v).....	72
2.7.4 Valor paisajístico (VP)	72
2.7.5 Fragilidad del paisaje	75



3	ANÁLISIS VISUAL	77
4	OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA.....	78
4.1	OBJETIVOS Y OPORTUNIDADES DEL PAISAJE ESTABLECIDOS EN PLANES RELACIONADOS.....	79
4.2	OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA DEL ESTUDIO DE PAISAJE.....	79
4.2.1	Criterios generales de ordenación e integración paisajística	79
4.2.2	Objetivos de Calidad paisajística e Instrucciones técnicas PRR 18	80
4.2.3	Objetivos de calidad paisajística específicos	81
5	MEDIDAS Y ACCIONES.....	87
5.1	INFRAESTRUCTURA VERDE DEFINIDA EN EL PLAN	87
5.1.1	Infraestructura verde municipal de Benirredrà	88
5.2	CATALOGACIÓN DE LOS PAISAJES DE MAYOR VALOR.....	89
5.3	PROGRAMAS DE PAISAJE	90
5.4	NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	95
6	INCIDENCIA EN EL PAISAJE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	109
6.1	VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS	109
6.2	ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE DETALLE.....	111
ANEXOS	114	
ANEXO I: FICHAS DE UNIDADES DE PAISAJE	116	
ANEXO II: FICHAS DE RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	144	
ANEXO III: ANÁLISIS VISUAL.....	154	
ANEXO IV: VALOR SOCIAL DEL PAISAJE-PROCESO DE PARTICIPACIÓN	166	
PLANOS.....	182	
Índice de planos:	184	



ESTUDIO DE PAISAJE



0 INTRODUCCIÓN

Paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por quien lo habita, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos.

El paisaje es entendido como seña de identidad cultural del territorio y también como un activo de competitividad económica, cuya conservación y puesta en valor requiere, tanto de la preservación de los paisajes más preciados como de la adecuada gestión de todos los paisajes naturales y rurales, así como de los urbanos y periurbanos. Por ello, el paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras, y esta función se instrumenta mediante la incorporación en la planificación de un instrumento específico de análisis del paisaje (el estudio de paisaje o el estudio de integración paisajística). Los instrumentos de paisaje se someterán en todo caso a participación pública.

El **Estudio de Paisaje** es un instrumento para la protección, ordenación y gestión del paisaje que tiene por objeto establecer los principios, estrategias y directrices que permitan adoptar medidas específicas destinadas a la catalogación, valoración y protección del paisaje en su ámbito de aplicación, dentro del marco del Convenio Europeo del Paisaje.

Los estudios de paisaje 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. Son los adecuados para los planes generales estructurales y el plan de ordenación pormenorizada.

La información que contiene es la establecida en el **Anexo I** 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 (en adelante TRLOTUP).

El presente Estudio de Paisaje acompaña al Plan Estructural General (PGE) y al Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) del término municipal de Benirredrà.

Ambos planes se tramitan simultáneamente bajo el criterio de **compartir documentos informativos y justificativos que sirvan de fundamento a las determinaciones de los dos planes**, según establece el apartado c) del punto 2 del artículo 62 del TRLOTUP. Asimismo, en el contenido de todos los documentos que forman parte del presente trabajo, se observa el **principio de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad**, conforme al apartado 4 del artículo 14 del TRLOTUP.

1 DESCRIPCIÓN DEL PLAN

ANEXO I TRLOTUP. Contenido del Estudio de Paisaje

a) Una breve descripción del plan, de sus objetivos principales y de sus relaciones con otros planes e instrumentos. Se analizará el territorio y las actividades y procesos con incidencia en el paisaje, existentes y previstas, en los ámbitos de la ordenación territorial y urbanística, cultural, medioambiental, agraria, social, turística y económica, así como en cualquier otro que pueda tener impacto sobre el paisaje.

1.1 TIPO DE PLAN

El Plan General Estructural (PGE) y el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal.

El **Plan General Estructural** establece la ordenación estructural; se ajusta a las previsiones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (E.T.C.V.) y a las de los planes supramunicipales. La aprobación del plan general estructural es previa y necesaria para la aprobación de los demás instrumentos de planeamiento municipal.

El **Plan de Ordenación Pormenorizada** desarrolla el anterior incidiendo en los aspectos de mayor detalle relacionados con la gestión urbanística y la edificación. Regula las ordenanzas generales de edificación aplicables en todo el término municipal. Ordena el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en las áreas de reforma interior previstas. También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización (pudiendo prever planes especiales). También puede ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable. Cuando mantenga los usos y los parámetros correspondientes a determinadas zonas o subzonas de suelo urbano o a sectores concretos de suelo urbanizable establecidas en el planeamiento anterior, se podrá formular y afectará, exclusivamente, a aquellos suelos donde se vaya a innovar la ordenación urbanística vigente.

La ordenación territorial y urbanística del municipio se efectúa, en atención al rango y escala de cada una de sus determinaciones, en dos niveles: ordenación estructural y ordenación pormenorizada, encargándose cada uno de ellos, conforme al artículo 19 del TRLOTUP, de las siguientes determinaciones:

- La ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en el TRLOTUP.

- La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por el TRLOTUP y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural. La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle.

1.2 ANÁLISIS TERRITORIAL

1.2.1 *Encuadre territorial*

El municipio de Benirredrà se sitúa en la comarca de La Safor, provincia de Valencia, a unos 70,5 Km de la capital provincial, su núcleo urbano se encuentra conurbado con el de Gandía (localizado en la parte este).

El municipio tiene una superficie de 0,39 Km² y una población de 1570 habitantes (Datos Ficha IVE 2017).

El término municipal limita con el municipio de Gandía por todos los lados. La delimitación tiene forma irregular pero asimilable a un rectángulo de lados sensiblemente desiguales y su reducida superficie está ocupada por el casco urbano, una pequeña zona de cultivos y la vertiente este de Serra Falconera por el que discurren la autopista AP-7 y la carretera N-332.

La altitud es de 28 m.s.n.m. y la distancia aproximada a la costa es de 5 km. pero no es un municipio litoral.

Para acceder a la localidad, desde Valencia, se toma la E-15/AP-7 Autopista del Mediterráneo hasta la salida de Xeraco y desde allí se toma la carretera nacional N-332 Valencia-Cartagena (o su variante la A-38), en dirección Gandía. Desde Alicante, se toma la E-15/AP-7 Autopista del Mediterráneo hasta la salida de Oliva y desde allí se toma la carretera nacional N-332 Valencia-Cartagena, en dirección Gandía.

La carretera N-332 atraviesa el término municipal por el suroeste (en paralelo a la AP-7), con un enlace con la carretera autonómica CV-686 Carretera de Albaida, que conecta al sur con la CV-60 Ollería-Gandía por la que se accede desde el interior a la costa.

El núcleo de población de Benirredrà se localiza a una distancia equivalente entre el río Serpis, al sur, y el barranco de Beniopa, al norte, en el llano en contacto con la ladera de la Serra Falconera al oeste y junto a un cinturón urbano de dotaciones y servicios, con equipamientos deportivos y educativos y zonas verdes de Gandía, al este.

El municipio no cuenta con una actividad económica propia importante, aunque al oeste del suelo urbano se localiza una zona de uso dominante industrial. Debido a la cercanía y accesibilidad a Gandía, cuenta con los servicios de proximidad y actividades de la capital comarcal.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



LOCALIZACIÓN

Comarca de La Safor

Término municipal de Benirredrà

Fuente: TALP SLP





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



ENCUADRE GEOGRÁFICO

Accesos al municipio

Núcleos de población
y otros suelos urbanizados

Fuente: TALP SLP

1.2.2 Encuadre histórico

De acuerdo con lo que recoge el ayuntamiento de Benirredrà en su portal web oficial, *Bani-Reduan, Beninida, Bani-Rida ... el topónimo tiene un origen claramente islámico, aunque es difícil precisar su nombre originario. Pero la herencia cultural queda patente como parte de un sistema de alquerías alrededor del Castillo de Bairén. Más tarde, con la conquista cristiana, se integra en el término de Bairén con las donaciones de tierras de Jaime I. Y fue en 1323, cuando concedió el pueblo en señorío a su hijo, Pedro de Ribagorzano, quien en 1337 le dio a Guillermo Gascó, quien lo agrandó, con la compra de terrenos situados entre el pueblo y Benipeixcar durante casi 40 años.*

Los condes de Cardona fueron señores de Benirredrà hasta finales del siglo XV, cuando vendieron la propiedad a María Enríquez y de Luna, duquesa de Gandía. Dicha señora, compró este y otros territorios con la venta posesiones italianas heredadas de su segundo marido, Juan de Borja, conformando así el ancho ducado de Gandía. Durante un siglo, Benirredrà la compartieron los jurados de la Sede de Valencia y de Ontinyent, hasta 1673, cuando estos últimos vendieron los derechos a Francisco Escribano, notario de Pego. Y fue Francisco Escrivá quien unificó el poder señorial del pueblo y, lo dejó bajo el dominio de las cuentas de Ròtova, familia con quien se emparentó, hasta la disolución del régimen señorial durante el tercio central del siglo XIX.

En 1965 Gandía pretendió su anexión, pero no se unió, debido a que en aquellos momentos no limitaban ambos términos.



En la imagen el caserío de Benirredrà, en primer plano hacia 1910, con la iglesia parroquial de San Lorenzo a la izquierda y el cuerpo del convento de las Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús, emergiendo en el centro de la foto, todavía en construcción. Fuente: ayuntamiento de Benirredrà.

El crecimiento y transformación reciente del núcleo urbano de Benirredrà se analiza a partir de datos catastrales y se muestra a partir de ortofotos, en las siguientes imágenes:



EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NÚCLEO URBANO

Fuente: Cartografía del Catastro

- 1880-1900
- 1901-1940
- 1941-1975
- 1976-1995
- 1996-2007
- 2008 en adelante



Benirredrà, a lo lejos, entre naranjos y al pie de la Sierra Falconera, a principios del siglo XX, cuando no estaba construido el Convento de las Esclavas.

Fuente: Ayuntamiento de Benirredrà



La Casa Convento Noviciado de Las Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús, en Benirredrà, que inicia su actividad formativa en 1909. Imagen de los años 70.

Al fondo la antigua industria, desaparecida.

En la evolución reciente del paisaje destaca el crecimiento del caso urbano de Benirredrà, a partir de su núcleo histórico, que se produce en todas direcciones sobre el llano agrícola.

Pero en la dinámica del paisaje destaca la expansión de la ciudad de Gandía y la ocupación del territorio por las infraestructuras de comunicación.



1946

EVOLUCIÓN DEL PAISAJE

Fuente: Ortofotos históricas,
Fototeca

----- Núcleo histórico



1956



1976



1992



2000

1.2.3 Planes y proyectos en el ámbito de estudio

1.2.3.1 MARCO DEFINIDO POR LA E.T.C.V.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante ETCV), entra en vigor en 2011, y de conformidad con su artículo 1, es el instrumento que establece los objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana y cuya finalidad es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social.

La ETCV es un instrumento que define el modelo territorial del futuro para el horizonte 2030, orienta el desarrollo urbanístico y territorial y coordina las actuaciones sectoriales; y un instrumento facilitador de actuaciones que contribuyen a dinamizar el territorio.

El marco definido por la ETCV localiza el término municipal de Benirredrà en diferentes ámbitos: la Cota 100 del territorio y el Área funcional de La Safor, y Área Urbana Integrada de Gandía (AUI).

Los grandes ámbitos territoriales de la Comunitat Valenciana son: la cota 100, la Franja Intermedia y el Sistema Rural, que serán tenidos en cuenta a la hora de establecer nuevos desarrollos urbanísticos y territoriales (Directriz 68).

ETCV	Ámbitos territoriales
Ámbitos territoriales de la Comunitat Valenciana	Cota 100 81,6% de la población 25,7% de la superficie 700 habitantes/km ² 85% del PIB Espacios litorales y áreas metropolitanas Predominio de la agricultura de regadío Mayor peso económico de los servicios
	El sistema rural 1,5% de la población 31,6% de la superficie 11 habitantes/km ² 2% del PIB Espacios montañosos y pueblos pequeños Predominio del uso forestal Economía de agricultura/servicios
	La franja intermedia del territorio 17% de la población 42,7% de la superficie 97 habitantes/km ² 13% del PIB Altiplanos y ciudades medias Predominio de la agricultura de secano Mayor peso económico de la industria



Las áreas funcionales de la ETCV son ámbitos intermedios entre el espacio regional y el municipal, adecuados para la gestión y la planificación territorial supramunicipal.

El Área Funcional de La Safor comprende 31 municipios, el 3,6% de la población y el 1,8% de la superficie del total regional, y una densidad de 426,7 hab./km² muy superior a la media regional. El suelo artificial en la comarca supone el 10,1%, el suelo agrícola es el predominante con un 45,3%, y el restante 44,6% corresponde al suelo forestal, que incluye las zonas húmedas y las masas de agua.

Las propuestas estratégicas sobre este territorio, se refieren a la consecución de objetivos relativos a la infraestructura verde, el sistema de asentamientos en el territorio, las infraestructuras de comunicación, energéticas e hídricas, y la actividad económica e innovación; en relación con el término municipal de Benirredrà, la ETCV no contiene propuestas y actuaciones concretas; en el ámbito de estudio destacan:



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ

ETCV

Área funcional de La Safor

Propuestas estratégicas
LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Corredor fluvial del Riu Serpis

Propuestas estratégicas
EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS EN
EL TERRITORIO

Conexión CV-60 con N-332 (circunvalación La Safor)

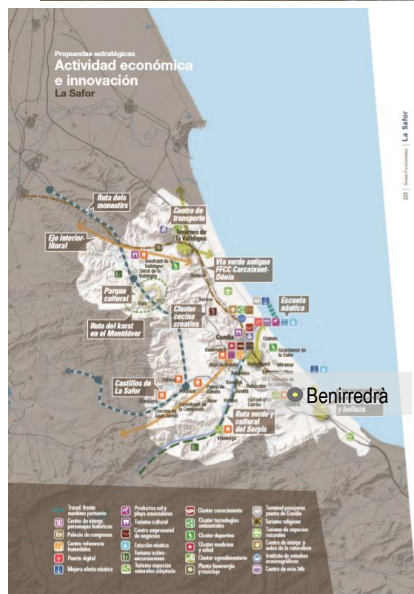
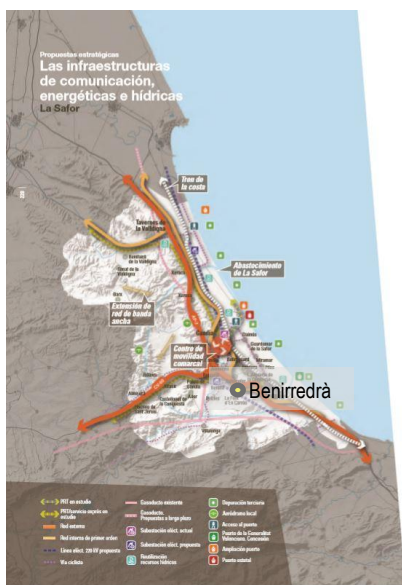
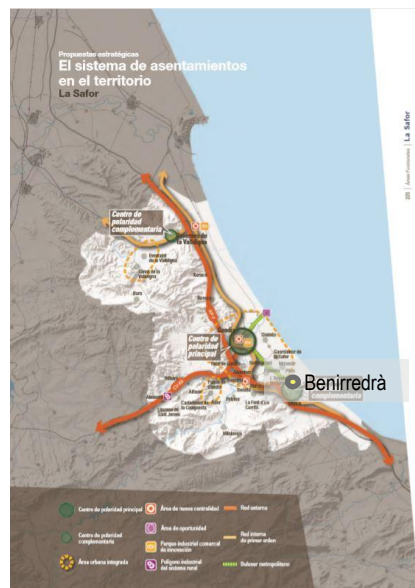
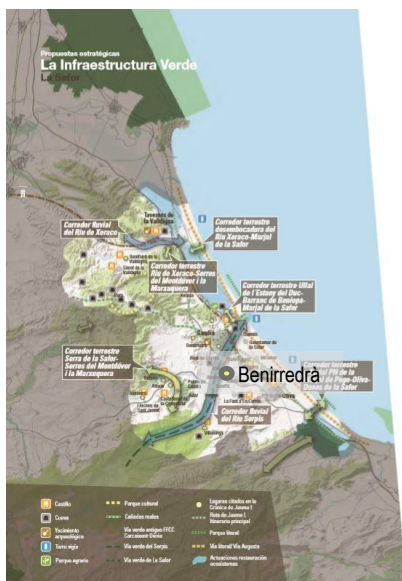
Propuestas estratégicas
LAS INFRAESTRUCTURAS DE
COMUNICACIÓN, ENERGÉTICAS E
HÍDRICAS

Culminación de la autovía CV-60 entre Gandía y L'Ollería

Paso de la N-332 por la comarca de La Safor, duplicación y circunvalaciones

Plan de movilidad sostenible del área urbana integrada de Gandía

Propuestas estratégicas
ACTIVIDAD ECONÓMICA E
INVERSIÓN



EL ÁREA URBANA INTEGRADA DE GANDÍA

Sistema Nodal de Referencia

Sistema Metropolitano Centros de Áreas Urbanas Integradas

Centros de polaridad metropolitana

Sistema de ciudades medias Centros de polaridad principal

Centros de polaridad complementaria

Sistema Rural Centros de polaridad comarcal

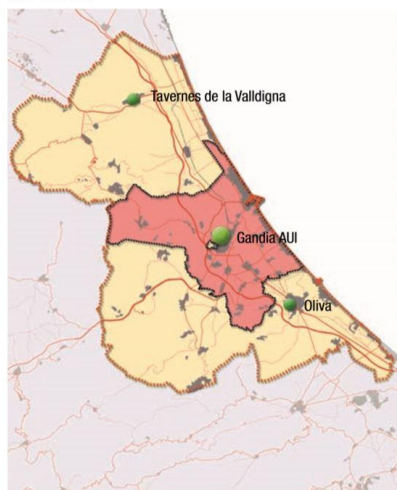
Centros de polaridad comarcal complementaria

Áreas funcionales

Áreas Urbanas Integradas

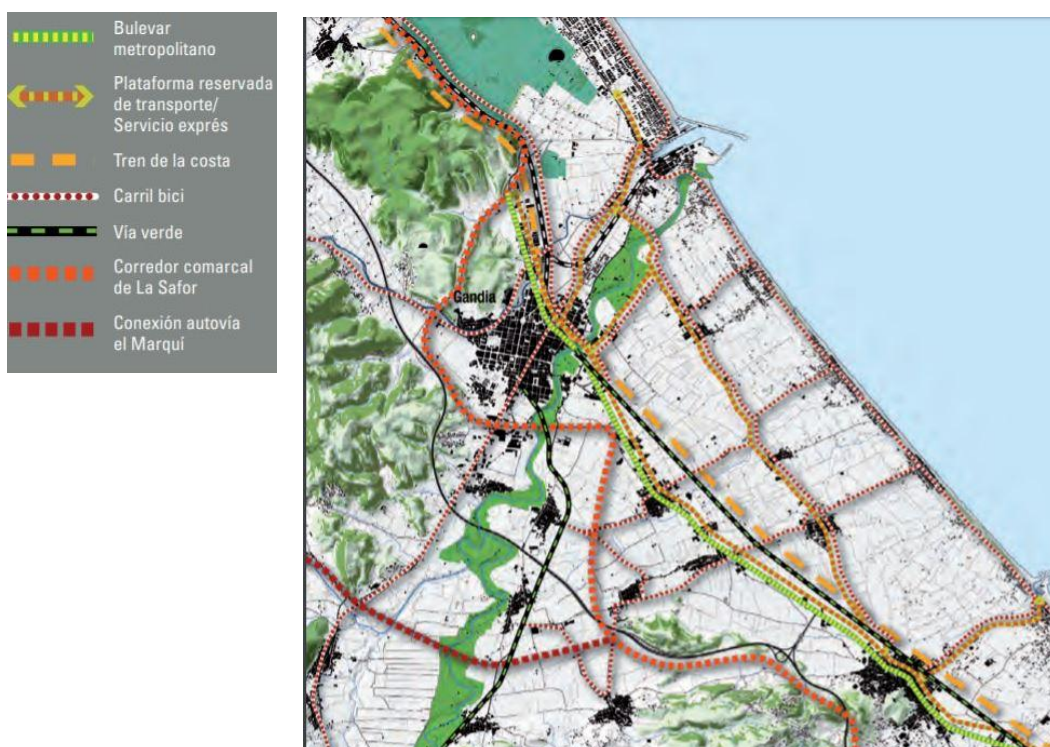
Suelo Urbano

La Safor



Gandía forma un área urbana integrada que incluye 15 municipios de su entorno con lo que la población de este ámbito territorial supera ligeramente los 100.000 habitantes, formando un conjunto urbano muy adecuado para la planificación territorial conjunta en cuanto a la Infraestructura Verde, sistemas de transporte y los equipamientos y servicios.

La ETCV identifica elementos de la infraestructura verde del territorio, que permiten conectar los ecosistemas litorales y los del interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos, proponiendo el Riu Serpis como elemento central de la Infraestructura Verde, y su regeneración paisajística.



Como actuación representativa se identifica la resolución del paso de la carretera N-332 por los distintos municipios de la comarca y de su conexión con la autovía interior CV-60 entre Gandía y La Vall d'Albaida. De esta forma se consolidaría un corredor comarcal de vertebración interna mediante una vía de comunicación de altas prestaciones, liberando, además, el tráfico de paso de la actual N-332 que permitiría el uso de esta vía como bulvar metropolitano y como soporte de un sistema de transporte público del tipo plataforma reservada de transporte/servicio exprés. Asimismo, este sistema se podría conectar con una red densa de carriles bici, medio de transporte en el que este territorio presenta un elevado potencial de uso.

1.2.3.2 PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES

Planes de acción territorial

En el marco de la ETCV se han aprobado los siguientes planes de acción territorial:

- Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana, PATFOR.
- Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana, PATRICOVA.
- Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, PATIVEL, sin afección en el término municipal de Benirredrà.

Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia, PATODHV, sin afección en el término municipal de Benirredrà.

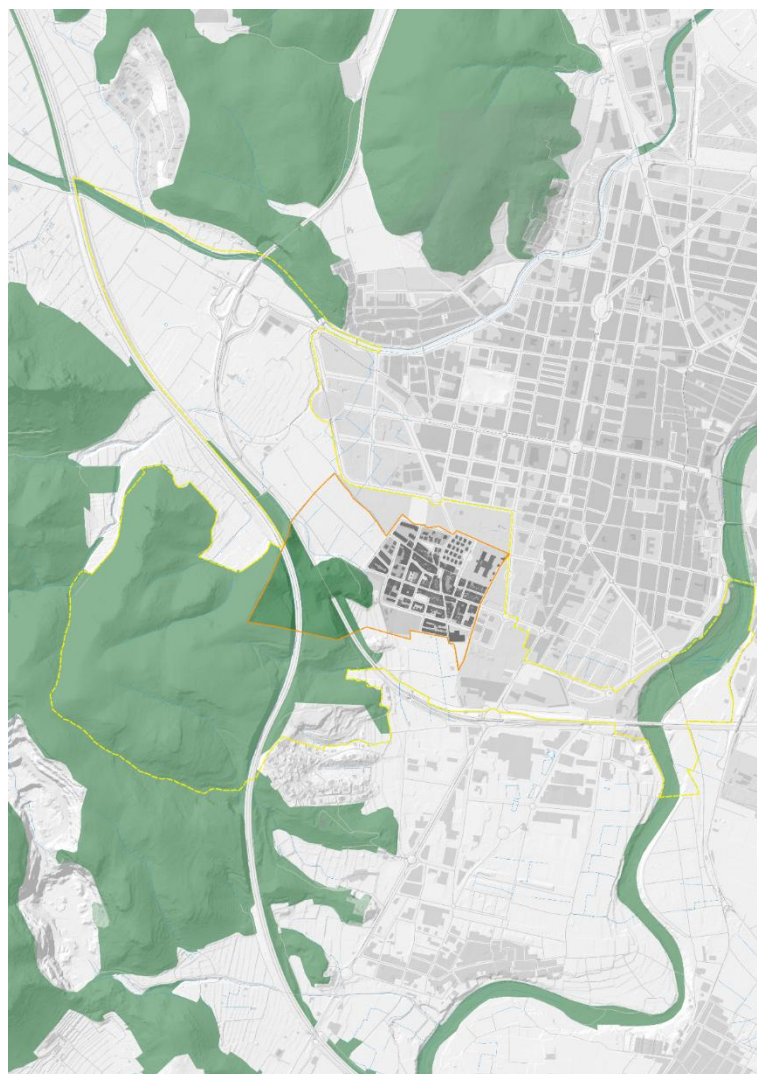
Se encuentran en elaboración, sin aprobación, con relación al término municipal de Benirredrà, los siguientes:

- Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunitat Valenciana (PATIVP-CV), sometido a información pública mediante Resolución de 09/03/2011, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, DOCV 16/03/2011.
- Plan de Acción Territorial de la Comarcas Centrales, instrumento que ha iniciado en trámite de evaluación ambiental estratégica, pero que se encuentra en una fase muy inicial por lo que no se considera para la elaboración de este documento, más allá de las determinaciones ya establecidas en la ETCV.

A continuación se describen aquellos que tienen relación con el paisaje.

PATFOR

El PATFOR, aprobado en 2015, estudia la zona forestal de la Comunitat Valenciana proponiendo, tras un exhaustivo análisis y diagnóstico, la zonificación del suelo identificando el Terreno Forestal Estratégico (de alta productividad y en el que se incorporan también los Montes de Utilidad Pública), y el Terreno Forestal. Estos suelos forestales formarán parte de la Infraestructura Verde puesto que ha quedado latente tras el análisis de este Plan, su valor ambiental, forestal y paisajístico.



PATFOR

Fuente: PATFOR – TALP SLP

- Término municipal
- Ámbito de estudio de la EAE
- Terreno Forestal PATFOR
- Terreno Forestal Estratégico PATFOR

PATRICOVA

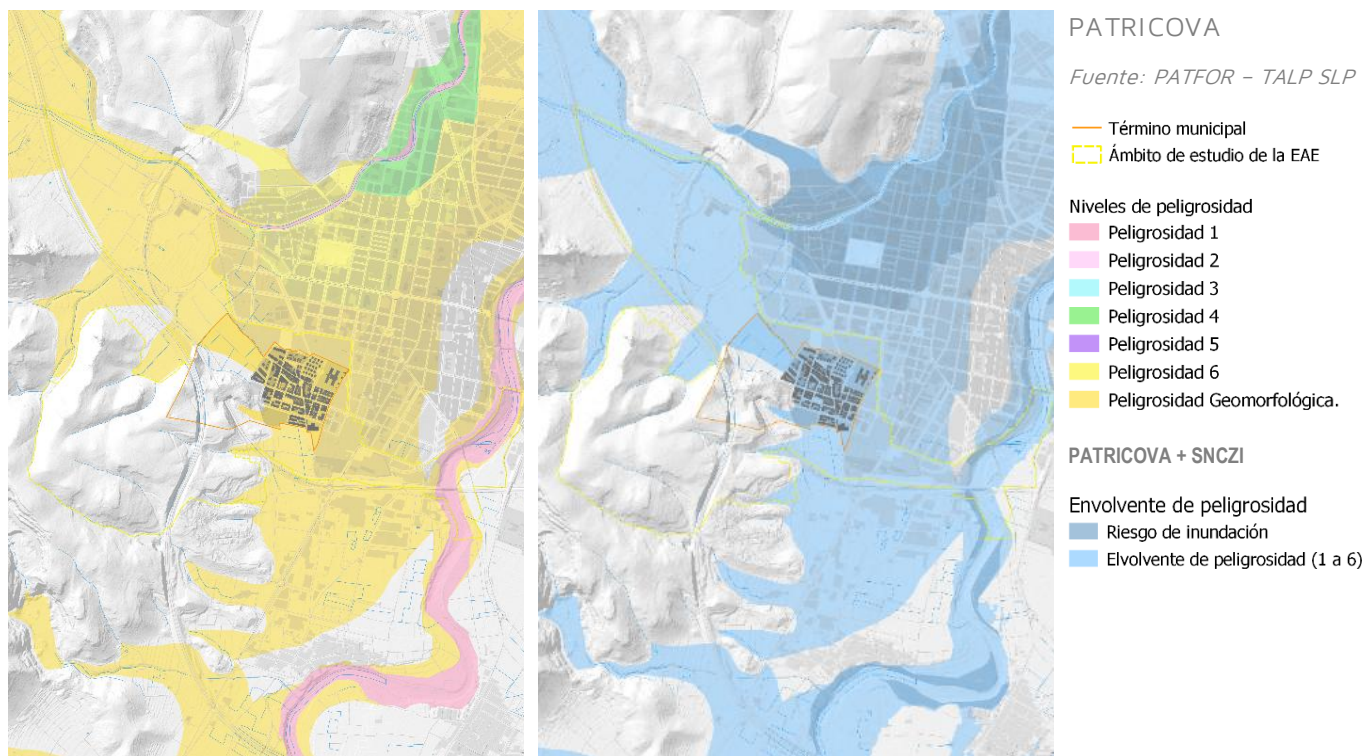
El PATRICOVA, aprobado en 2015, actúa sobre la problemática del riesgo de inundación de ámbito regional en la Comunitat Valenciana, obteniendo un conocimiento y evaluación de los riesgos para establecer y gestionar las zonas inundables. Todo ello teniendo en cuenta su incorporación a la infraestructura verde como parte de las zonas críticas por riesgos ambientales.

En el ámbito de estudio se detecta por el PATRICOVA:

- Peligrosidad Geomorfológica. Abanicos torrenciales, abanicos aluviales: Peligrosidad 7, que afecta al llano agrícola y al área urbanizada de Benirredrà y Gandía, asociada a la subcuenca del barranco de Beniopa y barrancos afluentes que desaguan los relieves de la sierra.
- Peligrosidad Geomorfológica, Cauces: Peligrosidad 7, que afecta a la ribera del río Serpis.
- Peligrosidad de nivel 6, Beniopa: Peligrosidad 6. Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m), que afecta al área urbanizada de Gandía, asociada a la corriente fluvial del barranco de Beniopa, a la zona de inundación "VC39 Barranco de Beniopa" con actuaciones previstas de restauración hidrológico forestal.
- Peligrosidad de nivel 1, Serpis: Peligrosidad 1, Frecuencia alta (25 años) y calado Alto (>0.8 m), que afecta al cauce del río Serpis en todo el tramo final hasta la desembocadura, zona de inundación "VC40 Río Serpis" con actuaciones previstas de restauración hidrológico forestal.

Riesgo de inundación Muy Alto en la ribera izquierda del río Serpis en el tramo urbano de Gandía.

Los terrenos cartografiados dentro de la envolvente de peligrosidad por inundación, considerando la cartografía de peligrosidad por inundación del PATRICOVA, o los mapas de peligrosidad del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), son espacios componentes de la Infraestructura Verde.



PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SECTORIAL DEL COMERCIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATSECOVA)

En el PGE-POP de Benirredrà se ha tenido en consideración lo establecido en el artículo 32.2.f) de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de comercio de la Comunitat Valenciana y en los artículos 37, 38, 39 y 40 (entre otros) del Decreto 215/2020, de 29 de diciembre del Consell por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA).

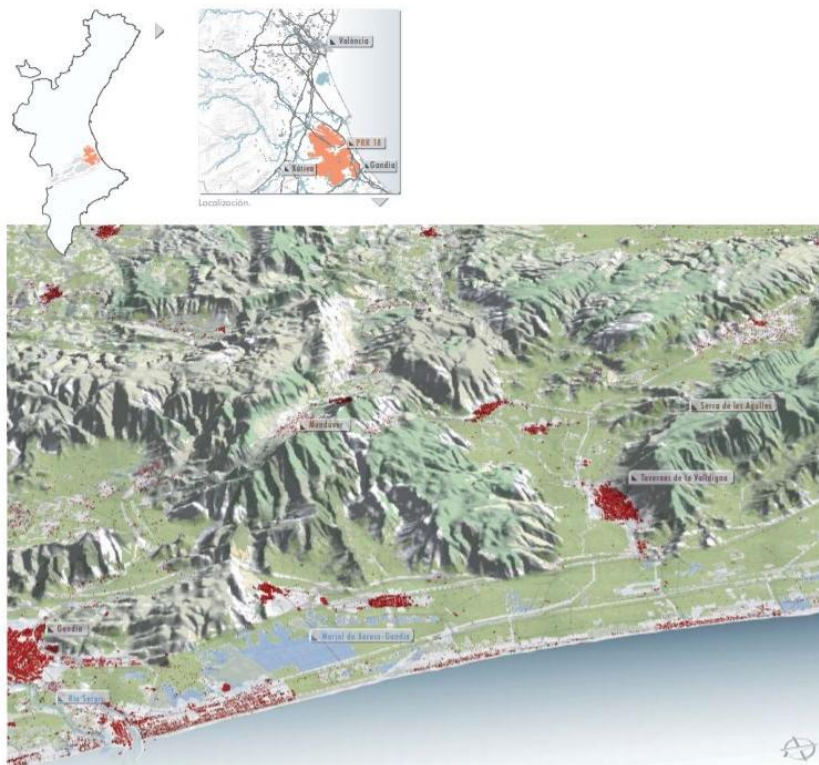
No obstante, este aspecto ha estado condicionado por el hecho del que el PGE plantea un mínimo crecimiento residencial y, sobre todo, por su conurbación con Gandía, que aporta toda la oferta comercial que necesita la población del territorio ordenado. Estas circunstancias suponen que la mayor parte de las determinaciones del PATSECOVA tengan escasa o nula incidencia en el contenido del plan.

PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATIVP-CV)

Del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunitat Valenciana pendiente de aprobación (sometido a información pública por Resolución de 9 de marzo de 2011, DOCV 16/03/2011), se ha utilizado para la elaboración de este documento la información siguiente:

CATÁLOGO DE LOS PAISAJES DE RELEVANCIA REGIONAL

PATIVP-CV



Vista del Macizo del Mondúver, con la Plana de Gandia y Xeraco en primer término, desde el mar.



[PRR 18] MONDÚVER

Enclaves de Especial Atención

Lugares de valor

- El pico del Mondúver como hito visual en la región y paisaje de referencia.
- Formaciones montañosas del entorno del Mondúver en especial parajes como el de la Murta y La Casella, les Fontanelles, Hort de Soriano y Font de la Parra, Serra de Quatretonda, El Surar y el de Parpalló-Borrell.
- Especial atención de las atalayas sobre los que se asientan fortalezas con un gran valor histórico como el de Bairén en Gandia, el de Marinyén en Benifairó de la Valladigna o el de Corbera.
- Red de hitos culturales de primer orden como el Monasterio de la Murta y el Convento de Santa María de Aigües Vives y otros como el Convento de Santa María y el de Sant Jeroni de Cotalba ubicados en el entorno próximo del macizo.

Conectividad del paisaje

- Potenciar la permeabilidad del Macizo del Mondúver con las sierras de Requena y del Benicadell hacia poniente y con los espacios libres del litoral hacia levante.

Visualidad del paisaje

- Puesta en valor del observatorio del Mondúver para la interpretación del macizo y el del Castillo de Bairén como punto de vista privilegiado sobre la Plana de Gandia.
- Especial atención sobre las laderas de alta fragilidad visual de la Serra de Corbera, el entorno de Xeraco, Xeresa y Gandia.

Respecto de la Normativa del PATIVP-CV, sus objetivos y directrices, dicha normativa tiene un desarrollo en los Objetivos de Calidad e Instrucciones técnicas de los Paisajes de Relevancia Regional, a probados por Resolución de fecha 11 de mayo de 2021, del Conseller (DOGV Núm. 9102 / 08.06.2021).

PAISAJE DE RELEVANCIA REGIONAL PRR18 “MONDÚVER”

La ETCV, en la Directriz 63, identifica 40 Paisajes de Relevancia Regional, entre los que se encuentra el Paisaje de Relevancia Regional PRR18 “Mondúver”.

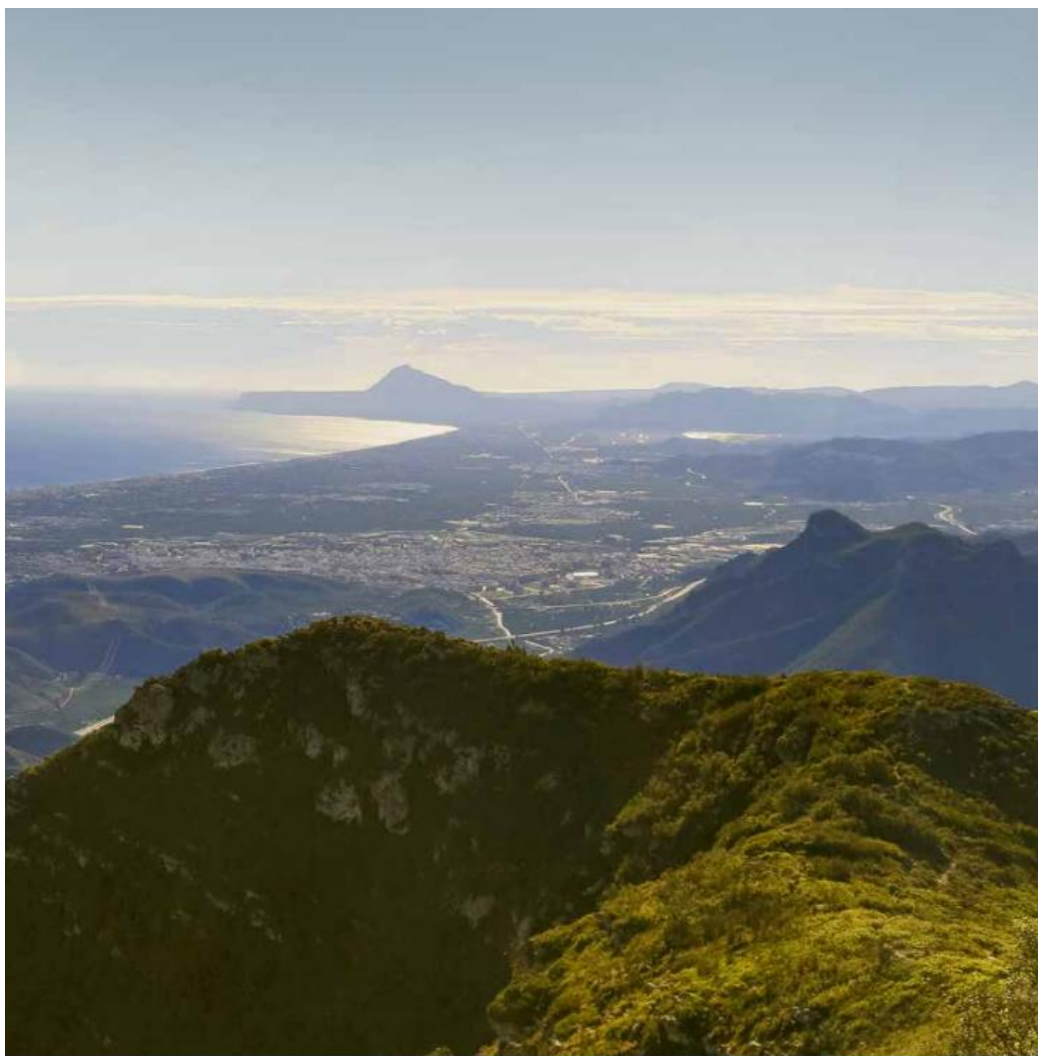
Una parte del término municipal de Benirredrà pertenece al PRR 18 “Mondúver” identificado en la ETCV, lo que otorga a este ámbito territorial un alto valor paisajístico que debe preservarse, protegiendo los elementos y áreas más significativas o características componentes de la infraestructura verde territorial.

Los **Objetivos de Calidad e Instrucciones Técnicas** para la ordenación y gestión de los Paisajes de Relevancia Regional de la Comunitat Valenciana para el PRR 18 “Mondúver”, si son aplicables al término municipal de Benirredrà, serán asumidos como propios en el Estudio de Paisaje que acompaña a la versión preliminar del plan:

- *Instrucción PRR18.1. Elementos y patrones estructurantes del paisaje*
 - a) *Proteger los conjuntos montañosos del entorno del Mondúver, en especial determinados parajes como el de la Murta y La Casella, les Fontanelles, l'Hort de Soriano y Font de Parra, la Serra de Quatretonda, El Surar y el de Parpalló-Borrell.*
 - b) *Considerar las laderas de la Serra de Corbera y el entorno de Xeraco, Xeresa y Gandía, áreas de altos valores intrínsecos y elevada fragilidad visual.*
 - > Ordenar los frentes de ladera de la Serra Falconera, caracterizado por la alta dominancia visual que se tiene de la misma hacia paisajes más bajos, como por su elevada fragilidad visual, característica de las zonas más expuestas.
- *Instrucción PRR18.2. Elementos significativos para la articulación del territorio que deben integrarse en la infraestructura verde*
 - a) *Fomentar la mejora de la permeabilidad y la conexión del Macizo del Mondúver con las sierras de Requena y de Benicadell hacia el interior, y con los espacios libres del litoral.*
 - b) *Preservar y promocionar las fortalezas de gran valor histórico e hitos del paisaje como los castillos de Bairén en Gandía, el de Marinyen en Benifairó de la Vallidigna y el de Corbera.*
 - > Proteger los elementos más significativos y componentes de la infraestructura verde, proponiendo la conexión territorial entre el corredor fluvial del río Serpis, la sierra y el barranco de Beniopa.
- *Instrucción PRR18.3. Mejora de la percepción y gestión del paisaje*
 - a) *Incorporar criterios paisajísticos en la ordenación de los entornos de las fortalezas, de los núcleos urbanos y de las laderas de la Serra de Corbera.*
 - b) *Establecer y promover una red de miradores en el entorno próximo del macizo, apoyados en hitos culturales religiosos de primer orden: el Monasterio de la Murta, el Convento de Santa María de Aigües Vives, y el Convento de Sant Jeroni de Cotalba.*
 - c) *Potenciar el uso público del observatorio del Mondúver como centro de interpretación de la naturaleza y el paisaje.*

> Incorporar criterios de integración paisajística para la ordenación de un borde urbano nítido de Benirredrà, la ordenación de bienes patrimoniales (entornos de BRLs, Cova Puntal del Gat y núcleo histórico de Benirredrà), la protección de la cuenca visual del mirador de la Ermita de Sant Antoni y la protección de las zonas de afección visual de carreteras.

> Garantizar el acceso al paisaje y la puesta en valor del patrimonio paisajístico, mediante una red de caminos y ciclorutas (vía pecuaria Camino de la Perdición) hacia los paisajes forestales, agrícolas y fluviales inmediatos, y los miradores de la Ermita de Sant Antoni y el Molló de la Creu.



Fuente: INSTRUCCIONES TÉCNICAS PARA EL PRR 18 MONTDÚVER

1.2.4 Infraestructura Verde

El TRLOTUP dedica el capítulo I del título I a la infraestructura verde, el paisaje y la ocupación racional del suelo. Concretamente en su artículo 4 se define como, un “sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores”.

También “se extenderá a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión”, que constituye la IV urbana a escala municipal en relación con la ordenación pormenorizada.

La Directriz 38 de la ETCV define los elementos que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana, actualizados en el artículo 5 de la LOTUP. Son los siguientes:

- a) Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
- b) Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.
- c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
- d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes a los mismos que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.
- e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.
- f) Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.
- g) Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.

- h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana, o por ser soporte de productos agropecuarios de excelencia, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.
- i) Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.
- j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.
- k) Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la presente ley, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.
- l) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.
- m) Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.
- n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

1.2.4.1 Elementos de la Infraestructura Verde en el término municipal de Benirredrà

En este apartado se estudia la Infraestructura Verde territorial, siendo el punto de partida de la propuesta definitiva de IV a escala municipal. Para ello, se tiene en cuenta la conexión con los elementos componentes de la infraestructura verde fuera de dicho ámbito, pero limítrofes al mismo, puesto que la infraestructura verde es continua por definición y debe generar una red de espacios interconectados entre sí.

En el artículo 4 del TRLOTUP se indica que es la planificación urbanística y territorial la que definirá y caracterizará la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio. Siendo sus funciones las siguientes:

- Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.
- Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.
- Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.
- Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.
- Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.
- Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.
- Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.
- Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.

En este documento se identifican elementos a escala regional (paisajes de relevancia regional) y a escala municipal (conexión funcional de vías pecuarias) y zonas de alta visibilidad (frentes de ladera, bordes urbanos, miradores), que se pueden tener en cuenta para la definición de la infraestructura verde en la versión preliminar del plan.

Teniendo en cuenta la evaluación ambiental, y el Estudio de Paisaje, es en el instrumento de planeamiento del PGE y POP donde se establece la infraestructura verde municipal de Benirredrà, también a escala urbana, y en los dos niveles de ordenación, estructural y pormenorizado.

De este modo, los elementos y espacios en el término municipal de Benirredrà y su entorno inmediato que se analiza para integrarse en la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma, de conformidad con el artículo 5 de la TRLOTUP, se recogen en la tabla siguiente:

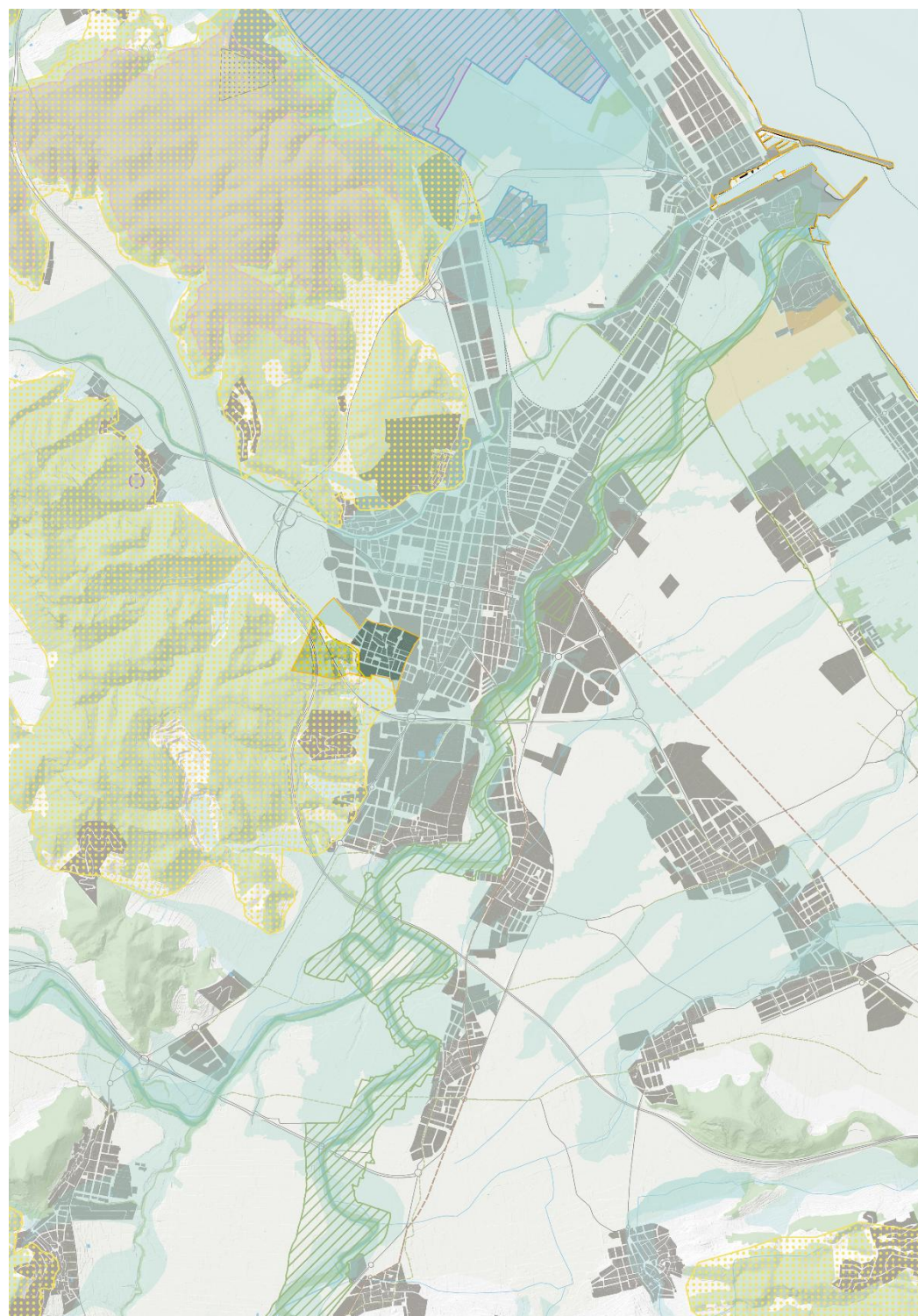


PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ

Categorías	IV BÁSICA art. 5 TRLOTUP	INFRAESTRUCTURA VERDE EN BENIRREDRÀ
AMBIENTALES	a) Red Natura 2000	No existen
	b) Espacios Naturales Protegidos	No existen
	c) Áreas protegidas por instrumentos internacionales	No existen
	d) Ecosistemas húmedas y masas de agua	No existen
	e) Espacios de la zona marina	No existen
	f) Espacios costeros de interés ambiental y cultural	No existen
	g) Zonas forestales y Montes	Terreno forestal estratégico
AGRÍCOLAS	h) Áreas agrícolas multifuncionales	Suelos de elevada capacidad agrológica, clase B
VISUALES / SOCIAL	i) Espacios de interés paisajístico	PRR18 – Mondúver
CULTURALES	j) Espacios de elevado valor cultural	BRL CONVENTO DE LAS ESCLAVAS DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS BRL IGLESIA PARROQUIAL DE SAN LORENZO BRL COVA DEL PUNTAL DEL GAT
ÁREAS CRÍTICAS	k) Zonas críticas respecto de cualquier riesgo natural o inducido	Áreas para la recarga natural de acuíferos Envolvente de peligrosidad PATRICOVA (1 a 6) y SNCZI Erosión potencial muy alta Riesgo de incendio forestal
OTROS ELEMENTOS	l) Áreas que se definan en el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico	No se definen
	n) Espacios públicos del suelo urbanizado y previstos en el suelo urbanizable	Zonas verdes
CONECTORES	m) Áreas, espacios y elementos que garantizan la adecuada conectividad territorial y funcional	Colada del Camino de la Perdición

Estos elementos y espacios son categorizados y superpuestos en un gradiente a través del cual se puede hacer una lectura de la IV jerarquizada según la importancia y relevancia de la misma, a partir de la cual establecer la Normativa de aplicación a la Infraestructura Verde.



APROXIMACIÓN A LA INFRAESTRUCTURA VERDE TERRITORIAL DE BENIRREDRÀ

Identificación y categorización de elementos

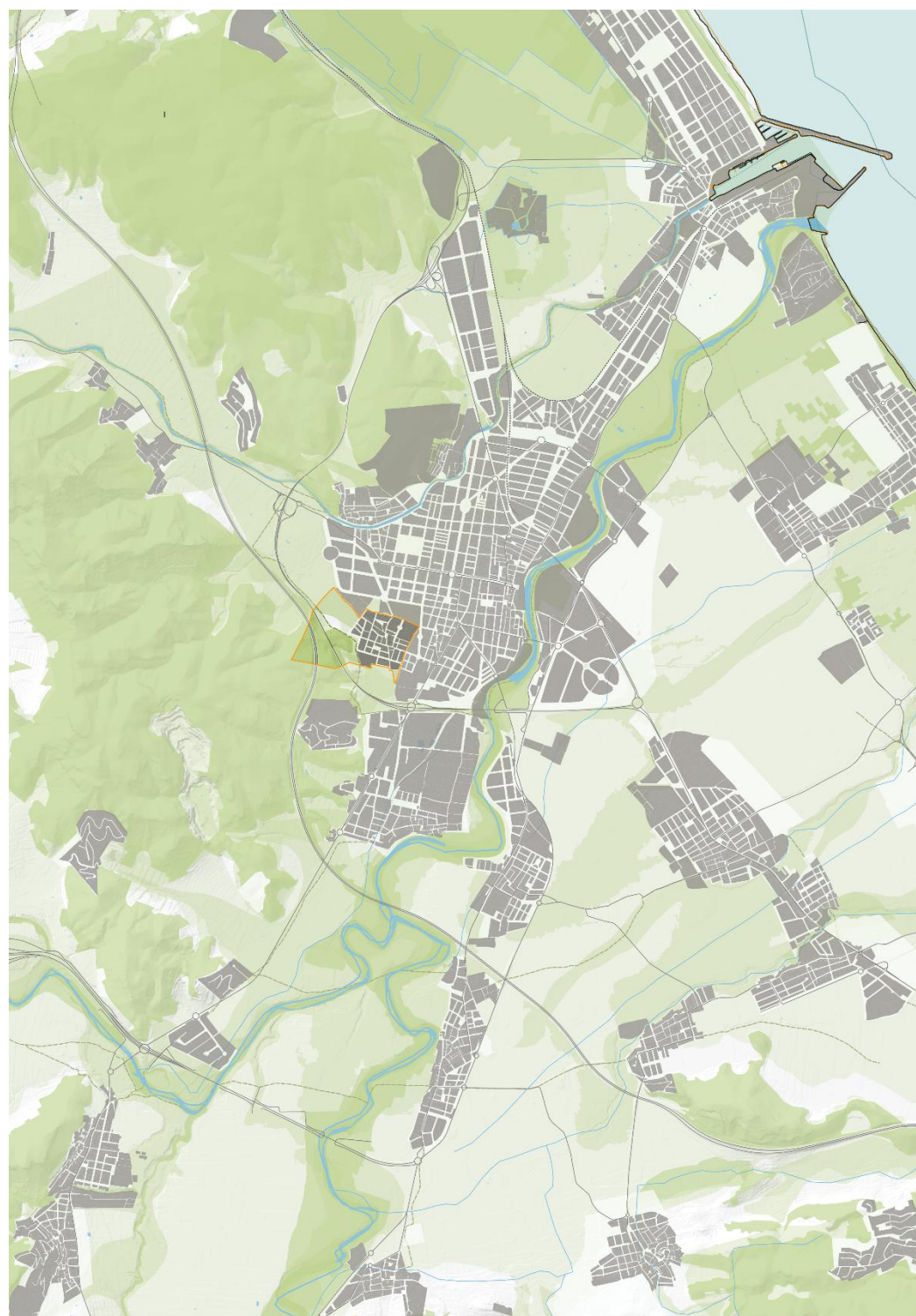
Fuente: Talp slp

- Término municipal
- Áreas urbanizadas
- Carreteras
- FFCC
- Hidrografía
- Capacidad de Uso del Suelo
 - Elevada. Clase B
 - Muy elevada. Clase A
- LIC
- ZEPA
- Parques Naturales
- Paisajes Protegidos
- Parajes Municipales
- Paisajes de Relevancia Regional (ETCV)
- Zonas Húmedas
- Zonas Húmedas. Área de influencia
- RAMSAR
- PATRICOVA. Peligrosidad de inundación
- PATRICOVA. Envolvente de inundación
- PATIVEL. Suelos de protección
- PATIVEL. Suelos transitorios
- PATFOR. Terreno Forestal
- PATFOR. Terreno Forestal Estratégico
- Montes Catalogados
- Vías pecuarias
- Vías Verdes



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



APROXIMACIÓN A LA INFRAESTRUCTURA VERDE TERRITORIAL DE BENIRREDRÀ

Superposición de capas y jerarquización

Fuente: Talp slp

— Término municipal

■ Áreas urbanizadas

— Carreteras

— FFCC

— Hidrografía

Capacidad de Uso del suelo

■ Elevada. Clase B

■ Muy elevada. Clase A

■ LIC

■ ZEPA

■ Parques Naturales

■ Paisajes Protegidos

■ Parajes municipales

■ Paisajes de Relevancia Regional (ETCV)

■ Zonas Húmedas

■ Zonas Húmedas. Área de influencia

■ RAMSAR

■ PATRICOVA. Envoltura de inundación

■ PATRICOVA. Peligrosidad inundación

■ PATIVEL. Suelos de Protección

■ PATIVEL. Suelos Transitorios

■ PATFOR. Terreno Forestal Estratégico

■ PATFOR. Terreno Forestal

■ Montes Catalogados

--- Vías pecuarias

--- Vías Verdes

1.2.4.2 Relación con la Infraestructura verde municipal en Gandía

El término municipal de Benirredrà limita con el municipio de Gandía por todos los lados. El municipio de Gandía todavía no ha definido una infraestructura verde a escala municipal.

Para la elaboración de este documento se consulta la Estrategia territorial y ambiental de Gandía, el Plà Director de l'Anella Verda de Gandía (en elaboración) y el Plà Director de la Xarxa de Miradors de Gandía.

La propuesta de Anella Verda de Gandía o una propuesta de corredores y conectores territoriales y funcionales precisaría de la continuidad del recorrido a través del término municipal de Benirredrà, entre el río Serpis y el barranco de Beniopa, una conexión que se puede realizar por la vía pecuaria Camino de la Perdición y terrenos del pie de la Serra Falconera, así como por zonas verdes de borde de Benirredrà.

La red de miradores identifica, el Mirador de la Ermita de Sant Antoni y Mirador del Molló de la Creu, con visuales sobre Benirredrà.

ANELLA VERDA DE GANDÍA

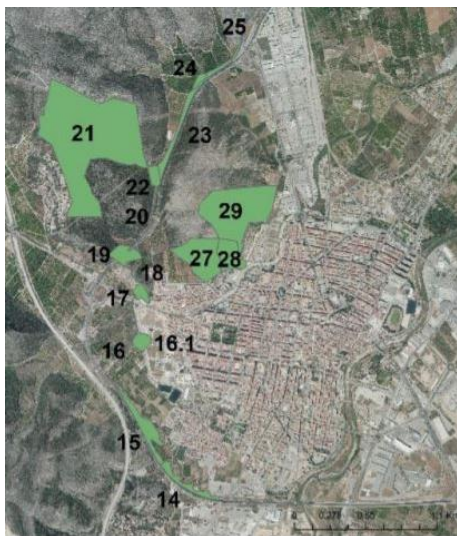
Fuente: XiveGa. Estrategia territorial y ambiental de Gandía



Tramos y sectores

TRAMO 2:
RECORREGUT URBÀ DEL SERPIS

TRAMO 3:
FALCONERA-PLÀ XIQUET-BAYREN



1.3 PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL VIGENTE

1.3.1 Normas Subsidiarias de Benirredrà

El planeamiento vigente en el municipio de Benirredrà son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 30 de diciembre de 1985 por la Comisión Provincial de Urbanismo (BOP 17.02.1986), que no fueron objeto de evaluación ambiental y que han sido modificadas puntualmente en 5 ocasiones, más una modificación puntual en tramitación.

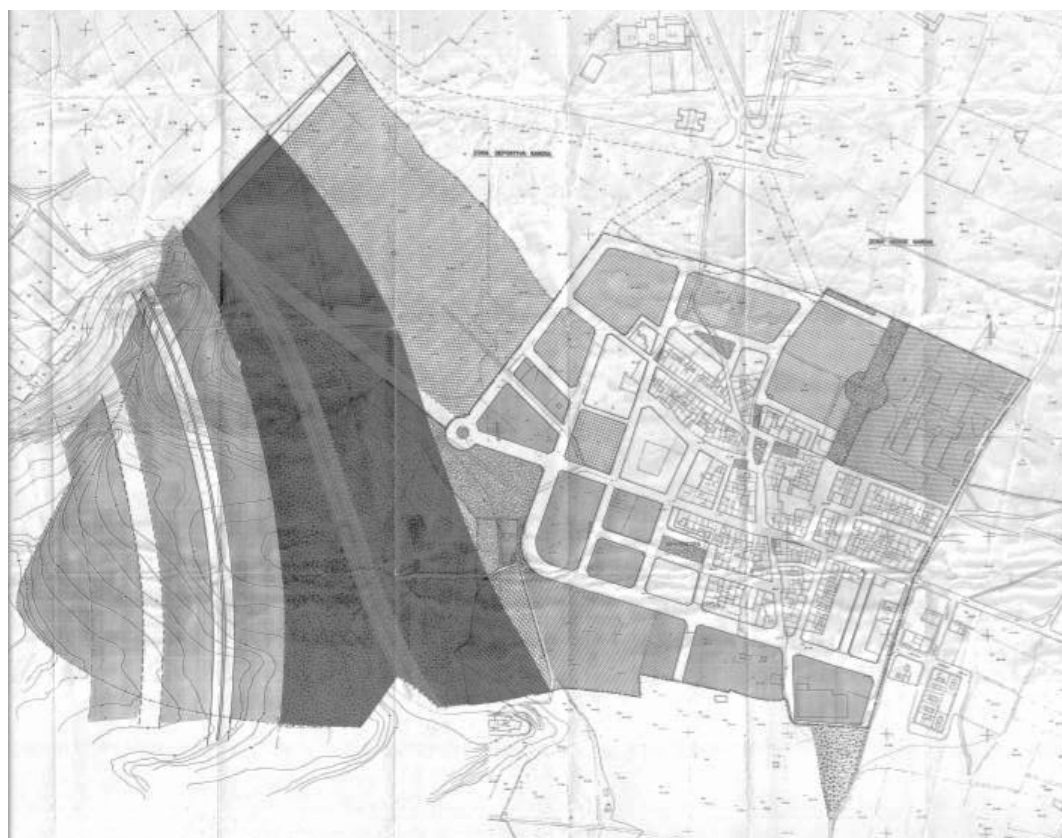
Las NNSS fueron redactadas y aprobadas con sujeción al entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobada mediante Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, así como al Reglamento de Planeamiento vigente en la época, promulgado mediante Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

No existe un texto refundido del planeamiento vigente y la documentación no ha sido adaptada al formato de registro de planeamiento al que se refiere el Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfico y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana.

El cuadro de superficies globales propuesto por las NNSS es el siguiente:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LAS N.N.S.S. DE BENIRREDRÀ

Clase o categoría de suelo	Superficie (m²)	% del término municipal
Urbano	181.921	44,78
Residencial entre medianeras existentes	32.952	8,11
Residencial entre medianeras extensión	6.803	1,67
Residencial abierta	25.182	6,20
Industrial existente	13.304	3,27
Industrial extensión	12.085	2,97
Suelo dotacional	92.108	22,67
Urbanizable	0	0,00
No urbanizable	224.312	55,21
Suelo no urbanizable común	64.878	15,97
Suelo no urbanizable protección agrícola	69.130	17,01
Suelo no urbanizable protección paisajística	14.074	3,46
Suelo no urbanizable protección sistemas gen.	76.230	18,76
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	406.233	100,00



PLANEAMIENTO VIGENTE

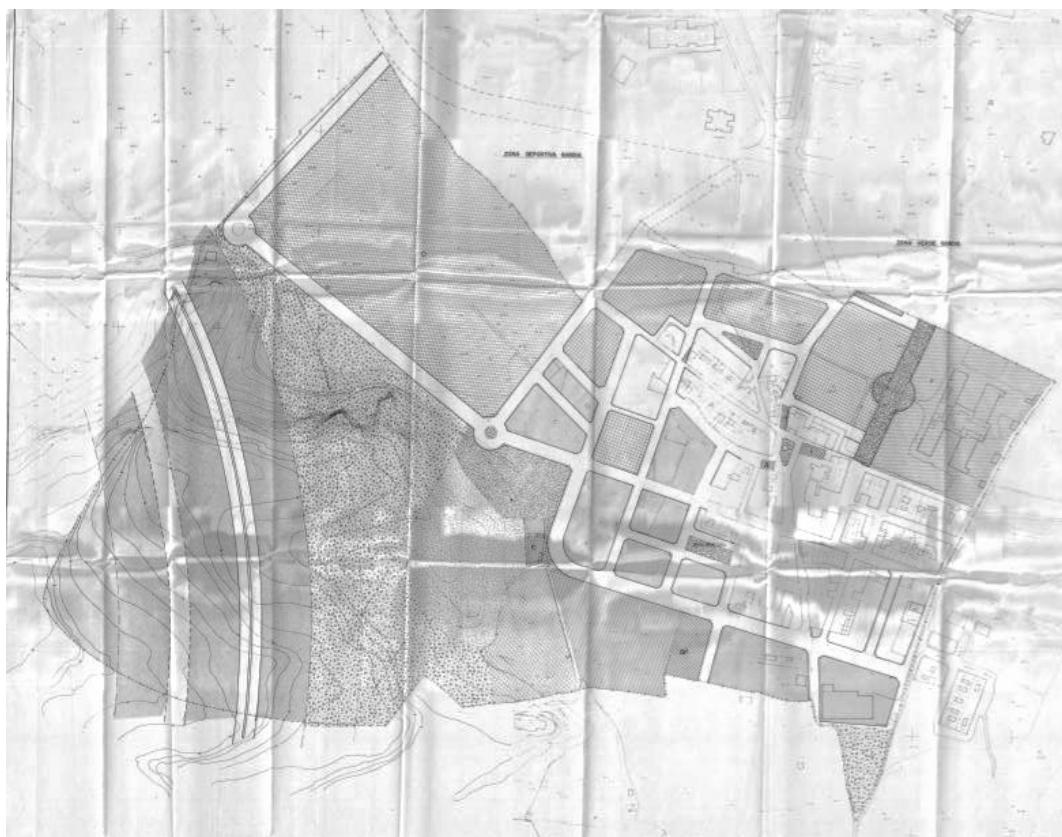
NORMAS SUBSIDIARIAS

Clasificación del suelo

Fuente: Ayuntamiento de Benirredrà

Registro de Urbanismo GVA

Colegio Oficial de Arquitectos



Usos del suelo

Fuente: Ayuntamiento de Benirredrà

Registro de Urbanismo GVA

Colegio Oficial de Arquitectos



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



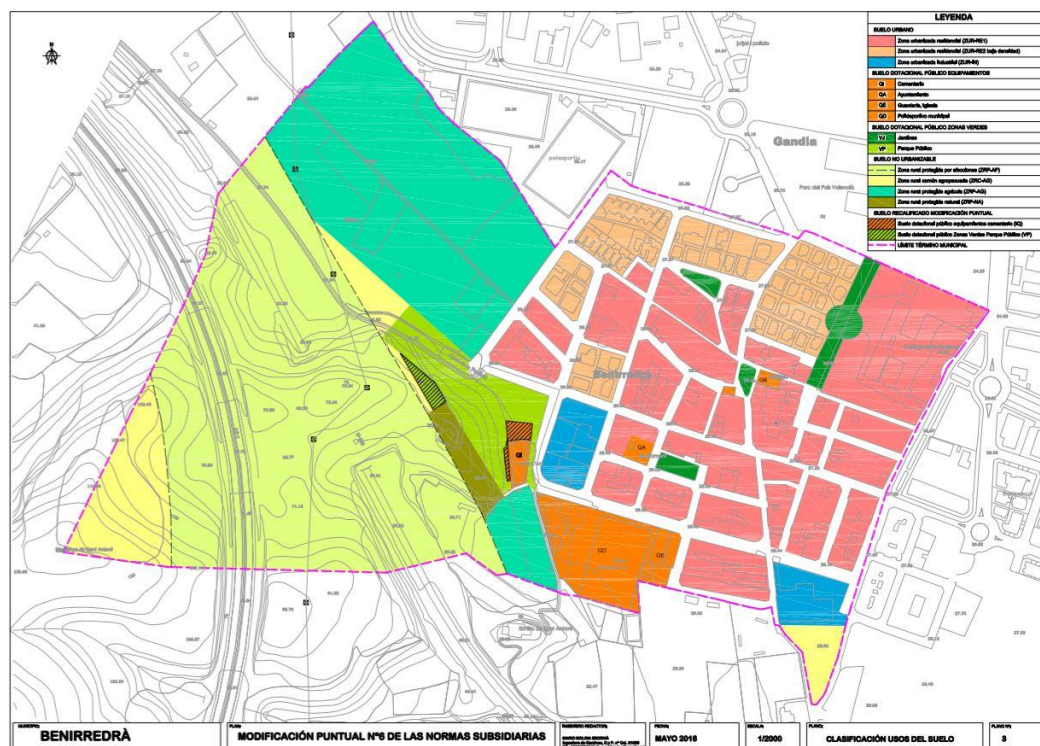
PLANEAMIENTO VIGENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL 5

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN
SUELO URBANO

Fuente: Ayuntamiento de Benirredrà

Registro de Urbanismo GVA

Colegio Oficial de Arquitectos



PLANEAMIENTO VIGENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL 6

Zonificación

Fuente: Ayuntamiento de Benirredrà

Registro de Urbanismo GVA

Colegio Oficial de Arquitectos

LEYENDA	
SUELO URBANO	
	Zona urbanizada residencial (ZUR-RE1)
	Zona urbanizada residencial (ZUR-RE2 baja densidad)
	Zona urbanizada industrial (ZUR-IN)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EQUIPAMIENTOS	
Q1	Cementerio
QA	Ayuntamiento
QE	Guardería, iglesia
QD	Polideportivo municipal
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO ZONAS VERDES	
VJ	Jardines
VP	Parque Público
SUELO NO URBANIZABLE	
	Zona rural protegida por eflorescencias (ZRP-AF)
	Zona rural común agropecuaria (ZRP-AG)
	Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG)
	Zona rural protegida natural (ZRP-NA)
SUELO RECALIFICADO MODIFICACIÓN PUNTUAL	
	Suelo dotacional público equipamientos cementerio (IQ)
	Suelo dotacional público Zonas Verdes Parque Público (VP)
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

1.3.1.1 Grado de desarrollo del planeamiento vigente

Con respecto a la gestión del suelo y considerando el reducido tamaño del municipio, destaca la intensa actividad desarrollada durante la vigencia de las N.N.S.S., ya que estas delimitaron trece ámbitos sometidos al régimen de las actuaciones integradas, que se han desarrollado en su totalidad, si bien algunas incidencias en el desarrollo de la UE-13 y la UE-2, han impedido su terminación.

Al no haber clasificado suelo urbanizable, el grado de desarrollo del planeamiento vigente, puede decirse que se extiende a la totalidad de las determinaciones, lo que justifica su revisión.

1.3.1.2 Grado de cumplimiento del planeamiento vigente

Las determinaciones de las NNSS. de Benirredrà se han respetado en lo sustancial y las singulares circunstancias que concurren en este municipio, debido a su reducido tamaño y a la conurbación con Gandía, han favorecido la ausencia de incidencias notables en materia de infracciones urbanísticas.

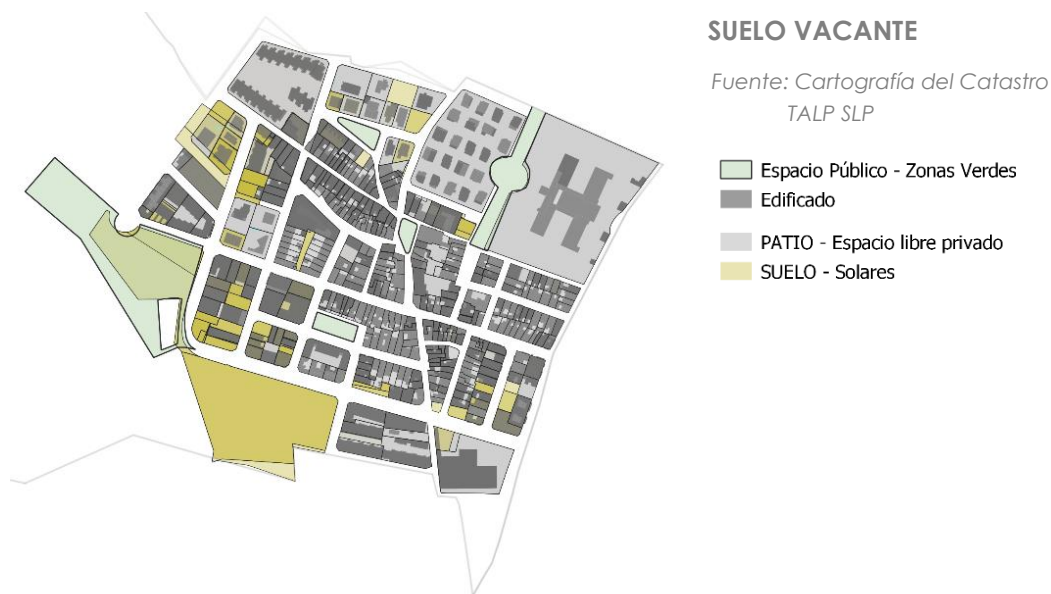
En suelo no urbanizable no se aprecian alteraciones y dentro del suelo urbano, el tamaño del mismo y la diligencia municipal han coadyuvado, para impedir la comisión de infracciones destacadas.

Otro tema es la adecuación formal de muchas de las soluciones arquitectónicas adoptadas y el amplio margen de mejora. Por otro lado, se aprecia la calidad de los espacios urbanos y de las dotaciones en el municipio.

1.3.1.3 Análisis del suelo vacante y del susceptible de cambio de uso

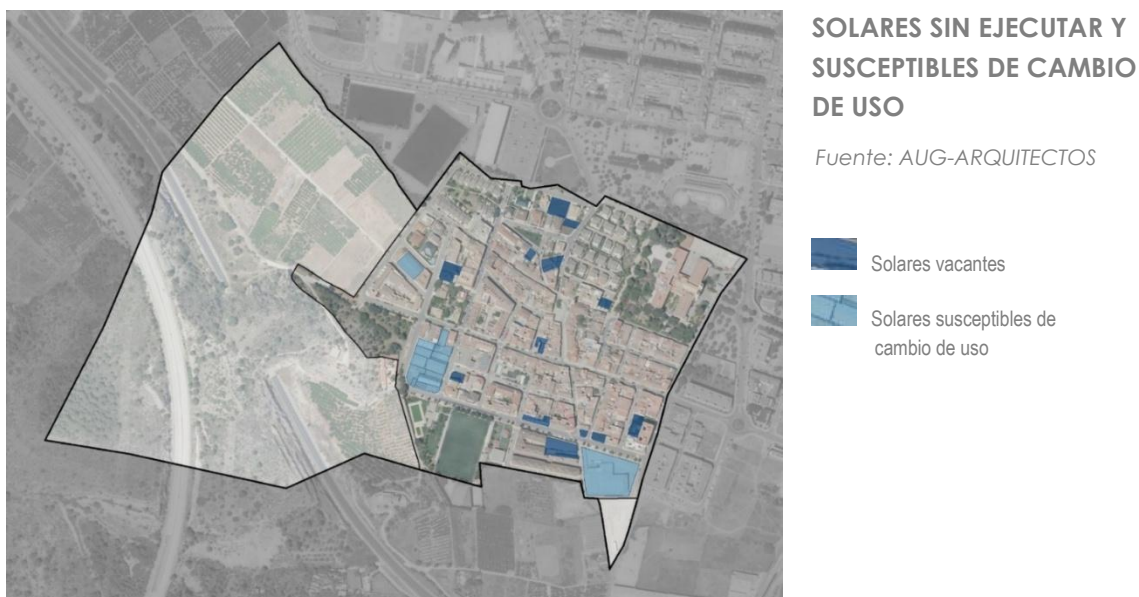
El análisis del suelo vacante es una de las actuaciones en fase inicial para la elaboración del plan general, y guarda una íntima relación con la aproximación a la infraestructura verde y a la observación de las directrices de la ETCV, de modo que este estudio sirva como justificación de ulteriores propuestas del plan, particularmente en materia de crecimiento del suelo.

En Benirredrà, un alto porcentaje del suelo urbano residencial planificado ha sido edificado.



Con relación al suelo vacante y susceptible de cambio de uso, este estudio pormenorizado se realiza teniendo en consideración lo siguiente:

1. Los solares sin ejecutar dentro del suelo urbanizado, según el artículo 21.3 del citado Real Decreto (del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).
2. Los solares susceptibles de cambio de uso (de industrial a residencial) dentro del suelo urbanizado, según el artículo 21.3 del citado Real Decreto (del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).



1.4 OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PLAN

Los principales objetivos del nuevo PGE son muy parecidos a los apuntados en las N.N.S.S., ya que los condicionantes que determinaron aquéllas, siguen siendo hoy los mismos.

El modelo territorial y urbano está condicionado por la conurbación de Benirredrà y Gandía, municipio que ofrece al primero todas las dotaciones necesarias en materia educativa y sanitaria y aporta también importantes espacios productivos, en los que los habitantes de Benirredrà pueden encontrar oportunidades laborales.

El plan surge cuando las NNSS han alcanzado sus objetivos, de modo que las metas en materia de equipamientos y zonas verdes, ya se han conseguido, gracias al desarrollo de sus determinaciones.

Por ello, el nuevo plan apuesta por una regulación de la edificación que favorezca una arquitectura de mayor calidad frente a la disparidad actual.

De este modo, los objetivos del nuevo PGE (muchos coincidentes con los objetivos del POP) se resumen del siguiente modo:

1. La consolidación del carácter residencial de Benirredrà, como un espacio con identidad propia, a pesar de su pequeño tamaño, caracterizado por la tranquilidad, la calidad de los espacios urbanos, la accesibilidad y cercanía a las dotaciones públicas y el predominio de las tipologías de media y baja densidad. La consolidación del carácter residencial de Benirredrà, como un espacio con identidad propia, a pesar de su pequeño tamaño, caracterizado por la tranquilidad, la calidad de los espacios urbanos, la accesibilidad y cercanía a las dotaciones públicas y el predominio de las tipologías de media y baja densidad.
2. Desde el punto de vista ambiental y paisajístico, la atribución a parte del suelo rústico, del grado de protección que le es propio y necesario para salvaguardar sus valores, la consolidación de una zona de ordenación estructural protegida natural, así como la clasificación como zona rural común agrícola, de la parte noroeste del término municipal, dedicada a huerta y que constituye la reserva estratégica de suelo de Benirredrà.
3. La administración de la zona rural común agrícola de la parte noroeste del término municipal, de un modo prudente y contenido, al tratarse del único suelo que le queda a Benirredrà, de cara a expansiones futuras. En consecuencia, la propuesta de crecimiento mediante la ordenación de un sector de suelo urbanizable residencial (SR-01) en una reducida fracción de los terrenos contiguos a los ya urbanizados en el oeste del suelo urbano, junto al Carrer Llarguer, lo que permitirá la culminación de la trama urbana existente mediante una pequeña actuación urbanística.

4. La delimitación de una actuación de transformación urbanística en los terrenos de uso industrial en suelo urbano, situados al sur del término municipal, con el fin de consolidar el uso residencial en esa zona, donde ha concluido la actividad productiva y existe suelo apropiado para acoger un uso residencial. Este suelo se ordenará con un planeamiento diferido (Plan de Reforma Interior), de acuerdo con el artículo 74.1.a.1º del TRLOTUP, que justificará la compensación del cambio de uso del suelo y su incremento de edificabilidad, con la cesión de una zona verde proporcional a dicha recalificación y aumento de edificabilidad.
5. Un crecimiento de nuevas viviendas por debajo del umbral de las 100 unidades, a efectos del artículo 33.3 del TRLOTUP.
6. El fomento de una edificación algo más densa en la parte sur, colindante con Gandía, en bloque de vivienda colectiva de tres alturas (ARU-01) y de menor edificabilidad en la parte oeste (SR-01), con viviendas unifamiliares de dos plantas y diversas tipologías.
7. La incorporación de unas normas urbanísticas adaptadas a toda la normativa sectorial vigente y a criterios actuales, contrastados y rigurosos, de regulación de este tipo de ámbitos. Junto a estas normas, el PGE también aporta una cartografía digital de gran transparencia y precisión.
8. La identificación del patrimonio local y su protección en el correspondiente Catálogo de Protecciones, de modo que se garantice su preservación, se favorezca el aprecio y respeto hacia el mismo por parte de vecinos y se interprete la existencia de estos elementos como sustento para consolidar una localidad amable y con una mayor calidad urbana.
9. La delimitación, en su justa medida, de las previsiones en materia de zonas verdes y otros equipamientos.
10. La elaboración de un plan inclusivo, que tenga en cuenta a los colectivos más desfavorecidos y en particular, a las personas mayores, con un peso cada vez mayor en el conjunto del municipio.

Los objetivos del POP se resumen del siguiente modo:

1. La consolidación del carácter residencial de Benirredrà, como un espacio con identidad propia, a pesar de su pequeño tamaño, caracterizado por la tranquilidad, la calidad de los espacios urbanos, la accesibilidad y cercanía a las dotaciones públicas y las tipologías de media y baja densidad.
2. La ordenación de todo el suelo urbano y la no ordenación del suelo urbanizable, evitando el incremento de la carga impositiva de los terrenos hasta el momento de su programación.

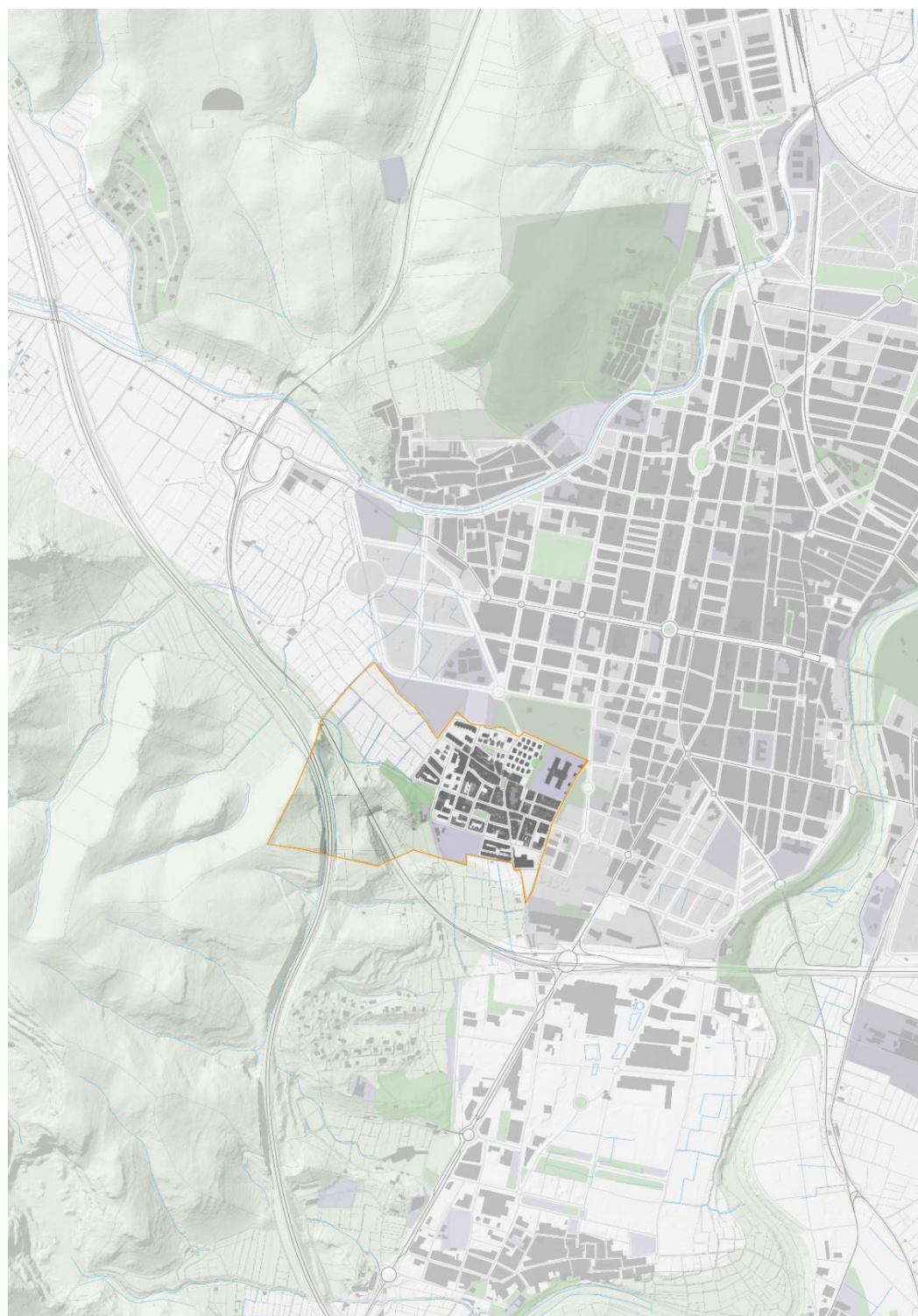


3. Un crecimiento de nuevas viviendas por debajo del umbral de las 100 unidades, a efectos del artículo 33.3 del TRLOTUP.
4. El fomento de una edificación algo más densa en la parte sur, colindante con Gandía (ARU-01 y Actuación Aislada 01) en bloque de vivienda colectiva de tres alturas y de menor edificabilidad en la parte oeste (SR-01), con viviendas unifamiliares de dos plantas y diversas tipologías.
5. La delimitación, en su justa medida, de las previsiones en materia de zonas verdes y otros equipamientos.
6. La incorporación de unas ordenanzas adaptadas a toda la normativa sectorial vigente y a criterios actuales, contrastados y rigurosos, de regulación de este tipo de ámbitos. Normas que han de seguir contribuyendo a las actuaciones de mejora y recualificación de los espacios urbanos que viene impulsando el ayuntamiento en los últimos años. Junto a estas normas, el POP también aporta una cartografía digital de gran transparencia y precisión y propone la reducción de alturas en algunas manzanas del Núcleo Histórico que han conservado mayoritariamente la altura de cornisa tradicional, correspondiente a dos plantas.
7. La identificación del patrimonio local y su protección en el correspondiente Catálogo de Protecciones, de modo que se garantice su preservación, se favorezca el aprecio y respeto hacia el mismo por parte de vecinos y se interprete la existencia de estos elementos como sustento para consolidar una localidad amable y con una mayor calidad urbana.
8. La elaboración de un plan inclusivo, que tenga en cuenta a los colectivos más desfavorecidos y en particular, a las personas mayores, con un peso cada vez mayor en el conjunto del municipio.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



ESTRUCTURA URBANA

Red de Espacios Libres
y Dotaciones

— Término municipal

PRR18 MONTDUVER

Paisaje Protegido RIO SERPIS

— Hidrografía

— Caminos

— Carreteras principales

— Parcelario rústico

— Áreas urbanas

— Edificaciones

— Zona Verde

— Equipamiento

1.4.1 Clasificación del suelo y zonas de ordenación estructural del PGE

La siguiente tabla expresa la clasificación y calificación propuesta por el PGE, para de todo el término. La siguiente tabla expresa la clasificación y calificación propuesta por el PGE para de todo el término.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ		
SUELO URBANO		
SUELO URBANO CONSOLIDADO	190.637	47,89%
Núcleo Histórico	28.678	7,20%
Residencial	133.798	33,61%
Terciario	21.835	5,49%
Industrial	6.326	1,59%
SUELO EN ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA	8.334	2,09%
ARU-01 (Residencial)	8.334	2,09%
TOTAL SUELO URBANO	198.971	49,99%
SUELO URBANIZABLE		
SR-01 (Residencial)	11.118	2,79%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	11.118	2,79%
SUELO NO URBANIZABLE		
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	55.131	13,85%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	132.815	33,37%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	187.946	47,22%
TOTAL SUELO DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ	398.035	100,00%

Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, si analizamos el suelo no urbanizable, vemos que el Plan extiende su protección hasta el 33,37% de la superficie del término municipal. El suelo no urbanizable común se extiende hasta un 13,85% de la superficie del término municipal.

La zonificación estructural del PGE es la siguiente:



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ

ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ			
ZONAS URBANIZADAS			
ZONAS URBANIZADAS		198.971	49,99%
ZUR-NH	Zona Urbanizada, Núcleo Histórico	28.678	7,20%
ZUR-RE1	Zona Urbanizada, Residencial media densidad	105.479	26,50%
ZUR-RE2	Zona Urbanizada, Residencial baja densidad	36.653	9,21%
ZUR-TR1	Zona Urbanizada, Terciario	6.326	1,59%
ZUR-TR2	Zona Urbanizada, Terciario especial	21.835	5,49%
TOTAL ZONAS URBANIZADAS		198.971	49,99%
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO			
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO		11.118	2,79%
ZND-RE	Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial	11.118	2,79%
TOTAL ZONAS DE NUEVO DESARROLLO		11.118	2,79%
ZONAS RURALES			
ZONAS RURALES COMUNES		55.131	13,85%
ZRC-AG	Zona Rural Común, Agropecuaria	55.131	13,85%
ZONAS RURALES PROTEGIDAS		132.815	33,37%
ZRP-AG	Zona Rural Protegida, Agrícola	12.141	3,05%
ZRP-NA	Zona Rural Protegida, Natural	117.885	29,62%
ZRP-DP	Zona Rural Protegida, Dominio pecuario	2.789	0,70%
TOTAL ZONAS RURALES		187.946	47,22%
TOTAL SUELO DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ		398.035	100,00%

Fuente: Elaboración propia. (Nota. - la ZUR-TR2 incluye, conforme establece el TRLOTUP, al Colegio de Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús)

1.4.2 Suelo Dotacional

En el planeamiento propuesto, los elementos integrantes de la red primaria de reservas de suelo dotacional son los recogidos en la siguiente tabla:

SUELO DOTACIONAL DE LA RED ESTRUCTURAL						
CÓDIGO	USO	SUPERFICIE (m²)	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD *	OBTENCIÓN	UBICACIÓN
PVP/1	Parque	14.706	URBANO	Pública	-	
PVP/2	Parque	3.352	URBANO	Pública	-	
TOTAL ZONAS VERDES		18.058				
PQD-DEP/1	Deportivo o-Recreativo: INSTALACIONES DEPORTIVAS	11.049	URBANO	Pública	-	
PQS-SAN/1	Sanitario-Asistencial: SANITARIO	112	URBANO	Pública	-	
PQA-LOC/1	Administrativo o-Institucional: LOCAL	774	URBANO	Pública	-	
PQI-SUR/1	Infraestructuras: CEMENTERIO	1.742	URBANO	Pública	-	
PQI-HD/1	Infraestructuras: ABASTECIMIENTO DE AGUAS	423	URBANO	Pública	-	
TOTAL EQUIPAMIENTOS		14.100				
PCV	Red Vial	29.557	URBANO	Pública	-	
PCV	Red Vial	12.794	NO URBANIZABLE	Pública	-	
TOTAL COMUNICACIONES		42.351				
TOTAL RED ESTRUCTURAL		74.509				

Suelo dotacional propuesto en el PGE de Benirredrà. Fuente: elaboración propia



Por otro lado, la relación completa de dotaciones públicas de la ordenación pormenorizada se expresa en la siguiente tabla:

SUELO DOTACIONAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
CÓDIGO	USO	SUPERFICIE (m²)	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD *	OBTENCIÓN	UBICACIÓN
SVA/1	Áreas de Juego	1.240	URBANO	Pública	-	
SVA/2	Áreas de Juego	495	URBANO	Pública	-	
TOTAL ZONAS VERDES		1.735				
SQE-DOC/1	Educativ o-Cultural: DOCENTE	1.075	URBANO	Pública	-	
SQE-CUL/1	Educativ o-Cultural: CULTURAL	133	URBANO	Pública	-	
SQI-SUR/2	Infraestructuras: INSTALACIÓN ELECTRICIDAD	26	URBANO	Privada	-	
SQI-SUR/3	Infraestructuras: INSTALACIÓN ELECTRICIDAD	11	URBANO	Privada	-	
SQM/1	Dotacional Múltiple	519	URBANO	Pública	-	
SQM/2	Dotacional Múltiple	525	URBANO	Pública	-	
TOTAL EQUIPAMIENTOS		2.289				
SCV	Red Varía	17.735	URBANO	Pública	-	
SCV	Red Varía	80	URBANO	Pública	-	AA-01
TOTAL COMUNICACIONES		17.815				
TOTAL RED PORMENORIZADA		20.104				

Suelo dotacional propuesto en el POP de Benirredrà. Fuente: elaboración propia

1.4.3 Estimación de población y del número de viviendas

El plan contiene un cálculo del número máximo de viviendas según el planeamiento vigente y el propuesto y, a partir de ello, las necesidades en materia de previsión de consumo de recursos hídricos, previsión de reservas educativas, de zonas verdes, etc.

Según el Censo de Viviendas de 2021 del INE, de las 624 viviendas que actualmente hay en Benirredrà, 521, el 83,49%, son viviendas principales.

El incremento del número de viviendas propuesto por el Plan, respecto de las existentes, teniendo en cuenta las 64 viviendas potenciales en solares vacantes y por ello ya previstas por las NNSS, las 57 previstas en actuaciones aisladas y 19 en suelo urbanizable, es en total 221 viviendas. Que elevarían las viviendas en el municipio de las 624 existentes a **764 viviendas totales previstas**.

de 102¹ nuevas viviendas, de las que 46 se desarrollarán en las zonas de cambio de uso del suelo urbano y 56 en suelo urbano sometido a programación.

Así pues, a razón de 2,97 habitantes por vivienda, como el citado estudio, **la población máxima prevista por el PGE de Benirredrà para el horizonte del temporal del plan se sitúa en unos 2.269 habitantes**, algo superior a las previsiones de la ETCV, pero en su orden de magnitud.

¹ Esta cifra no incluye las viviendas potenciales en los solares vacantes, ya existentes con las NNSS vigentes.



ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DEL NÚMERO EXISTENTE Y POTENCIAL DE VIVIENDAS EN BENIRREDRÀ
(a partir de la situación actual y la ordenación prevista en el Plan General)

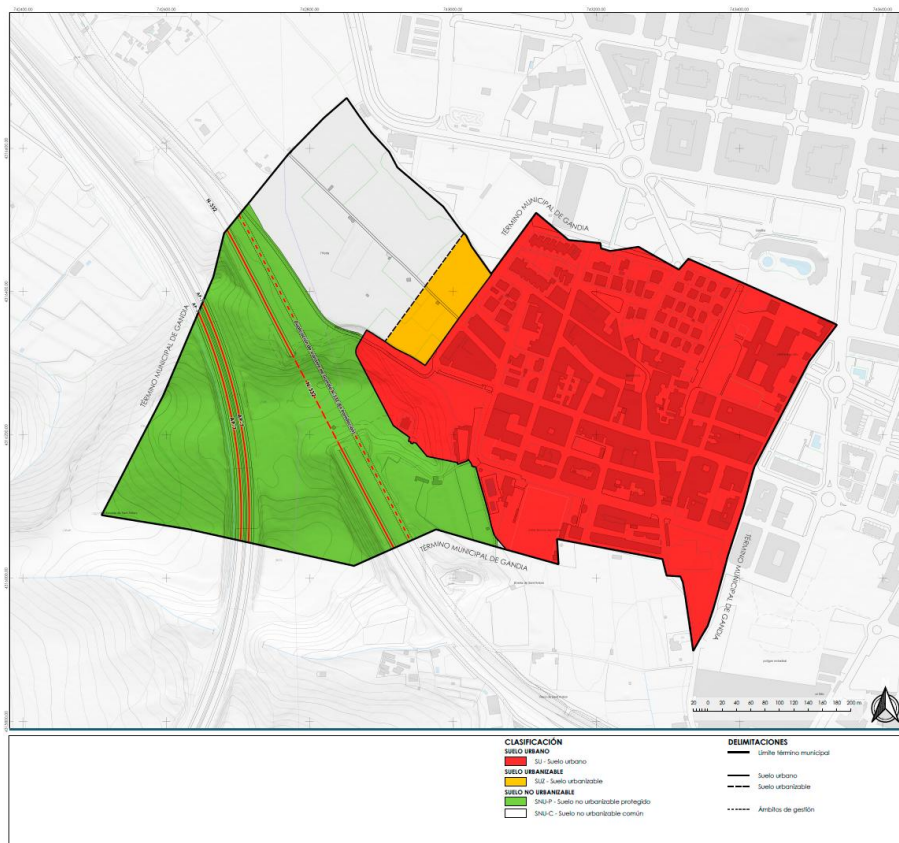
ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE (m²s)	IEB (m²t/m²s)	TECHO EDIFICABLE (m²t)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./Ha)
SUELO URBANO RESIDENCIAL					
SUELO URBANO CONSOLIDADO	162.476	1,04	169.569,90	678	42
ZUR-NH Núcleo Histórico	28.678	1,33	38.086,00	183	64
ZUR-RE1 Residencial media densidad	97.145	1,08	104.919,90	427	44
ZUR-RE2 Residencial baja densidad	36.653	0,72	26.564,00	68	19
SUELO EN ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA	8.334	1,00	8.334,00	67	80
ARU-01 ZUR-RE1- Residencial media densidad	8.334	1,00	8.334,00	67	80
TOTAL SUELO URBANO RESIDENCIAL	170.810	1,04	177.903,90	745	44
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL					
SR-01 Residencial	11.118	0,55	6.114,90	19	17
TOTAL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	11.118	0,55	6.114,90	19	17
VIVIENDAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO PROPUESTO					
SUELO URBANO			745		
Existentes (*)			624		
Potenciales en solares vacantes			54		
Potenciales en suelo en actuaciones de regeneración urbana			67		
SUELO URBANIZABLE			19		
TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS			764		
DENSIDAD DE VIVIENDAS					
SUELO URBANO			44		
SUELO URBANIZABLE			17		
DENSIDAD TOTAL			42		

* Fuente: INE - CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA - 2021

El desarrollo urbanístico previsto por el Plan se ha planteado de modo que el futuro del pueblo es independiente del mismo; es decir, si el impulso económico lo permite y a lo largo de un plazo estimado de 20 años, es probable el desarrollo y urbanización de los ámbitos de suelo urbanizable, pero si ello no fuera posible debido a falta de impulso económico, el funcionamiento normal del pueblo no se vería alterado, localizándose el crecimiento residencial en el suelo ya urbanizado.

1.4.4 Planos de ordenación

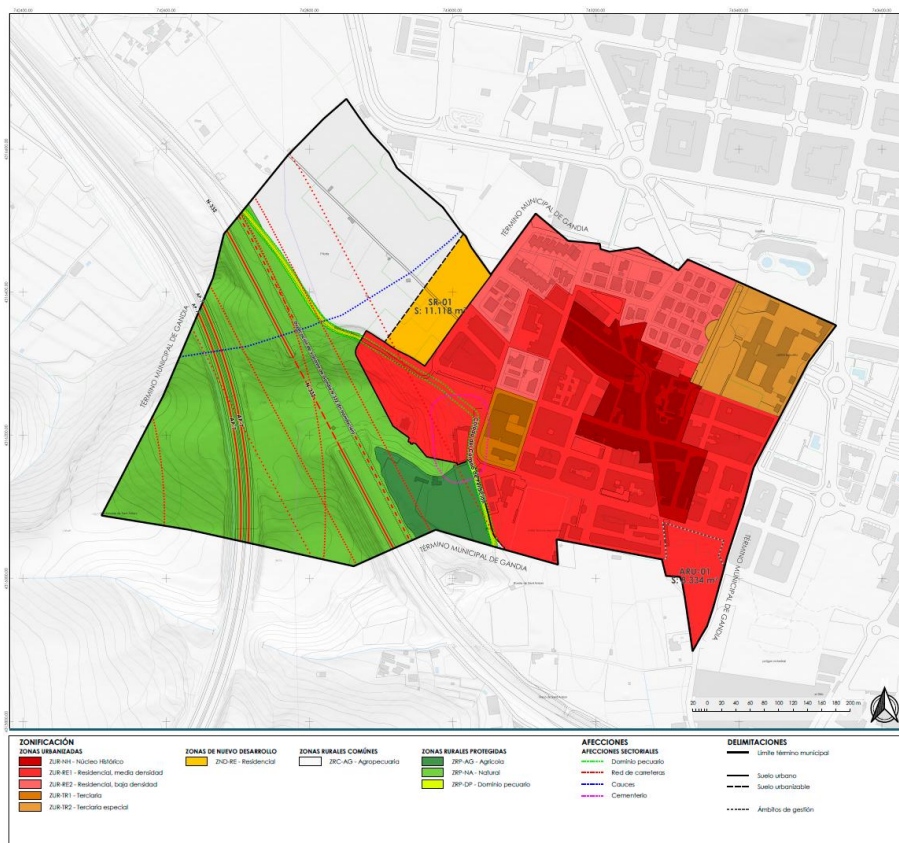
Se presentan a continuación los planos de ordenación propuestos, de clasificación y zonificación del PGE y de ordenación de detalle del POP, y localización de zonas verdes.



PLANEAMIENTO
PROPUESTO PGE

CLASIFICACIÓN DE SUELO

Fuente: Equipo redactor



PLANEAMIENTO
PROPUESTO PGE

ZONAS DE ORDENACIÓN
ESTRUCTURAL

Fuente: Equipo redactor



Fuente: Equipo redactor



2 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

ANEXO I TRLOTUP. Contenido del Estudio de Paisaje

(...)

b) La caracterización del paisaje y determinación de su valoración y fragilidad, mediante la delimitación, y análisis, de las unidades de paisaje –definidas según el artículo 8.d de este texto refundido– y de los recursos paisajísticos comprendidos en el ámbito de estudio. Se describirán los aspectos relevantes de la situación actual del paisaje y su contribución a la infraestructura verde, identificando los problemas o conflictos paisajísticos que lo degradan, conforme a las siguientes reglas:

1.º Ámbito. El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.

2.º Unidades de paisaje. Las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.

3.º Recursos paisajísticos. Los recursos paisajísticos –entendiendo por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual– se identificarán según lo siguiente:

– Por su interés ambiental. infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.

– Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.

– Por su interés visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

4.º Valoración de paisaje. Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:

– Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión, $VP = [(C + P) / 2] \cdot v$, y se calificará según la misma escala. En cualquier caso, deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

– *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 debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

– *Fragilidad visual (VF)* 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 propia 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.

FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior.

2.1 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

Según recoge TRLOTUP en el Anexo I.b.1: El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.

Como hemos visto en el análisis territorial, Benirredrà es un municipio de reducida extensión conurbado con una zona de espacios libres dotacionales y zonas verdes del núcleo urbano de Gandía. El municipio se localiza en el llano agrícola en contacto con la vertiente este de la sierra Falconera.

Su núcleo de población se localiza a una distancia equivalente entre el río Serpis, al sur, y el barranco de Beniopa, al norte, con la falda de la sierra al oeste, y el cinturón de equipamientos deportivos y educativos y zonas verdes de Gandía, al este (ámbito de estudio de la evaluación ambiental).

En el estudio de paisaje, se delimita el ámbito de estudio que se extiende más allá del municipio, considerando las grandes unidades presentes en el territorio: la sierra, el llano agrícola entre los cauces, y el espacio ocupado por el núcleo urbano.

Respecto de unidad de paisaje de la sierra, dos importantes infraestructuras de comunicación, la AP-7 y la A-38 (circunvalación de la N-332), ocupan la ladera y el pie de la sierra, fragmentando la unidad, pero al extenderse el ámbito municipal más allá de las mismas, se opta por dibujar el ámbito de estudio de un manera más difusa siguiendo la topografía, por vaguadas sinclinales que desde el llano permiten llegar hasta las zonas más elevadas, segmentando de este modo la unidad de la sierra en la parte que cierra la unidad visual del núcleo de población, como fondo de escena de la cuenca visual del llano.

Respecto del paisaje agrícola, el límite de estudio se fija al sur en el eje de la CV-686 carretera de Real de Gandía, y se acota al norte por el canal abierto que recoge las aguas del barranco de Les Coves y acompaña el Camí de la Alquería de Rubio, por ser elementos

reconocibles en el territorio. El cinturón de equipamientos y zonas verdes de Gandía, delimita al este este ámbito de estudio.

De este modo se tiene un ámbito de estudio definido conforme a las indicaciones de anexo I del TRLOTUP a la par que se adapta a la reducida dimensión del municipio y a los tipos de paisaje (sierra, llano citrícola y núcleo urbano), sin resultar excesivamente extenso, evitando realizar un análisis de paisaje con contenido innecesario y desproporcionado (art. 14.4 TRLOTUP).



ÁMBITO DEL ESTUDIO
DE PAISAJE

— Término municipal

2.2 ORGANIZACIÓN DEL PAISAJE

El modo en el que se organizan los factores naturales (relieve, hidrología, vegetación, etc.) y humanos (infraestructuras, usos del suelo, etc.) genera patrones paisajísticos y estructuras visuales diferenciadas que deben ser consideradas como condicionantes y sugerencias en la integración paisajística del proyecto.

ESTRUCTURA FORMAL

Se analizan los rasgos formales más significativos del relieve, la hidrografía y la geomorfología, que condicionan de manera muy marcada la organización y estructura del paisaje, y definen, en gran medida, las relaciones visuales y funcionales del territorio.

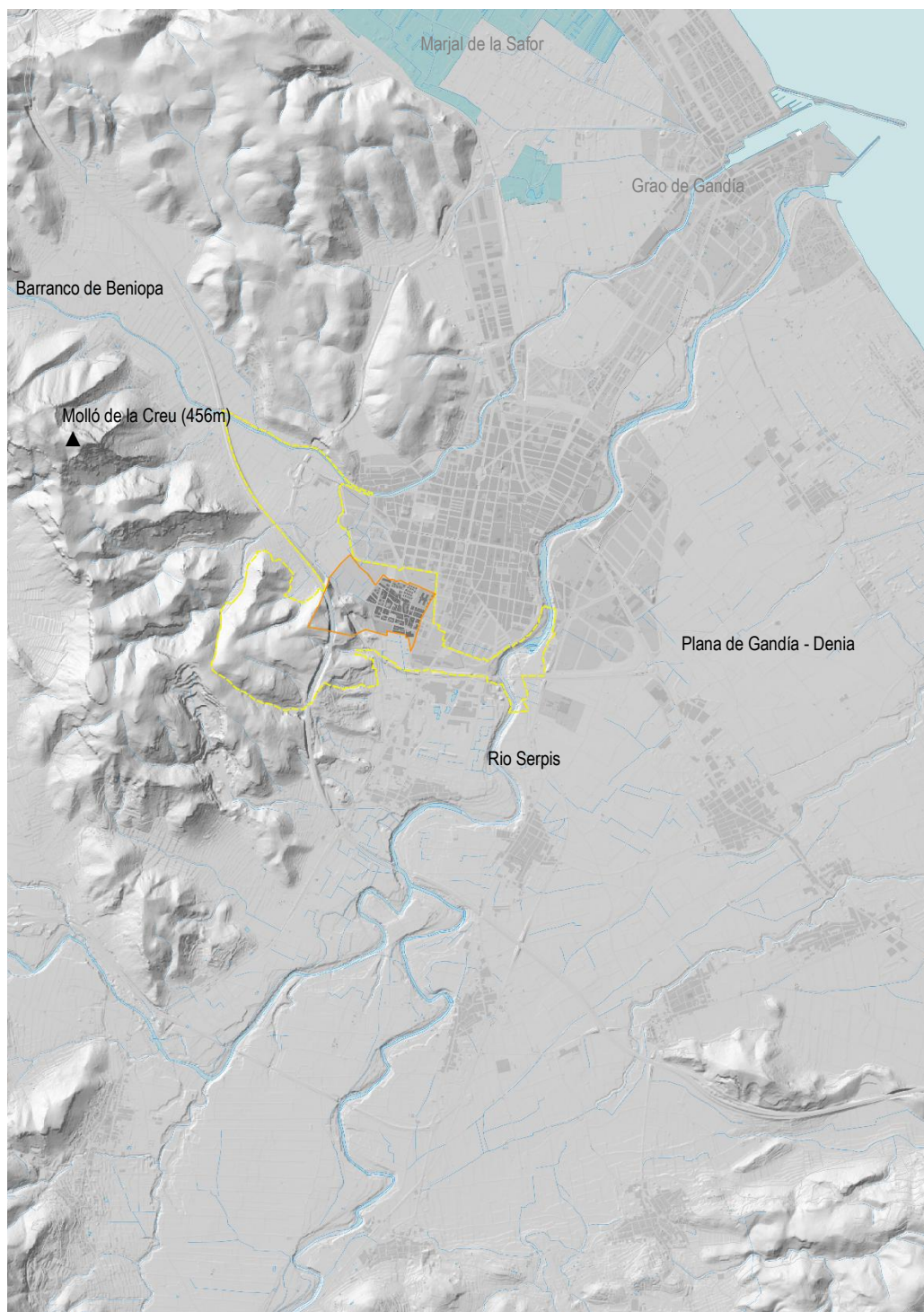
Relieve-geomorfología. Desde el punto de vista geomorfológico, la zona corresponde al extremo nororiental de las alineaciones prebéticas en su interferencia con las cadenas ibéricas y la costa mediterránea (macizo de La Marchuquera, Sierra Falconera y estribaciones meridionales del macizo de Mondúver), en el límite de las provincias de Alicante y Valencia.

La extensa llanura central valenciana se extiende al sur hasta las llanuras litorales de Gandía, Oliva y Denia. El ámbito de la Plana de Gandía se singulariza a partir de los diferentes relieves que limitan con la llanura costanera: por el este, el macizo del Mondúver (841m); el sector norte de la Marjal de la Safor delimitada por una fosa transversal, la Fosa de la Vallidigna, con depósitos del cuaternario aportados por el río Vaca o Xeraco y por los barrancos que dividen el Mondúver en este sector; el sector meridional queda también configurado por el extremo sur del macizo del Mondúver, que en este tramo se ve dividido por el barranco de Beniopa, dejando la sierra Falconera (454m) como un islote del Cretácico, rodeada por el Cuaternario de la plana de Gandía, que divide en su parte final las cuencas de estos barrancos y del río Serpis más al sur.

Benirredrà se localiza en la Plana de Gandía articulada en suave pendiente con las estribaciones de la sierra Falconera, situadas al oeste del término municipal y que llegan prácticamente hasta la zona urbana. El punto más alto en la sierra del municipio de Benirredrà es la Muntanyeta de Sant Antoni.

La Serra Falconera es una sierra pequeña, que al igual que la Sierra Marchuquera consiste en un gran monoclinal alineado según la dirección NO-SE, que ocupa el centro de la comarca de La Safor. Cuenta con una extensión aproximada de 13Km² y una longitud que no supera los 6 Km. El punto más elevado de esta sierra es el Molló de la Creu, con una altitud de 456 m, cima visible desde las áreas urbanizadas y desde la que se divisan vistas a la llanura litoral; en este relieve calizo encontramos varias cuevas y simas de interés. A pesar de los numerosos incendios que se han producido en la vertiente este, esta sierra es una de las más boscosas de la comarca, con una población de pinos adultos muy importante.

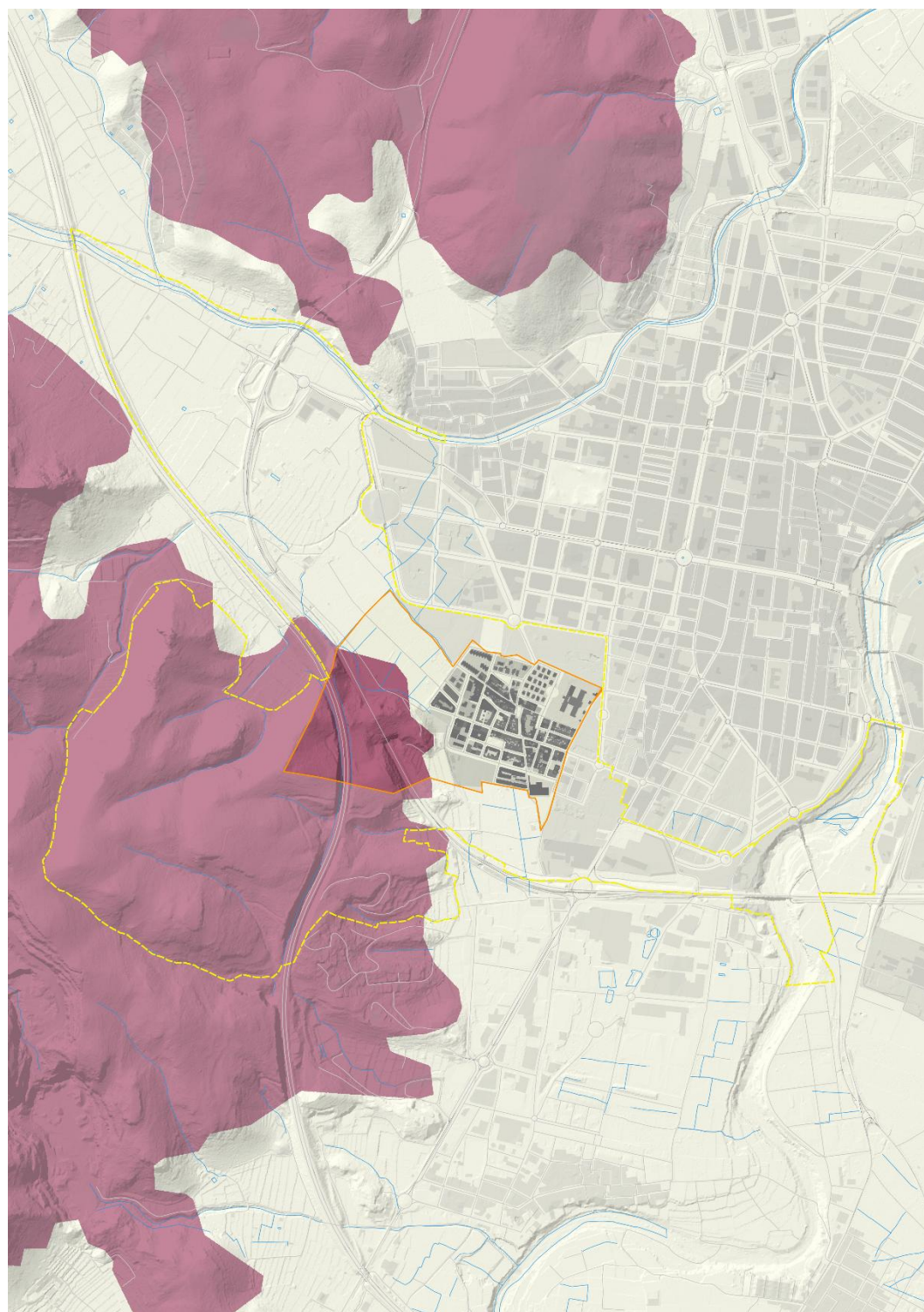
Respecto de la fisiografía, en toda la zona litoral de la provincia de Valencia predominan los materiales detríticos, que condiciona de manera muy significativa el relieve existente, correspondiéndose con un relieve que destaca por su forma extremadamente llana, en el que destacan los relieves montañosos de rocas calcáreas y dolomías.



MODELO DIGITAL DEL TERRENO

Fuente: DIE. TALP SLP

- Término municipal
- Ámbito de estudio de la EAE



FISIOGRAFÍA

Fuente: DIE, Cartografía temática (Serie COPUT)

- Término municipal
- - - Ámbito de estudio de la EAE
- No cuantificado
- Plano
- Ondulado
- Fuertemente ondulado
- Colinado
- Fuertemente socavado
- Montañoso
- Laderas suaves
- Laderas moderadas
- Laderas acentuadas
- Laderas muy acentuadas
- Ríos y masas de agua
- Núcleos urbanos

Hidrografía-hidrología. Los ríos poseen una enorme relevancia en la organización y estructura del territorio y del paisaje. La estructura de drenaje está formada por las ramblas que constituyen los conectores ecológicos, que presentan en general una dirección oeste-este, desde el interior en dirección al mar.

Asociados a los ríos, en los llanos agrícolas aparecen canales, acequias y embalses de gran interés paisajístico. La red hidrográfica es a su vez factor de localización de poblaciones y de actividades industriales en épocas pasadas.

La red hidrográfica de la zona está dominada por el río Serpis en el tramo de desembocadura en el Mediterráneo, y el barranco de Beniopa que desemboca en el Grao de Gandía.

El río Serpis es un cauce principal del territorio valenciano, nace el Alcoi y desemboca en Gandía, con un recorrido de unos 75km y una cuenca hidrográfica de unos 753km². Es el único cauce de la zona que presenta un caudal continuo, ya que los demás caudales son barrancos con circulación temporal que depende de las precipitaciones anuales.

El río Serpis constituye un eje vertebrador del territorio y conector del interior de la montaña de Alicante de alto valor medioambiental con el litoral del golfo de Valencia.

El Barranco de Beniopa recoge las aguas de la sierra Grossa, del sur del Mondúver, así como las escorrentías de las vertientes septentrionales de la Falconera. Se trata de un río relativamente corto, pero a causa de su amplia cuenca y las fuertes pendientes del relieve, con intensas lluvias torrenciales, ocasiona una zona inundable significativa que afecta a las áreas urbanizadas. Tiene unos 12 kilómetros de largarí y una cuenca de unos 50km².

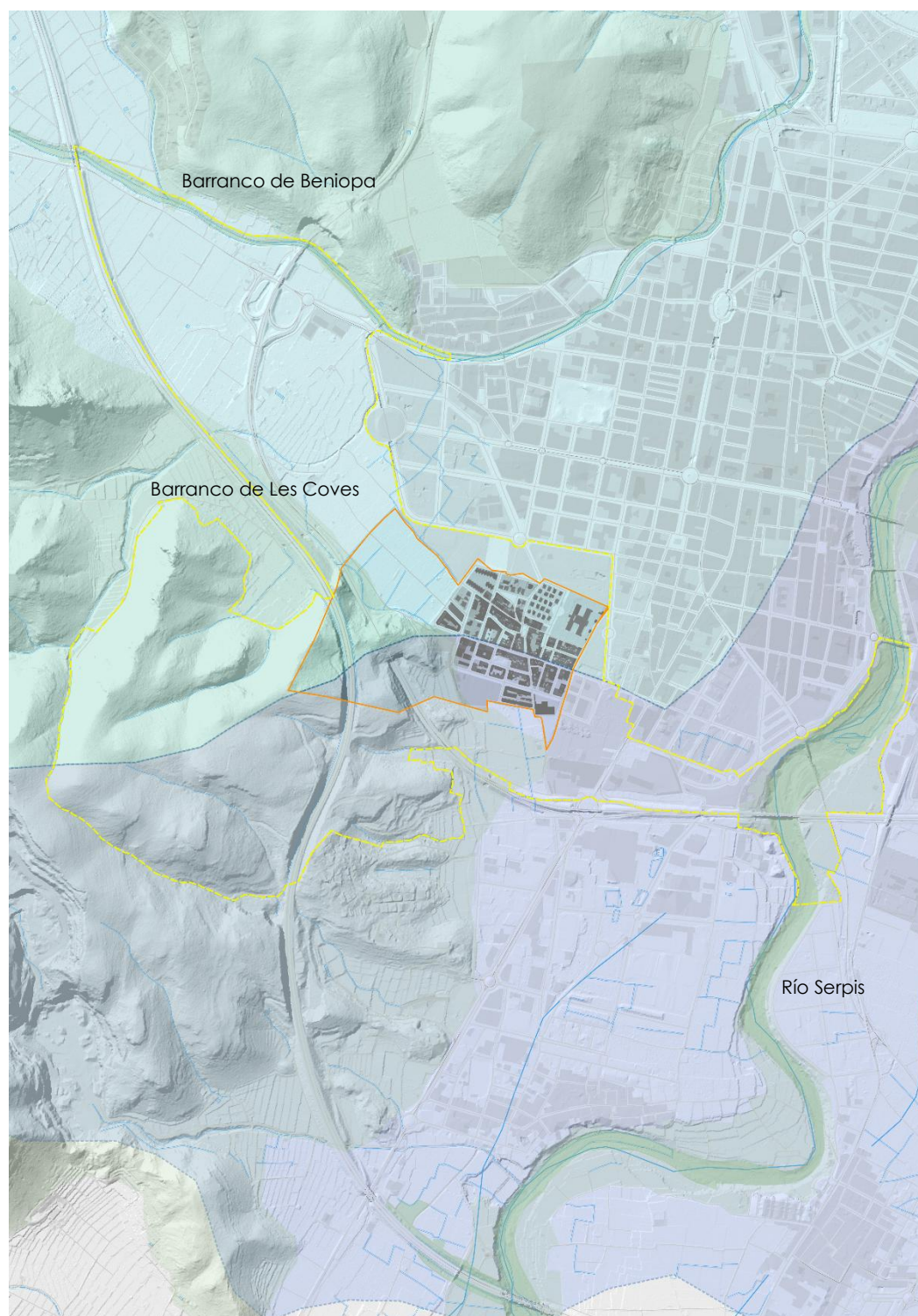
De entre los barrancos que descienden de la sierra Falconera destaca en el ámbito de estudio el Barranc de Les Coves, afluente del barranco de Beniopa, que atraviesa encauzado la zona agrícola al norte del término municipal.

En el término municipal de Benirredrà no se localiza ningún cauce natural.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



HIDROLOGÍA. CAUCES Y SUBCUENCAS

Fuente: DIE, TALP SLP

- Término municipal
- Ámbito de estudio de la EAE
- Hidrografía_General
- Subcuencas
 - Río Serpis
 - Barranco de Beniopa

COBERTURAS DEL SUELO

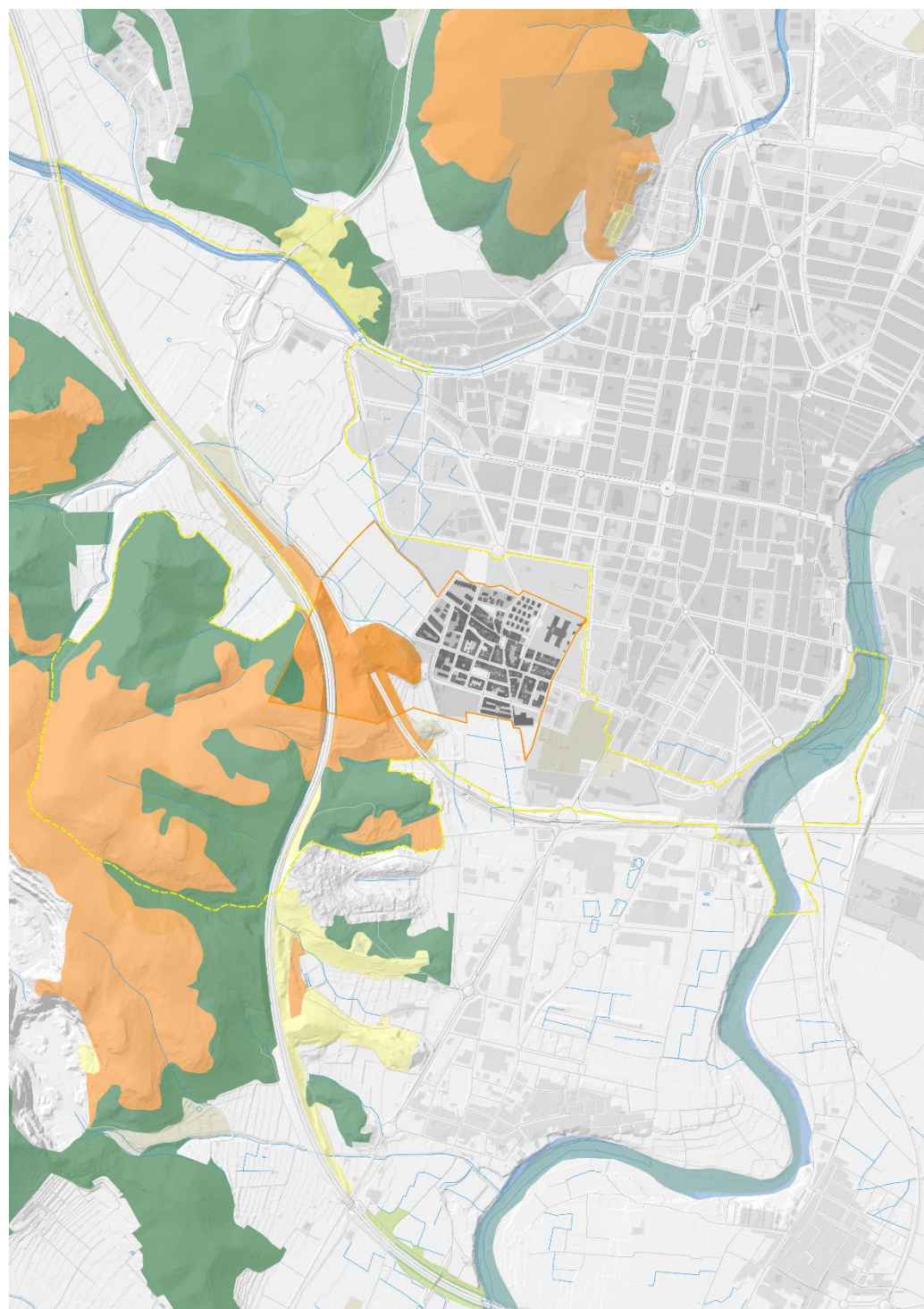
Los sistemas de vegetación, las láminas de agua y la implantación humana son elementos texturales superpuestos a la superficie del terreno, responsables de la apariencia externa del paisaje.

Sistemas de vegetación natural y espacios agrícolas

El ámbito municipal se caracteriza por presentar un área urbanizada, un uso agrícola de cultivos de cítricos al oeste del núcleo urbano, y el ambiente serrano y montañoso con cobertura forestal presente más hacia el oeste.

El paisaje de tipo forestal está presente fragmentado por dos importantes infraestructuras de comunicación, la AP-7 y la A-38 (circunvalación de la N-332), que ocupan la ladera y el pie de la sierra Falconera. En la Serra Falconera dominan las garrigas, etapa sustitutiva de los carrascales y que constituye a su vez una de las etapas pioneras de recuperación del paisaje forestal a consecuencia los incendios. En las zonas arboladas encontramos pinares de *Pinus halapensis*. Los matorrales y herbazales calcícolas mediterráneos están representados por latonares (62%), céspedes crasifolios (12%) y romerales (28%). Las comunidades vegetales más comunes son las de matorral calcícola con especies como el romero (*Rosmarinus officinalis*), el brezo (*Erica multiflora*), la aliga (*Ulex parviflorus*), el tomillo (*Thymus vulgaris*), la pebrella (*Thymus piperella*), las jaras (*Cistus sp.*), etc. Muchas de ellas son plantas aromáticas muy ligadas a la cultura del lugar por los diferentes usos que de ellas se hace. Allí donde hace más tiempo que un incendio no ha hecho acto de presencia encontramos un matorral esclerófilo arborescente más desarrollado y alto, con especies como la encina (*Quercus rotundifolia*), la coscoja (*Quercus coccifera*), el lentisco (*Pistacia lentiscus*), el palmito (*Chamarops humilis*), el acebuche (*Olea europaea var. sylvestris*), etc.

En el paisaje del municipio. El espacio agrícola del llano que se dedica al cultivo dominante de cítricos genera un paisaje rural agrario relativamente reciente, anteriormente con mayor presencia de cultivos prósperos intensivos de huerta en el que predomina el verde hortocitrícola, hoy dominado por arboledas de cítricos.



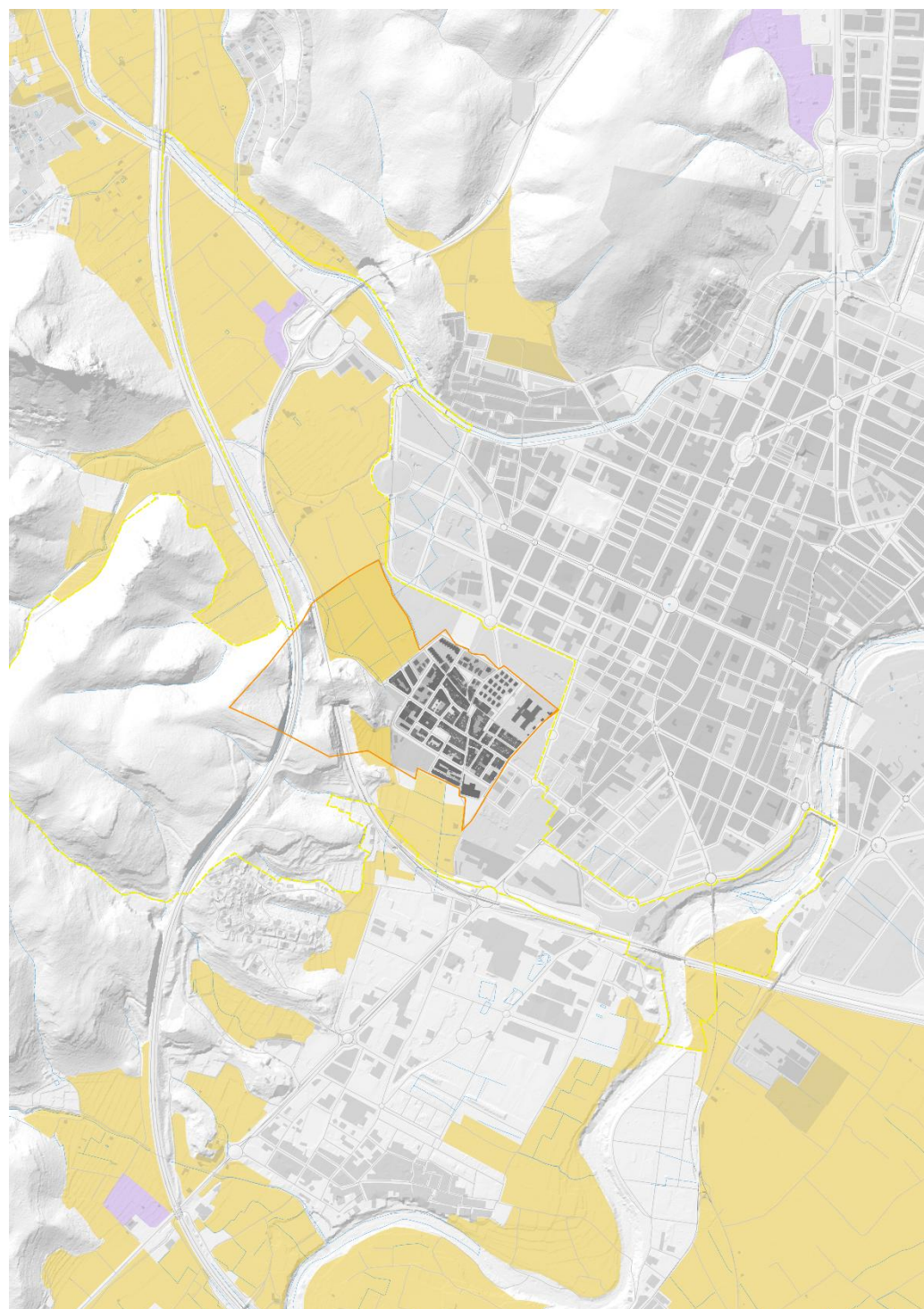
ECOSISTEMAS FORESTALES

Fuente: DIE. PATFOR – TALP SLP

- Término municipal
- Ámbito de estudio de la EAE
- Arbolado de Pinus halepensis
- Arbolado de Pinus pinaster
- Arbolado de Quercus ilex
- Arbolado de Quercus suber
- Garriga
- Jaral o brezal mediterráneo
- Lastonar de Brachypodium retusum, con terófitos y geófitos
- Matorral azonal
- Matorral esclerófilo arborescente (maquias y otros matorrales altos)
- Matorral o herbazal de montaña y ambientes frescos
- Otros matorrales y herbazales calcícolas mediterráneos
- Vegetación de ribera

Sistema de vegetación natural SIOSE

- Pastizal



SISTEMAS DE CULTIVOS

Fuente: DIE- TALP SLP

— Término municipal
— Ámbito de estudio de la EAE

Coberturas del suelo. Cultivos (SIOSE)
■ Cítricos
■ Cultivos herbáceos distintos de arroz

IMPLANTACIÓN HUMANA

Vertebración territorial y sistema de asentamientos

La comarca de La Safor aparece vertebrada en torno a dos ejes de comunicación, uno litoral de mayor peso e inserto en el corredor mediterráneo de infraestructuras, la autopista AP-7 y la carretera N-332, y un segundo eje interior, el cual comunica la costa con la comarca de La Val Albaida y con la autovía central, la carretera CV-60. Mientras que el eje interior de la CV-60 se encuentra en fase de consolidación, el litoral está a la espera de la resolución del paso de la N-332 por La Safor (variante que en Benirredrà-Gandía ya fue ejecutada).

Las afecciones derivadas de infraestructuras territoriales en el TM de Benirredrà por carreteras se localizan al oeste del término municipal, en la zona de contacto con el relieve.

La carretera A-38 (N-332 Valencia-Cartagena) es una carretera convencional de una calzada y un carril de circulación para cada sentido, aunque con limitación de acceso a las propiedades colindantes; en la actualidad, se constituye como variante o carretera de circunvalación con el objeto de evitar el paso por poblaciones. A la altura de Benirredrà, el paso por la sierra se realiza a través de túnel.

En Benirredrà no existen ciclorutas señalizadas ni previstas en la Red XINM de la Generalitat.

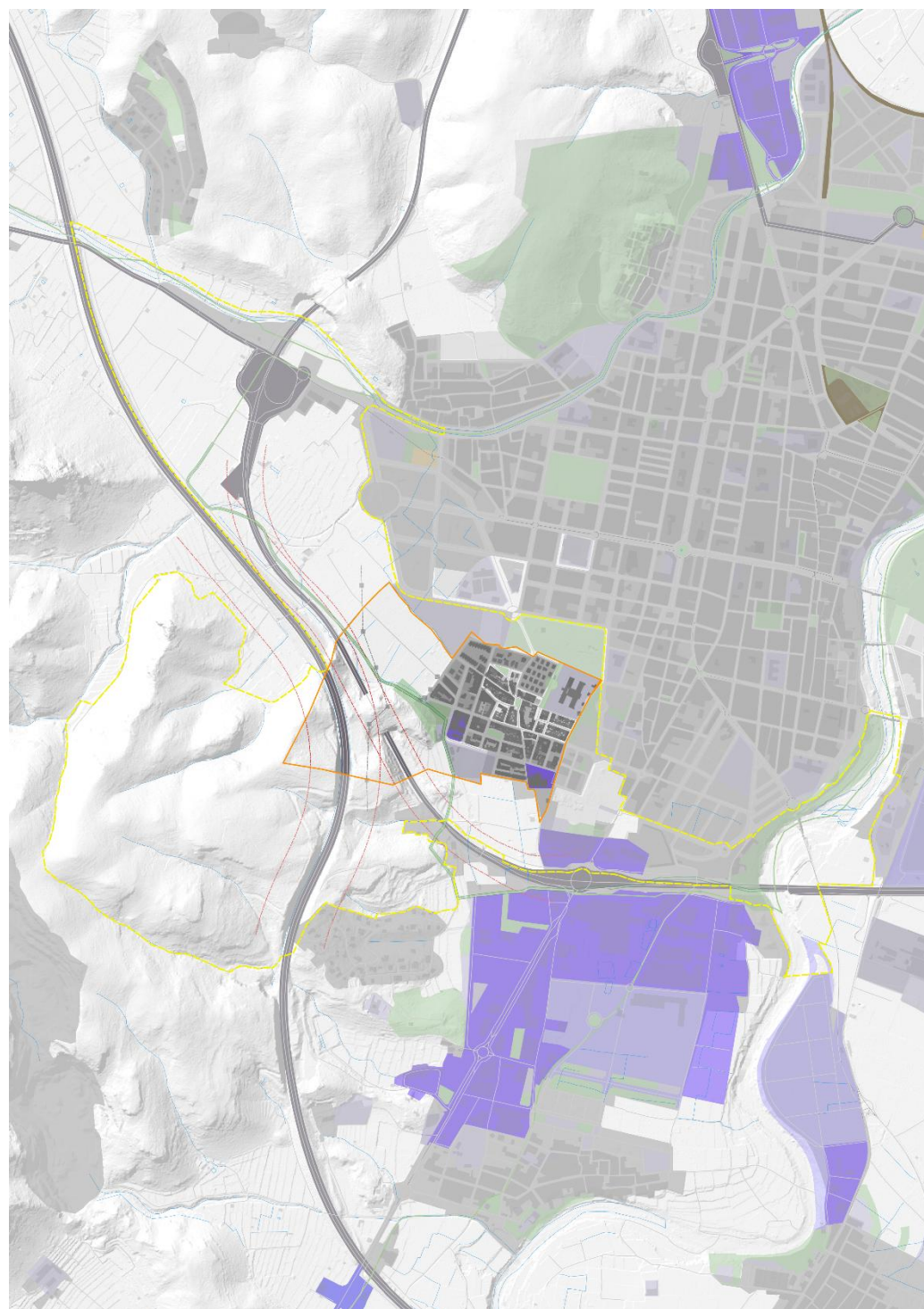
El término municipal de Benirredrà está atravesado por una línea eléctrica de media tensión (de alta tensión de 3ª categoría 20 kV según el Real Decreto 223/2008), que aprovecha el pasillo de infraestructuras y las franquea sobre el túnel de la N-332 en Benirredrà. Una línea abastece al municipio hasta el centro de transformación de carrer Nou.

El núcleo de población presenta un paisaje urbano diverso a pesar de sus reducidas dimensiones, en el que destaca la presencia de dotaciones y equipamientos públicos y elementos con relevancia patrimonial.

En el municipio se puede distinguir: un núcleo histórico que incluye el convento, un tejido urbano de ampliación de casco y ensanche en manzana de media densidad, una zona residencial de baja densidad, un borde urbano conformado por una zona de espacios libres y dotaciones deportivas y una manzana industrial.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES Y ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Fuente TALP SLP

— Término municipal
— Ámbito de estudio de la EAE

■ Zona Verde
■ Equipamiento

■ Coberturas artificiales (SIOSE)

Zonas de actividad económica

■ ZUR-IND

■ ZND-IND

■ ZUR-TER

■ ZND-TER

■ Industria aislada

■ Red ferroviaria

■ Red viaria

— Afecciones carreteras

— Vías Pecuaria

— Anchura legal VP

— Línea eléctrica

■ Torre o poste eléctrico

2.3 CONFLICTOS PAISAJÍSTICOS

Se lleva a cabo un análisis de los conflictos paisajísticos presentes a nivel general, para reflejar aquellos que pueden modificar sustancialmente el carácter del paisaje. Se identifican, por tanto, las principales tendencias o cambios en el territorio que modifican el paisaje y provocan conflictos:

- Borde urbano yuxtapuesto, sin nexo o con baja permeabilidad (espacios sin continuidad, cierres, desniveles...).
- Fenómenos de degradación de la escena urbana y de calidad arquitectónica en algunas edificaciones, en manzana densa, tanto en los casos de sustitución de la edificación como en expansión de la trama.
- En los tejidos de baja densidad, la ordenación de tipologías edificatorias es de calidad diversa, no responde a la lógica del lugar y conduce a una lectura excesivamente fragmentada del paisaje urbano.
- Implantación de actividades industriales, con ordenación en una única manzana compacta y edificación adosada, que se localiza al "final" del pueblo (de sus accesos), contigua al cementerio, sin transición con el tejido residencial, lo que conduce a la creación de un paisaje urbano industrial de baja calidad, con una dinámica y tránsito motorizado que precisa atravesar todo el núcleo de población.
- Otras tendencias son el abandono de algunos campos, más acusado en las parcelas de la periferia sur, y la presencia de elementos artificiales impropios que distorsionan la imagen del paisaje rural y forestal, como torres eléctricas, vallados de baja calidad, etc.

2.4 BORDES URBANOS

Se lleva a cabo una caracterización de los bordes urbanos del municipio, a fin de evaluar el potencial paisajístico que tiene el contacto directo con el medio natural – agrícola.

Benirredrà es un núcleo urbano compacto con gran integridad. Sus bordes urbanos se encuentran definidos en el contacto entre los viales con la huerta, excepto el borde noreste en contacto con el suelo urbano de Gandía, que se presenta por ello en conurbación.

Borde sureste – calle Convento: Vial junto al muro de cierre del convento que se acompaña de una zona verde previa a la Avda. de les Esclaves; la fachada urbana está protagonizada por la gran escala del Convento de les Esclaves, recurso paisajístico de tipo patrimonial y alto valor. En esta fachada se produce un acceso al núcleo urbano de Benirredrà por la Avda. Benirredrà-carrer de la Creu-carrer Ample, con un frente lateral del núcleo histórico hacia el convento y un frente de ensanche residencial con edificaciones de distintas alturas (II, III y VII) y solares sin edificar.



Borde noreste – calle Gandía: Se corresponde con la conurbación de Benirredrà en Gandía, con contacto entre el tejido de baja densidad y el cinturón verde y de equipamientos de la ciudad. Constituye uno de los accesos, con una entrada al núcleo de población de calidad, acompañada de vegetación arbolada, arbustiva y céspedes, por la calle Rois de Corella. Se detectan problemas de permeabilidad a través del cinturón verde y de equipamientos (Trinquet, parque Rois de Corella, Convento Esclavas...), que no presentan continuidad con el núcleo de Benirredrà

Borde noroeste – calle Llarguer: A este límite vuelcan varios equipamientos y viviendas de ampliaciones más modernas. La calle presenta falta de espacio peatonal, vegetación y mobiliario urbano. Estos elementos no sirven para dotar al borde de una condición de paseo. Las visuales hacia el llano son interesantes, aunque actualmente algunos campos se encuentran abandonados. El fondo de escena lo compone la sierra, con el Molló de la Creu como elevación más representativa.

En el vértice suroeste del suelo urbano se localiza una **manzana industrial**, con solares vacantes y edificación residencial al carrer Ample, sin medidas de transición con el tejido residencial y el espacio público a su alrededor.

Borde suroeste – calle Ronda: El borde no cuenta con recorrido perimetral longitudinal de calidad que se apoye en los equipamientos, sino que estos están dispuestos al sur de la calle ocupando el suelo rural. La escasa presencia de vegetación con arbolado joven, de mobiliario y espacio peatonal de calidad para descanso y relación, la presencia de los coches aparcados en batería y de contenedores de residuos agrupados, dificulta en este borde una condición de paseo. Más bien se trata de un vial “al final” del pueblo.

Además, en la zona central se han desarrollado dos manzanas alargadas edificadas con bloques de viviendas adosadas, que trasladan el borde urbano a la calle Poador, donde las visuales vuelcan sobre campos abandonados o son impedidas a pie de calle por una pantalla de cipreses y cañas. El extremo sureste se encuentra aún más desdibujado con una sensación de ciudad inacabada, con la presencia de naves preexistentes sobre el parcelario rústico y una vivienda aislada. Las visuales en dirección a los campos de cultivo se caracterizan por un abandono generalizado.



2.5 CARACTERIZACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE – ANEXO I

Se entiende por Unidad de Paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo período de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias respecto a otras unidades contiguas.

Tal y como se ha mencionado al inicio del apartado, queda justificada y definida la delimitación del ámbito de estudio a partir de las Unidades, pues su perímetro viene marcado por los propios límites de las unidades o elementos reconocibles en el territorio que permiten segmentarlas y adaptarlas a la escala y paisaje del ámbito del plan.

En este sentido, en el ámbito de estudio se identifican tres tipos y unidades de paisaje, organizadas en nueve subunidades con características que las hacen poseedoras de identidades diferenciadas.

Se procede en este apartado a su identificación, con la denominación y cartografía, y se adjunta su descripción detallada y caracterización en formato ficha en el Anexo I de este documento.



Las unidades de paisaje en el ámbito del municipio de Benirredrà son:

UP 01 UNIDAD DE PAISAJE URBANO

UP 01.1 NÚCLEO HISTÓRICO

UP 01.2 TEJIDO RESIDENCIAL EN MANZANA COMPACTA

UP 01.3 VIVIENDA UNITARIA

UP 01.4 MANZANA INDUSTRIAL

UP 01.5 CENTRO RELIGIOSO-EDUCATIVO

UP 01.6 DOTACIONAL DE BENIRREDRÀ

UP 01.7 CINTURÓN DOTACIONAL DE GANDÍA

UP 02 UNIDAD DE PAISAJE AGRÍCOLA

UP 02.1 LLANO CITRÍCOLA

UP 02.2 PERIURBANO RESIDUAL

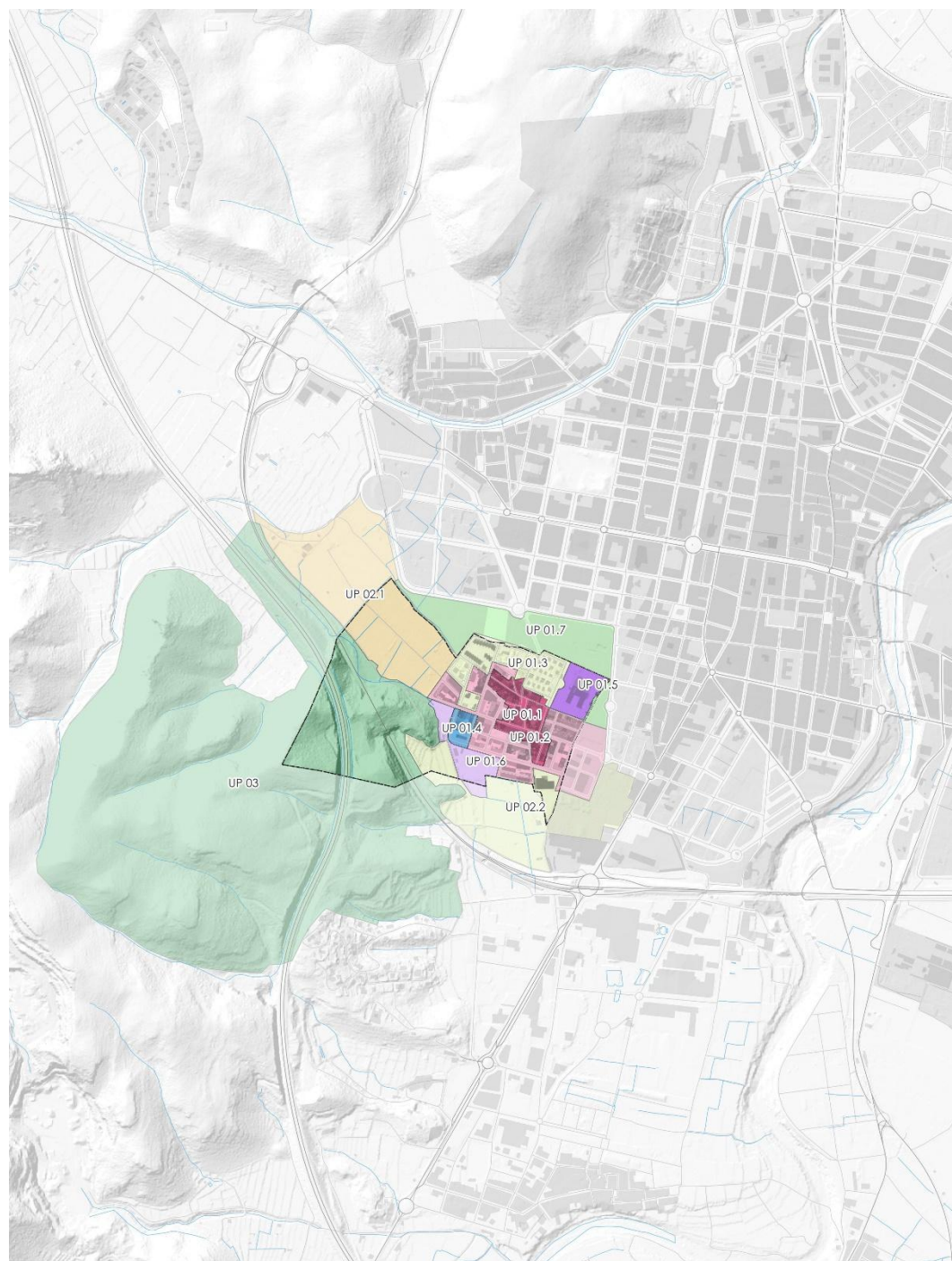
UP 03 UNIDADE DE PAISAJE FORESTAL

UP 03 SIERRA FALCONERA



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ



UNIDADES DE PAISAJE

Fuente: Elaboración propia

UNIDADES DE PAISAJE

- UP 01.1 NÚCLEO HISTÓRICO
- UP 01.2 RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA
- UP 01.3 VIVIENDA UNITARIA
- UP 01.4 MANZANA INDUSTRIAL
- UP 01.5 CENTRO RELIGIOSO-EDUCATIVO
- UP 01.6 DOTACIONAL DE BENIRREDRÀ
- UP 01.7 CINTURÓN DOTACIONAL DE GANDÍA
- UP 02.1 LLANO CITRÍCLOA
- UP 02.2 PERIURBANO RESIDUAL
- UP 03 SIERRA FALCONERA

2.6 CARACTERIZACIÓN DE RECURSOS PAISAJÍSTICOS – ANEXO II

Los Recursos Paisajísticos son aquellos elementos puntuales, lineales o entornos, que significan y definen la individualidad del paisaje, y que por su interés ambiental, cultural, visual o social merecen ser reconocidos y preservados.

Concretamente se dividen en tres grupos:

- Por su interés ambiental: infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.
- Por su interés cultural y patrimonial: Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.
- Por su interés visual: Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

A continuación, se identifican y cartografían los recursos paisajísticos, y se adjunta su descripción en formato de ficha, en el Anexo II de este documento.

RPA 01 Serra Falconera (PRR 18 Montduver)

RPC 01 Iglesia Parroquial de San Lorenzo Mártir (BRL)

RPC 02 Convento de Las Esclavas del Sagrado Corazón (BRL)

RPC 03 Cova del Puntal del Gat (yacimiento, Hábitat concentrado)

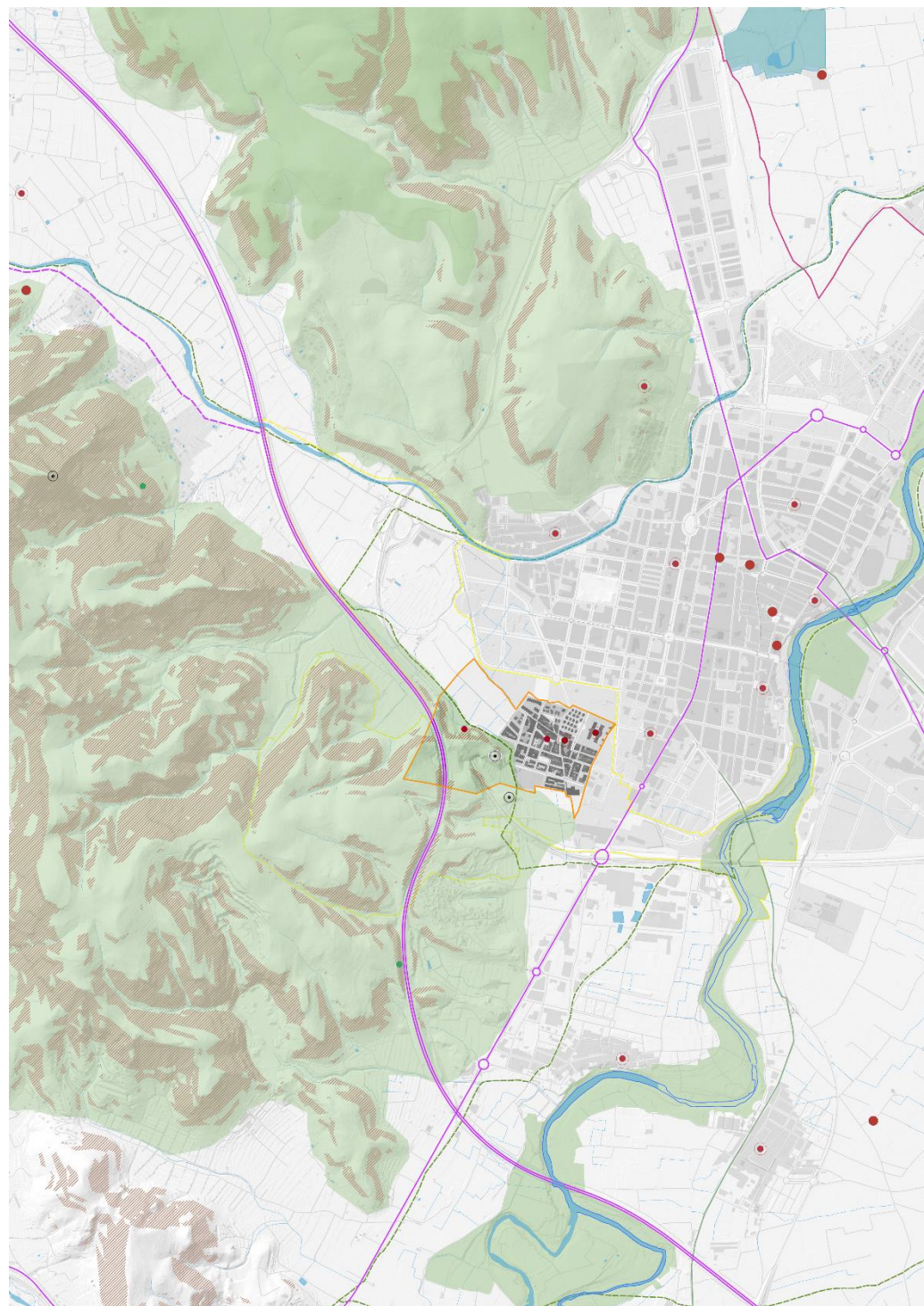
RPV 01 Colada del Camino de Perdición (VP) o Senda de l'Algar

RPV 02 Campanario de la iglesia, y calles adyacentes del núcleo histórico (hito, mirador)

RPV 03 C (BRL) tras el cementerio de Benirredrà (mirador)

RPV 04 Ermita Sant Antoni (mirador)

Otros recursos, fuera del ámbito de estudio y del término municipal son: de carácter ambiental, el Rio Serpis (Paisaje Protegido, Corredor fluvial de la ETCV y elemento vertebrador de la infraestructura verde); y de carácter visual, el Molló de la Creu (mirador) con inicio del camino de subida a la cima en el llano agrícola al norte de Benirredrà.



RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Fuente: TALP SLP

- Término municipal
- Ámbito de estudio de la EAE
- BICs
- BRLs
- Yacimientos
- Cuevas
- Miradores
- Senderos
- Vías Verdes
- Vías pecuarias
- Rutas escénicas
- Carreteras escénicas
- Vía Dànium
- Ríos y barrancos
- Masas de agua
- Áreas naturales
- Laderas en pendiente

2.7 VALORACIÓN DEL PAISAJE

La valoración paisajística es una tarea condicionada por la componente subjetiva inherente a la percepción. Para realizar la valoración paisajística completa se ha de determinar el valor paisajístico y fragilidad paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico.

Este VALOR PAISAJÍSTICO se conforma con la suma de los siguientes componentes:

- Calidad Paisajística (C): valor asignado por técnicos especialistas a cada unidad y recurso en función de su caracterización.
- Opinión del público interesado (P): se deducirá a partir del proceso de participación ciudadana que se realice.
- Coeficiente de visibilidad (v): es la ponderación del valor en función de su visibilidad.

Se establecen cinco rangos (muy alto, alto, medio, bajo y muy bajo) para definir el valor paisajístico y el valor final se determina mediante la expresión $VP = [(C + P) / 2] \cdot v$. Atribuyendo siempre el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

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, debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

La FRAGILIDAD VISUAL (VF) 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 propia 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.

2.7.1 Valoración técnica: Calidad paisajística (C)

MÉTODO EMPLEADO PARA LA VALORACIÓN TÉCNICA DE UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Se ha elaborado un método de valoración a partir del método Cañas (1995) en el que se consideran atributos físicos, estéticos y psicológicos del paisaje. Se decide la adaptación de un método ya que el ámbito de estudio posee ciertas características determinantes del paisaje, las cuales podrían perderse en la objetividad de un modo de valoración común en la que se prima la existencia de los elementos naturales, impidiendo una adecuada evaluación de los paisajes antrópicos (núcleos tradicionales, sistemas de cultivos, etc.). También se ha de tener en cuenta la escala de la zona objeto de estudio en la que los patrones y cromatismos adquieren otra intensidad distinta que la que se define en grandes extensiones de terreno. A la hora de aplicar el método a Unidades de Paisaje o Recursos Paisajísticos, hemos variado ciertos parámetros para conseguir una valoración que

considera el tipo de elemento componente del paisaje, en este sentido, y como ejemplo podemos citar que valorar la fragmentación en una unidad de paisaje es algo importante que carece de sentido si hablamos de un recurso paisajístico puntual.

Los factores que se han tenido en consideración para la realización de este método se explican más adelante. Cada uno de ellos se le asigna una puntuación según el valor alcanzado por dicho factor, que es de 1 o 5, o de 1, 5 o 10. El resultado final del sumatorio de todos los factores es 100, siendo este el valor máximo que puede alcanzar una Unidad de paisaje. Con el fin de equilibrar la valoración, a este valor que constituye la suma de todos los factores positivos, se le puede restar los factores negativos que se identifican como conflictos paisajísticos (en este caso no se aplica).

La valoración técnica final puede dar como resultado Unidades de paisaje de:

- VALOR MUY BAJO: Entre 0 y 20 puntos de valor
- VALOR BAJO: Entre 21 y 40 puntos de valor
- VALOR MEDIO: Entre 41 y 60 puntos de valor
- VALOR ALTO: Entre 61 y 80 puntos de valor
- VALOR MUY ALTO: Entre 81 y 100 puntos de valor

FACTORES PARA LA VALORACIÓN TÉCNICA DE UNIDADES DE PAISAJE

A continuación, se explican los distintos factores que se han considerado para la valoración de Unidades de Paisaje, en función de la caracterización del paisaje del ámbito de estudio:

ESPACIOS DE RELACIÓN SOCIAL: Tiene que ver con la presencia de espacios que permitan actividades y situaciones en clave colectiva que puedan implementar el tejido social. Se valoran positivamente los paisajes abiertos a la ciudadanía. Se establecen dos escalones con puntuaciones de 1, 2,5 o 5 puntos en función de la presencia y calidad de estos elementos.

VEGETACIÓN Y RECURSOS AMBIENTALES: La importancia de la presencia de vegetación ya sea en un entorno natural o de carácter urbano, valorando los beneficios ecológicos y paisajísticos. Esto tiene que ver también con la presencia de recursos de carácter ambiental. Se establecen tres escalones con puntuaciones de 1, 5 o 10 puntos en función de la intensidad de la presencia de estos elementos.

RECURSOS VISUALES: Aunque ya se tiene en cuenta la componente visual en el coeficiente de visibilidad que se establezca a partir del análisis visual realizado, es interesante incorporar un valor añadido a la existencia de miradores, puntos de observación y recorridos escénicos que ayudan al disfrute del paisaje. En este sentido se establece una puntuación de 1, 2,5 o 5 puntos en función de la cantidad y calidad de dichos elementos.

CARÁCTER ESCÉNICO DEL PAISAJE: Se valora la calidad de la imagen paisajística del entorno que compone la Unidad o Recurso paisajístico. Se tiene en cuenta la presencia de hitos del paisaje, la configuración del skyline, así como la potencia y trascendencia visual del mismo. En este sentido se establece una puntuación de 1, 2,5 o 5 puntos en función de la cantidad y calidad de dichos elementos.

SONIDOS Y OLORES: Con el objeto de evitar un único análisis visual, se pretende potenciar el concepto de percepción del paisaje, indicando si existen sonidos y olores que evocan dicho paisaje caracterizándolo. Se establecen tres escalones de 1, 2,5 o 5 puntos.

RECURSOS CULTURALES O PATRIMONIALES: Se valora la presencia de recursos patrimoniales en el paisaje, teniendo en cuenta su valor por su importancia histórica, arquitectónica o etnológica, y su forma de relacionarse con el entorno. Se establecen tres escalones con puntuaciones de 1, 5 o 10 según la intensidad de los parámetros citados.

COHERENCIA INTERNA: Se analiza la posibilidad de percibir una estructura clara del paisaje, contribuyendo los elementos que los componen al funcionamiento de una manera armónica de dicho entorno. En este caso se establecen tres escalones de 1, 5 y 10 puntos.

CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN: En este aspecto se valora el cuidado y dignidad tanto del entorno paisajístico a nivel general como de los elementos que lo conforman, así como la relación con el resto de unidades a la hora de conformar una escena paisajística de calidad. Se establecen tres escalones de 1, 5 o 10 puntos.

GRADO DE ACTIVIDAD: Se valora el uso que se hace del paisaje en la medida que este se encuentre ligado a su preservación. Se trata de los paisajes donde se vive y se trabaja y esa actividad se mantiene armónicamente indisociable del ambiente e idiosincrasia propia del mismo. Se establecen tres escalones de 1, 2,5 o 5 puntos.

SINGULARIDAD: Valoración de la importancia del paisaje y los elementos que lo conforman por su excepcionalidad y distinción. En este caso se establecen tres escalones de 1, 5 y 10 puntos.

HISTORICIDAD: Se tiene en cuenta el valor histórico del paisaje y los elementos que lo conforman. Si se han conservado las trazas de patrones agrícolas antiguos, o de calles y caminos históricos o si se han mantenido las características tradicionales del entorno (materiales, cromatismos, volúmenes, etc.). En este caso también se establecen tres escalones de 1, 5 y 10 puntos.

IDENTIDAD: Valoración de la importancia del paisaje y los elementos que lo conforman dentro de la comunidad, la capacidad de ser hito o lugar de referencia, así como la característica de percibir como propios la unidad o recurso. En este caso se establecen tres escalones de 1, 2,5 y 5 puntos.

DINAMISMO: Se valora la capacidad cambiante del paisaje, y el valor añadido que supone que ello pueda tener una lectura del tiempo y un reflejo de las estaciones, tanto por causas antrópicas como naturales. Se valora con 1, 2,5 o 5 puntos.

COLOR Y TEXTURA: Es en este factor donde quizá la componente subjetiva aflora de una mayor medida, en un ámbito de una escala reducida como se trata de la mayor parte de elementos de paisaje a valorar en este caso, el color y la textura adquieren distintas connotaciones y por lo tanto afecciones al valor paisajístico. Por ello únicamente se determina si estos elementos tienen un interés tal como para hacer hincapié en ellos. Para ello se estipula una valoración de 1, 2,5 o 5 puntos.

FACTORES PARA LA VALORACIÓN TÉCNICA DE RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Para la valoración técnica de Recursos paisajísticos se ha realizado una simplificación de la metodología empleada en la valoración de Unidades, ya que, en este caso, al no tratarse de entornos tan amplios y complejos, y siendo elementos puntuales, lineales o conjuntos más específicos, no tiene sentido tratar ciertos factores que aquí carecen de relevancia. Los factores que se tienen en cuenta en esta valoración son:

INTEGRIDAD: La integridad es similar a la coherencia en las unidades, se trata de si el recurso preserva su carácter unitario y no se presenta de una forma disgregada o ha alterado sus características de forma que haya perdido su significado original. Se valora con una puntuación de 1, 5 o 10.

ADECUACIÓN AL MEDIO: Se trata comprobar del grado de armonía en la relación con el entorno y valorar hasta qué punto el recurso forma parte de la fisonomía del paisaje, considerando a su vez su proyección territorial y el estado actual en el que se produce esa relación. Se valora con una puntuación de 1, 5, 10 o 15.

SINGULARIDAD: Igual que en la valoración de Unidades. Se valora con una puntuación de 1, 5 o 10.

HISTORICIDAD - VALOR PATRIMONIAL: Igual que en la valoración de Unidades. Se valora con una puntuación de 1, 5 o 10.

IDENTIDAD: Se valora con una puntuación de 1, 5 o 10.

CARÁCTER ESCÉNICO: Tiene que ver con la percepción visual hacia el recurso o desde el propio recurso, es decir, su condición de hito del paisaje, mirador o itinerario escénico. Se valora con una puntuación de 1, 5 o 10.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Igual que en la valoración de unidades. Se valora con una puntuación de 1, 5 o 10.

USO: Similar al grado de actividad en la valoración de unidades, se comprueba si el uso dedicado al recurso es el original o mantiene alguna relación con el paisaje. Se valora con una puntuación de 1, 5 o 10.



POTENCIAL ESTRATÉGICO: Se valora independientemente del estado actual, el potencial del recurso para formar parte de la Infraestructura Verde, considerando su carácter estratégico dentro de la trama funcional y las posibilidades de oportunidad que ofrece. Se valora con una puntuación de 1, 5, 10, o 15.

Valoración Técnica de la calidad paisajística (C) de Unidades de Paisaje

CALIDAD PAISAJÍSTICA (C)

		VEGETACIÓN Y RECURSOS AMBIENTALES	ACCESIBILIDAD SOCIAL Y VISUAL	CARÁCTER ESCÉNICO	SONIDOS Y OLORES	PATRIMONIO CULTURAL	COHERENCIA INTERNA	CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN	ACTIVIDAD E INTENSIDAD USO	SINGULARIDAD	HISTORICIDAD	IDENTIDAD	DINAMISMO	COLORES Y TEXTURAS	TOTAL	VALORACIÓN TÉCNICA
		1/5/10	1/5/10	1/5	1/5	1/5/10	1/5/10	1/5/10	1/5	1/5/10	1/5/10	1/5	1/5	1/5	Máx. 100	(C)
UNIDADES DE PAISAJE																
UP 01	UNIDAD DE PAISAJE URBANO															
UP 01.1	Núcleo Histórico	1	5	5	1	10	10	10	5	5	10	10	1	5	78	ALTA
UP 01.2	Tejido residencial manzana compacta	1	5	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1	21	BAJA
UP 01.3	Vivienda unitaria	5	1	1	1	1	5	5	1	1	1	1	1	1	25	BAJA
UP 01.4	Manzana industrial	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1	1	5	1	21	BAJA
UP 01.5	Centro religioso-educativo	5	10	5	1	10	10	10	5	10	10	5	1	1	73	ALTA
UP 01.6	Suelo dotacional Benirredrà	5	10	1	1	1	1	1	5	1	1	1	5	1	34	BAJA
UP 01.7	Cinturón suelo dotacional de Gandía	5	10	1	1	1	5	1	5	5	1	1	5	1	51	MEDIA
UP 02	UNIDAD DE PAISAJE AGRÍCOLA															
UP 02.1	Llano agrícola	5	10	1	5	1	5	5	5	1	5	1	1	1	46	MEDIA
UP 02.2	Periurbano residual	5	1	1	1	10	1	1	1	1	1	1	1	1	26	BAJA
UP 03	UNIDAD DE PAISAJE FORESTAL															
UP 03.01	Sierra Falconera	10	5	5	5	1	5	5	1	5	1	5	1	5	54	MEDIA



Valoración Técnica de la calidad paisajística (C) de Recursos Paisajísticos

VALORACIÓN TÉCNICA DE CALIDAD PAISAJÍSTICA (C)

		INTEGRIDAD	ADECUACIÓN AL MEDIO	SINGULARIDAD	HISTORICIDAD - VALOR PATRIMONIAL	IDENTIDAD	CARÁCTER ESCÉNICO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	USO	POTENCIAL ESTRATÉGICO	TOTAL	VALORACIÓN TÉCNICA
		1/5/10	1/5/10/15	1/5/10	1/5/10	1/5/10	1/5/10	1/5/10	1/5/10	1/5/10/15	Máx. 100	(C)
RECURSOS PAISAJÍSTICOS												
INTERÉS AMBIENTAL												
RPA 01	Serra Falconera	10	10	5	5	10	1	5	5	10	57	MEDIA
INTERÉS CULTURAL												
RPC 01	Iglesia Parroquial de San Lorenzo Mártir	10	10	5	10	10	5	10	10	5	75	ALTA
RPC 02	Convento de Las Esclavas del Sagrado Corazón	10	10	10	10	5	5	10	10	10	80	MUY ALTA
RPC 03	Cova del Puntal del Gat	10	10	10	10	5	1	1	1	10	58	MEDIA
INTERÉS VISUAL												
RPV 01	Colada del Camino de Perdición (VP) o Senda de l'Algar	1	5	5	5	10	5	5	5	10	51	MEDIA
RPV 02	Campanario y calles adyacentes del NH (hito, mirador)	10	15	10	10	10	10	10	10	10	95	MUY ALTA
RPV 03	Montículo del cementerio, ruinas ermita (mirador)	5	5	5	10	1	5	1	1	10	43	MEDIA
RPV 04	Ermita de Sant Antoni (mirador)	5	5	5	10	10	10	5	5	10	65	ALTA

2.7.2 Valoración social (P)

El valor social del paisaje se obtiene de la opinión del público interesado, que figura en el ANEXO IV: VALOR SOCIAL DEL PAISAJE-PROCESO DE PARTICIPACIÓN

2.7.3 Coeficiente de visibilidad (v)

El coeficiente de visibilidad es la ponderación del valor del paisaje en función de su visibilidad, obtenido en el ANEXO III: ANÁLISIS VISUAL

COEFICIENTE VISIBILIDAD

MUY ALTA	1
ALTA	1
MEDIA	0,9
BAJA	0,8
MUY BAJA	0,7

2.7.4 Valor paisajístico (VP)

Es el valor que se asigna a cada Unidad de Paisaje y a cada Recurso Paisajístico por motivos ecológicos, sociales, visuales o culturales. Para cada una de las Unidades de

Paisaje y Recursos Paisajísticos, se establecerá un valor en función de su calidad paisajística, así como su visibilidad y las preferencias de la población o valor social, cuya metodología se especifica en sendos ANEXOS III y IV.

El valor paisajístico definitivo se ha determinado ponderando el valor paisajístico del análisis técnico con el valor obtenido del estudio de participación pública, y la visibilidad. Se ha establecido un cálculo medio entre la media de todas las puntuaciones obtenidas en el Plan de Participación y la valoración técnica tanto para unidades como recursos. No obstante, los recursos que ya cuentan con una figura de protección se los ha considerado de valor alto, independientemente del análisis.

Los recursos y unidades de valor alto que se encuentren dentro del término municipal se incluirán en la Sección de Paisaje o Natural del Catálogo de Protecciones.

Tabla de valoración de Unidades de Paisaje

		VALORACIÓN TÉCNICA (C)	VALORACIÓN SOCIAL (P)	COEFICIENTE VISIBILIDAD (v)	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA VP	Figuras de protección
UNIDADES DE PAISAJE						
UP 01	UNIDAD DE PAISAJE URBANO					
UP 01.1	Núcleo Histórico	ALTA	MEDIA	1	MEDIO	BRL
UP 01.2	Tejido residencial manzana compacta	BAJA	BAJA	0,8	BAJO	
UP 01.3	Vivienda unitaria	BAJA	ALTA	0,9	MEDIO	
UP 01.4	Manzana industrial	BAJA	BAJA	1	BAJO	
UP 01.5	Centro religioso-educativo	ALTA	ALTA	1	ALTO	
UP 01.6	Suelo dotacional Benirredrà	BAJA	ALTA	1	MEDIO	
UP 01.7	Cinturón suelo dotacional de Gandía	MEDIA	MEDIA	1	MEDIO	
UP 02	UNIDAD DE PAISAJE AGRÍCOLA					
UP 02.1	Llano agrícola	MEDIA	MEDIA	1	MEDIO	
UP 02.2	Periurbano residual	BAJA	BAJA	1	BAJO	
UP 03	UNIDAD DE PAISAJE FORESTAL					
UP 03.01	Sierra Falconera	MEDIA	ALTA	0,9	ALTO	PRR 18 MONDUVER

Las Unidades de Paisaje de Alto valor o Muy Alto valor, que se propone incluir en el Catálogo de Protecciones son:

- UP 01.4 Centro religioso-educativo
- UP 03 Sierra Falconera

Tabla de valoración de Recursos Paisajísticos



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENIRREDRÀ

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE BENIRREDRÀ

	VALORACIÓN TÉCNICA (C)	VALORACIÓN SOCIAL (P)	COEFICIENTE VISIBILIDAD (v)	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA VP	Figuras de protección
RECURSOS PAISAJÍSTICOS					
INTERÉS AMBIENTAL					
RPA 01 Serra Falconera	MEDIA	MUY ALTA	0,9	ALTO	PRR 18 MONTDUVER
INTERÉS CULTURAL					
RPC 01 Iglesia Parroquial de San Lorenzo Mártir	ALTA	MUY ALTA	1	ALTO	BRL
RPC 02 Convento de Las Esclavas del Sagrado Corazón	MUY ALTA	MUY ALTA	1	MUY ALTO	BRL
RPC 03 Cova del Puntal del Gat	MEDIA	MUY ALTO	1	ALTO	BRL Yacimiento
INTERÉS VISUAL					
RPV 01 Colada del Camino de Perdición o Senda de l'Algar	MEDIA	ALTA	1	MEDIO	VP
RPV 02 Campanario y calles adyacentes del NH (hito, mirador)	MUY ALTA	ALTA	1	ALTO	BRL Iglesia
RPV 03 Montículo del cementerio, ruinas ermita (mirador)	MEDIA	ALTA	1	ALTO	BRL
RPV 04 Ermita de Sant Antoni (mirador)	ALTA	ALTA	1	ALTO	f.m. Gandía

En este documento se sigue un criterio no complejización normativa, por tanto, se evita duplicar regulaciones de un mismo elemento desde distintas secciones del Catálogo o la aplicación de distintos capítulos de la normativa urbanística a un mismo elemento; por ello, se procura desarrollar regulaciones de elementos, conjuntos o zonas que agreguen con simplicidad todos los aspectos que confluyen en el mismo.

Por ello, respecto de las **Unidades de Paisaje**, la unidad de paisaje UP 01.5 Centro religioso-educativo coincidente por completo con el RPC 02 Convento de Las Esclavas del Sagrado Corazón, es un Bien de Relevancia Regional (BRL) y como tal se propone para la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones.

La unidad de paisaje UP 03 Sierra Falconera, que coincide con el único recurso de interés ambiental, RPA 01, ambos de valor alto, se propone para la Sección de Paisaje del Catálogo, de acuerdo con su identificación como paisaje de relevancia regional (PRR) en la ETCV; la sierra no tiene una protección derivada de la legislación ambiental.

Los **Recursos Paisajísticos** de interés cultural y visual de valor de acuerdo con la protección derivada de la legislación de patrimonio que poseen, se incluirán en la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones, son:

- RPC 01 – BRL Iglesia Parroquial de San Lorenzo Mártir
- RPC 02 – BRL Convento de Las Esclavas del Sagrado Corazón
- RPC 03 – BRL Yacimiento Cova del Puntal del Gat
- RPV 02 – BRL Iglesia Parroquial de San Lorenzo Mártir, campanario en el entorno protección
- RPV 03 – BRL Ermita de Sant Josep, ruinas en el montículo del cementerio (mirador)

Estos recursos paisajísticos de interés visual que se incluyen en la Sección de Patrimonio Cultural no se proponen para la Sección de Paisaje.

De este modo, no existen elementos a incorporar en la Sección Natural del Catálogo de Protecciones.

Finalmente, para la Sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones, se consideran:

- Incluir la **UP 03 / RPA 01 Serra Falconera**, PRR 18 Monduver.
- No incluir específicamente el **RPV 02 Campanario de la iglesia**, sino comprobar que el espacio público conformado por las calles adyacentes al campanario de la iglesia parroquial (BRL), que en la ficha en la Sección de Patrimonio Cultural presenta un entorno de protección delimitado, puede ser adecuado para la protección de las vistas próximas, o bien incorporar en dicha ficha criterios de integración paisajística para la protección de las visuales a mayor distancia (Carrer Nou y Carrer de Santa María Rafaela).
- No incluir el **RPV Colada del Camino de Perdición o Senda de l'Algar**, sino que se propone desarrollar sobre la misma un **Programa de Paisaje** para su puesta en valor como itinerario escénico con carácter identitario y función de conexión con otros recursos del paisaje (los miradores, el núcleo urbano, el llano, la sierra, etc.), y como elemento de la infraestructura verde.

2.7.5 Fragilidad del paisaje

En este punto se determinan las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y de los recursos paisajísticos conforme a los criterios establecidos en el Anexo I de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior.

Para determinar la fragilidad del paisaje existen una serie de factores que deben ser tenidos en cuenta en su determinación. Estos factores definen la fragilidad intrínseca del entorno considerado. Además, hay que tener en cuenta la accesibilidad para la observación. La combinación de la accesibilidad y la fragilidad paisajística intrínseca ofrece una idea de la fragilidad visual adquirida.

Los factores que determinan la fragilidad intrínseca de un entorno son:

- **Factores Biofísicos.** Estos factores se derivan de los elementos característicos de cada punto: pendiente, orientación, vegetación y suelo, etc.
 - Vegetación y suelo. Una gran densidad de vegetación, por ejemplo, disminuye la fragilidad, mientras que un contraste cromático entre suelo y vegetación la

aumenta. En este sentido las situaciones de mayor fragilidad vienen definidas por manchas monocromáticas como pueden ser pinares o secanos.

- Pendiente. Las pendientes bajas poseen una mayor capacidad de absorción visual, por tanto, menor fragilidad visual.
- Orientación. La orientación S-W es más frágil debido a que existe un periodo mayor de iluminación de la zona.
- Homogeneidad de la escena: se tiene en cuenta especialmente para los entornos urbanos, son más frágiles a los contrastes aquellos entornos con una escala, tipología y cromatismo de la edificación más coherente.

- **Factores de visualización.** Derivados de la configuración del entorno de cada punto; entran aquí los parámetros de cuenca visual, en tamaño, opacidad y formal. Las unidades en las cuencas visuales próximas de miradores se consideran de alta fragilidad.

- **Factores histórico-culturales del territorio.** Esta serie de factores tienden a explicar el carácter y las formas de los paisajes en función del proceso histórico que los ha producido y son, por tanto, determinantes de la compatibilidad de forma y función de futuras actuaciones con el medio. Los criterios que se siguen para determinar la singularidad paisajística, y consecuentemente su fragilidad son los valores tradicionales, el interés histórico y la unicidad en edificios y parajes.

En el caso de los recursos paisajísticos la Fragilidad Paisajística será siempre alta o muy alta dependiendo de su valoración ya que un recurso con estas valoraciones lo más probable es que disminuya su valor si se alteran las condiciones en las que se encuentra y por las que ha obtenido este valor. La Fragilidad visual de los Recursos dependerá de las Unidades en que se encuentran ya que se siguen los mismos criterios (accesibilidad e incidencia visual) para su valoración.

Por otra parte, para determinar la fragilidad visual adquirida de un territorio debe tenerse en cuenta la **accesibilidad**, entendida como la facilidad de ese territorio para ser visto. La cercanía a carreteras y pueblos aumenta la fragilidad visual de forma importante por el aumento de la presencia potencial de observadores. La fragilidad visual de cada punto del territorio aumenta con la accesibilidad existente desde carreteras y pueblos, es decir, cuanto mayor sea el número de veces que un punto es visto al recorrer una carretera, mayor será su fragilidad visual.

Finalmente, hay que señalar que la fragilidad paisajística depende de la calidad del paisaje siendo más frágiles los paisajes con más alta calidad, en los que los cambios que se produzcan que no sean tendentes a su conservación son difícilmente absorbibles sin perder calidad.

En todo caso, a la hora de introducir cambios en el paisaje se valora en mayor medida la fragilidad paisajística (que tiene en cuenta el valor del paisaje) que la fragilidad visual ya

que, aunque un paisaje sea muy accesible visualmente si su fragilidad paisajística es baja (industrial, infraestructuras) podrá asumir mejor los cambios sin perder valor paisajístico que otro con accesibilidad visual menor, pero con gran fragilidad paisajística.

Tabla de valoración de la fragilidad paisajística de las Unidades de Paisaje:

	FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA (FP)			FRAGILIDAD VISUAL (FV)	Fragilidad total
	Factores Biofísicos	Factores de visualización	Factores histórico - culturales	Accesibilidad	
UP 01.1 NÚCLEO HISTÓRICO	BAJA	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA
UP 01.2 RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
UP 01.3 VIVIENDA AISLADA	BAJA	ALTA	BAJA	MEDIA	MEDIA
UP 01.4 MANZANA INDUSTRIAL	MUY BAJA	MEDIA	MUY BAJA	MEDIA	BAJA
UP 01.5 CENTRO RELIGIOSO-EDUCATIVO	BAJA	ALTA	MUY ALTA	BAJA	ALTA
UP 01.6 DOTACIONAL DE BENIRREDRÀ	MEDIA	ALTA	BAJA	ALTA	ALTA
UP 01.7 CINTURÓN DOTACIONAL GANDÍA	MEDIA	ALTA	BAJA	ALTA	ALTA
UP 02.1 LLANO CITRÍCOLA	MEDIA	ALTA	MEDIA	ALTA	ALTA
UP 02.2 PERIURBANO RESIDUAL	BAJA	ALTA	BAJA	MEDIA	MEDIA
UP03 SIERRA FALCONERA	ALTA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA

Conclusiones de la valoración de la fragilidad:

Las unidades menos con menor fragilidad y que, por tanto, pueden asumir mejor los cambios sin que su valor se vea disminuido son el tejido urbano de manzana densa, de vivienda aislada y la manzana industrial, así como el periurbano residual, si bien estos dos últimos presentan mayor fragilidad visual; mientras que las más frágiles y más susceptibles a los cambios en el paisaje son el núcleo histórico, el suelo dotacional, el llano agrícola y la zona este de la sierra.

3 ANÁLISIS VISUAL

ANEXO I TRLOTUP. Contenido del Estudio de Paisaje

(...)

c) Un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de 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.

1.º La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos –vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor– el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos, con respecto de puntos de observación significativos –vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje– que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (v).

2.º A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía a escala adecuada, –pudiendo a tal efecto hacerse uso de las herramientas puestas a disposición pública por el Instituto Cartográfico Valenciano– y apoyo de campo, y deberá documentarse con imágenes fotográficas panorámicas con la amplitud de ángulo y profundidad que se requiera en cada caso.

Según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde éstos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos: zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal; zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios; zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios; y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1].

El Análisis Visual se realiza en el **Anexo III**, sus resultados se trasladan en la valoración del paisaje, apartado 2.7.2; y se consideran en los objetivos de calidad paisajística, medidas y acciones,

4 OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

ANEXO I TRLTUP. Contenido del Estudio de Paisaje

(...)

d) Los objetivos de calidad paisajística fijados en los ámbitos internacional, comunitario europeo, estatal, regional o local que tengan relación con el plan.

e) Los objetivos de calidad paisajística y criterios paisajísticos adoptados para la elaboración del plan con el fin de compatibilizar el desarrollo territorial y urbano con la preservación de los valores paisajísticos identificados, que deben ser congruentes con los fijados por el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico. Estos objetivos son la expresión de las políticas de paisaje en relación a cada unidad y recurso paisajísticos, teniendo en consideración las preferencias de la población conocidas mediante métodos participativos. Se fijarán para cada unidad y recurso identificados una vez reconocido su carácter y valor paisajístico, según las siguientes alternativas: preservación del carácter existente; restauración del carácter; mejora del carácter a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los ya existentes; creación de un nuevo paisaje; una combinación de los anteriores.

4.1 OBJETIVOS Y OPORTUNIDADES DEL PAISAJE ESTABLECIDOS EN PLANES RELACIONADOS

Analizados los tipos de paisaje del ámbito de estudio, se plantea la oportunidad, mediante el establecimiento de unos objetivos, de la conservación, restauración, gestión o modificación de estos paisajes. Estos objetivos deberán definir las directrices de acción en las que se enmarcarán las diferentes medidas, basándose en el análisis llevado a cabo en la caracterización del paisaje.

Deberá tenerse en cuenta especialmente los conflictos, valores y potenciales detectados en cada Unidad de paisaje. Asimismo, tanto EL TRLOTUP, como los planes e instrumentos territoriales estratégicos de la Comunitat Valenciana, definen una serie de objetivos de calidad paisajística que se asumen y a los que se incorporan los objetivos específicos establecidos en el presente Estudio de Paisaje. El objetivo de estos planes es la definición de estrategias coordinadas dentro de un ámbito territorial que aseguren la coherencia e integración de los objetivos establecidos en el Estudio de Paisaje de cada municipio.

El término municipal de Benirredrà se incluye de manera parcial (zona oeste montañosa) en el Paisaje de Relevancia Regional PRR 18 "Montduver" identificado en la ETCV, lo que otorga un alto valor paisajístico que debe preservarse, protegiendo los elementos y áreas más significativas o características componentes de la infraestructura verde territorial. Los objetivos de calidad paisajística y criterios paisajísticos a tener en cuenta en la elaboración del plan se refieren en el apartado "Marco definido por la ETCV" y "Planes territoriales y sectoriales".

De este modo, se recogen los Objetivos de Calidad en Instrucciones Técnicas del PRR de aplicación al ámbito territorial del municipio. Los objetivos de calidad paisajísticas propuestos en el EP desarrollan estos objetivos de forma más específica.

4.2 OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA DEL ESTUDIO DE PAISAJE

4.2.1 Criterios generales de ordenación e integración paisajística

De acuerdo con el TRLOTUP, se establecen unos criterios generales de ordenación e integración paisajística (artículo 8), de aplicación a la planificación territorial y urbanística, a la implantación de usos y a los proyectos de infraestructuras, que preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

1. Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.
2. Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, como condicionantes y referentes de los proyectos.

3. Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:
 - Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, as perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.
 - Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.
 - Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.
4. Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.
5. Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.
6. La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

4.2.2 **Objetivos de Calidad paisajística e Instrucciones técnicas PRR 18**

Los Objetivos de Calidad e Instrucciones Técnicas para la ordenación y gestión de los Paisajes de Relevancia Regional de la Comunitat Valenciana para el PRR 18 "Monduver", si son aplicables al término municipal de Benirredrà, serán asumidos como propios en el Estudio de Paisaje que acompaña a la versión preliminar del plan:

- *Instrucción PRR18.1. Elementos y patrones estructurantes del paisaje*
 - a) *Proteger los conjuntos montañosos del entorno del Montduver, en especial determinados parajes como el de la Murta y La Casella, les Fontanelles, l'Hort de Soriano y Font de Parra, la Serra de Quatretonda, El Surar y el de Parpalló-Borrell.*
 - b) *Considerar las laderas de la Serra de Corbera y el entorno de Xeraco, Xeresa y Gandía, áreas de altos valores intrínsecos y elevada fragilidad visual.*
 - Ordenar los frentes de ladera de la Serra Falconera, caracterizado por la alta dominancia visual que se tiene de la misma hacia paisajes más bajos, como por su elevada fragilidad visual, característica de las zonas más expuestas.

- Instrucción PRR18.2. Elementos significativos para la articulación del territorio que deben integrarse en la infraestructura verde
 - a) Fomentar la mejora de la permeabilidad y la conexión del Macizo del Montdúver con las sierras de Requena y de Benicadell hacia el interior, y con los espacios libres del litoral.
 - b) Preservar y promocionar las fortalezas de gran valor histórico e hitos del paisaje como los castillos de Bairén en Gandía, el de Marinyen en Benifairó de la Valldigna y el de Corbera. Instrucción
 - > Proteger los elementos más significativos y componentes de la infraestructura verde, proponiendo la conexión territorial entre el corredor fluvial del río Serpis, la sierra y el barranco de Beniopa.
- PRR18.3. Mejora de la percepción y gestión del paisaje
 - a) Incorporar criterios paisajísticos en la ordenación de los entornos de las fortalezas, de los núcleos urbanos y de las laderas de la Serra de Corbera.
 - b) Establecer y promover una red de miradores en el entorno próximo del macizo, apoyados en hitos culturales religiosos de primer orden: el Monasterio de la Murta, el Convento de Santa María de Aigües Vives, y el Convento de Sant Jeroni de Cotalba.
 - c) Potenciar el uso público del observatorio del Montdúver como centro de interpretación de la naturaleza y el paisaje.
 - > Incorporar criterios de integración paisajística para la ordenación de un borde urbano nítido de Benirredrà, la ordenación de bienes patrimoniales (entornos de BRLs, Cova Puntal del Gat y núcleo histórico de Benirredrà), la protección de la cuenca visual del mirador de la Ermita de Sant Antoni y la protección de las zonas de afección visual de carreteras.
 - > Garantizar el acceso al paisaje y la puesta en valor del patrimonio paisajístico, mediante una red de caminos y ciclorutas (vía pecuaria Camino de la Perdición) hacia los paisajes forestales, agrícolas y fluviales inmediatos, y los miradores de la Ermita de Sant Antoni y el Molló de la Creu.

4.2.3 Objetivos de calidad paisajística específicos

Según la guía metodológica de elaboración de Estudios de Paisaje de la Generalitat Valenciana, los Objetivos de Calidad Paisajística son las líneas estratégicas de actuación, en las que se definen las aspiraciones que se proyectan hacia un paisaje, tomando en consideración la participación pública y fundamentalmente los aspectos referidos al valor del paisaje y los conflictos a los que se ve sometido.

Se establecen también unos objetivos específicos, según el valor paisajístico que les haya sido otorgado (muy bajo, bajo, medio, alto, muy alto) a las Unidades y Recursos

paisajísticos. Se fijarán unas directrices específicas enmarcadas dentro de los siguientes objetivos:

1. Conservación y mantenimiento del carácter existente
2. Restauración del carácter
3. Mejora y Gestión del paisaje
4. Creación de un nuevo paisaje
5. Una combinación de los anteriores

UP 01.1 NÚCLEO HISTÓRICO: CONSERVACIÓN Y GESTIÓN

- Implementar la IV urbana a través de la conexión de recursos paisajísticos, equipamientos y centros de actividad del casco urbano a través de la red de viarios y espacios públicos, y extenderlo hacia la red de caminos del llano agrícola.
- Preservación e incorporación a la IV de los huertos y campos que rodean el núcleo urbano, y dignificar los bordes urbanos que se asoman a los mismos. Preservar también en este sentido las relaciones visuales de las calles perpendiculares que asoman a las huertas.
- Ampliar el espacio peatonal y adaptar los viales a la circulación ciclista, reduciendo el protagonismo del vehículo motorizado en el interior del núcleo urbano, y optando por plataforma única en calles de sección estrecha.
- Se preservará la vegetación existente, y se aumentará la presencia de la misma, de forma que el arbolado cuente con un papel funcional y configurador del espacio público, y no meramente ornamental. Se promoverá el uso de formaciones vegetales autóctonas, prestando atención a los factores ecológicos, de mantenimiento y visuales, en coherencia con las condiciones de paisaje del entorno.
- Preservar el carácter y morfología de Benirredrà como núcleo de población independiente de una ciudad media como Gandía considerando para ello la volumetría de los edificios, cromatismo, acabados, tipología, así como la estructura y jerarquía de los espacios públicos y su adecuada relación con los equipamientos existentes.
- Adecuado tratamiento del espacio público y el mobiliario urbano a través de un diseño homogéneo, coherente con la imagen urbana, que sea accesible y esté pensado desde la perspectiva de género e intergeneracional, eliminando o sustituyendo barreras arquitectónicas y elementos impropios, y reduciendo a su vez la presencia del coche en el espacio público.

- Proteger las vistas hacia los hitos del paisaje urbano: fondos de perspectiva de la iglesia y campanario, o las vistas hacia el paisaje agrícola y la sierra, no deben presentar obstáculos o elementos que se interpongan en la trayectoria visual.
- Potenciar la movilidad sostenible mejorando la conexión del transporte público, ciclista, etc. con el núcleo de Gandía y las poblaciones de La Safor.

UP 01.2 TEJIDO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA: MEJORA Y GESTIÓN

- Preservación e incorporación a la IV de los huertos y campos que rodean el núcleo urbano, y dignificar los bordes urbanos que se asoman a los mismos. Preservar también en este sentido las relaciones visuales de las calles perpendiculares que asoman a las huertas.
- Ampliar el espacio peatonal y adaptar los viales a la circulación ciclista, reduciendo el protagonismo del vehículo motorizado en el interior del núcleo urbano, y optando por plataforma única en calles de sección estrecha.
- Los nuevos crecimientos urbanos deben definir bordes urbanos bien trabajados, creando auténticas fachadas urbanas.
- Se preservará la vegetación existente, y se aumentará la presencia de la misma, de forma que el arbolado cuente con un papel funcional y configurador del espacio público, y no meramente ornamental. Se promoverá el uso de formaciones vegetales autóctonas, prestando atención a los factores ecológicos, de mantenimiento y visuales, en coherencia con las condiciones de paisaje del entorno.
- Preservar el carácter y morfología de Benirredrà como núcleo de población independiente de una ciudad media como Gandía considerando para ello la volumetría de los edificios, cromatismo, acabados, tipología, así como la estructura y jerarquía de los espacios públicos y su adecuada relación con los equipamientos existentes.
- Adecuado tratamiento del espacio público y el mobiliario urbano a través de un diseño homogéneo, coherente con la imagen urbana, que sea accesible y esté pensado desde la perspectiva de género e intergeneracional, eliminando o sustituyendo barreras arquitectónicas y elementos impropios, y reduciendo a su vez la presencia del coche en el espacio público.

- Evitar la banalización de la arquitectura, la dispersión de soluciones y la coexistencia de todo tipo de formas, soluciones constructivas y colores, desde la ordenanza de la edificación.
- Las viviendas deberán mantener una coherencia en cuanto a la escala, volumetría y morfología, en soluciones constructivas y cromatismos, sin que ninguna pueda constituir una distorsión de la escena paisajística.
- Se favorecerá la ampliación de aceras y disposición de arbolado de alineación.
- Las nuevas áreas verdes, vías de movilidad blanda y áreas de aparcamiento deberán presentar pavimentos que permitan la infiltración de agua de lluvia. En este sentido, se considerará también la implementación de los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS).

UP 01.3 VIVIENDA UNITARIA: MEJORA Y GESTIÓN

- Evitar la banalización de la arquitectura, la dispersión de soluciones y la coexistencia de todo tipo de formas, soluciones constructivas y colores, desde la ordenanza de la edificación.
- Se debe favorecer la permeabilidad de tejidos y la continuidad de los espacios públicos en el límite urbano entre ambos municipios.
- No se permitirá la construcción de paramentos y elementos de vallado ciegos que no permitan la permeabilidad entre espacios libres privados inmediatos al viario y el espacio público.
- Las nuevas áreas verdes, vías de movilidad blanda y áreas de aparcamiento deberán presentar pavimentos que permitan la infiltración de agua de lluvia. En este sentido, se considerará también la implementación de los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS).

UP 04 MANZANA INDUSTRIAL: MEJORA Y GESTIÓN

- Se deberá priorizar la rehabilitación, reconversión y acondicionamiento de naves existentes para la creación de nuevas industrias, antes de utilizar suelo para crear nuevas actividades.
- La reconversión de naves deberá llevar aparejada un estudio para garantizar la mejora de la edificación, medidas de integración paisajísticas y condiciones necesarias para que la nueva actividad se encuentre en armonía con el entorno urbano.

- Establecer un patrón edificatorio en función del tipo de industria, que se integre visualmente en el paisaje. Regulando para ello la uniformidad cromática, acabados y volumetría de las edificaciones. Estos patrones serán a su vez flexibles para garantizar la mixticidad o transformación de usos futuros del sector.
- En los tramos de fachada donde no se posible una mejora de la calidad edificatoria, y en los que sea de interés ocultar las visuales del polígono, se recurrirá a barreras vegetales. En este sentido, se valorará la disposición de arbolado de alineación en las aceras.
- Se creará una jerarquía de viario, de forma que se señalicen viarios para el acceso rodado a puntos de carga y descarga, zonas de servidumbre para estos accesos, etc., incluso zonas de aparcamiento que no interfieran con la movilidad blanda y los espacios para la vida cotidiana.

UP 01.5 CENTRO RELIGIOSO-EDUCATIVO: CONSERVACIÓN Y GESTIÓN

- No se permitirá la construcción de construcciones, paramentos, elementos de vallado u otros que alteren la relación entre el espacio libre privado inmediato al viario y el espacio público.

UP 01.6 DOTACIONAL DE BENIRREDRÀ: MEJORA Y GESTIÓN

- Las edificaciones y elementos arquitectónicos que conforman la base deberán condicionar su apariencia en base a criterios de integración paisajística para minimizar su impacto y no empobrecer la calidad de la escena de la sierra.

UP 01.7 CINTURÓN DOTACIONAL DE GANDÍA

- No procede, por pertenecer al t.m. de Gandía

UP 02.1 LLANO CITRÍCOLA: CONSERVACIÓN Y MEJORA

- Evitar la extensión de la urbanización y de los procesos de conurbación entre los tejidos urbanos existentes, procurando no restar continuidad y cohesión a la matriz de cultivos. Potenciar en este sentido su función como elemento de contención, contextualización y delimitación de las áreas urbanizadas.
- Llevar a cabo estrategias para fomentar y mantener la actividad agrícola en el llano, especialmente en los límites perimetrales que enmarcan los bordes urbanos de los tejidos residenciales.

- Favorecer la percepción de los hitos visuales del llano, sobre todo desde las infraestructuras de comunicación principales, evitando la obstaculización visual con artefactos o elementos impropios (torres del tendido eléctrico, vallados, etc.). Estos hitos son principalmente: la iglesia y campanario, las ermitas, la fachada urbana y las visuales a la sierra.
- Los vallados de las parcelas de cultivo deberán ser permeables y contar con un tratamiento coherente con el entorno, atendiendo a criterios de integración paisajística, sin suponer un obstáculo en el medio natural.
- Se adaptará la red de caminos rurales del llano para permitir la movilidad blanda y la comunicación entre los núcleos urbanos. Asimismo, se tratará adecuadamente los márgenes de los caminos con el parcelario, introduciendo vegetación y estableciendo medidas de cuidado y limpieza de taludes y acequias.

UP 02.2 PERIURBANO RESIDUAL: GESTIÓN Y RECUPERACIÓN O CREACIÓN DE UN NUEVO PAISAJE

- Dotar de una mayor coherencia a la unidad, llevando a cabo una mejor definición e integración de los bordes urbanos en base a criterios de integración paisajística.
- Llevar a cabo un tratamiento adecuado de los bordes urbanos a través de la introducción de vegetación y arbolado de porte, y estableciendo una definición clara de los límites.
- Se adaptará la red de caminos rurales para permitir la movilidad blanda y la comunicación entre los núcleos vecinos facilitando la accesibilidad. Asimismo, se tratará adecuadamente los márgenes de los caminos con el parcelario, introduciendo vegetación y estableciendo medidas de cuidado y limpieza de los taludes.

UP 03 SIERRA FALCONERA: CONSERVACIÓN Y MEJORA

- Restauración de las áreas forestales degradadas impulsando procesos de regeneración natural de formaciones vegetales autóctonas para favorecer el potencial ecológico del área. Fomentar la capacidad de las zonas de transición de albergar ecosistemas diversos y endemismos y de conservar los recursos genéticos de las formaciones vegetales silvestres.

- Adopción de medidas de adaptación frente al cambio climático
- Mejora de la gestión de incendios forestales por medio de sistemas de protección y prevención.
- Conectar la unidad con el núcleo urbano por zonas que discurran por caminos para favorecer el acceso peatonal y ciclista.
- Favorecer el uso y disfrute del entorno con el fin de recuperar el vínculo entre el paisaje y sus pobladores. Establecer una zona de recreo próxima a puntos que concentran elementos de valor paisajístico.
- Poner en valor el paisaje incorporando elementos indicativos para la divulgación de éste.
- Mejora de la accesibilidad y de la señalización de elementos que caracterizan el paisaje.
- Potenciar el turismo rural sostenible como medio de desarrollo económico para la comunidad local. Conciliación entre la explotación del patrimonio cultural y la protección del ambiental.
- Puesta en valor del patrimonio cultural y visual a través del desarrollo de itinerarios de fácil seguimiento que sean coherentes y que atraviesen diferentes elementos de interés paisajístico, así como recorridos que discurran por el llano y la sierra de alto escénico e impulso de una red de miradores que recojan la expresión del paisaje.
- Gestión de zonas recreativas y de descanso para el fomento de un uso público ordenado y responsable.

5 MEDIDAS Y ACCIONES

5.1 INFRAESTRUCTURA VERDE DEFINIDA EN EL PLAN

En el apartado 1.2.4 se ha realizado un análisis de los elementos de la Infraestructura Verde territorial en Benirredrà, como punto de partida para la definición de la Infraestructura Verde municipal y urbana.

5.1.1 Infraestructura verde municipal de Benirredrà

A continuación, se adjuntan los planos de Infraestructura Verde, en el nivel de ordenación estructural según se ha definido en el PGE de Benirredrà y en el nivel de ordenación pormenorizada según se ha definido en el POP de Benirredrà.

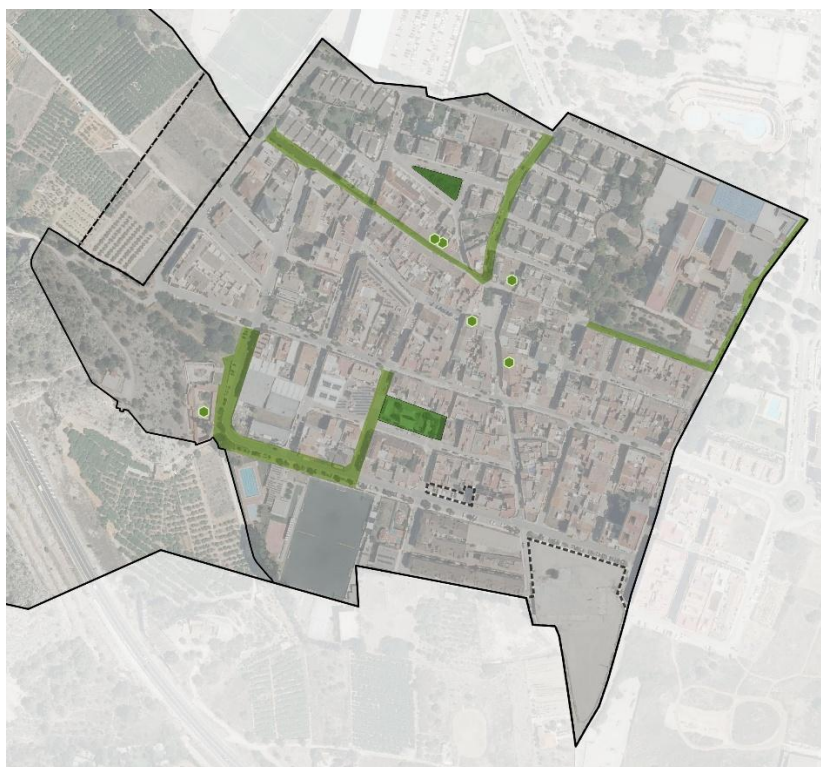


INFRAESTRUCTURA VERDE TERRITORIAL Y URBANA

PGE de Benirredrà

Ordenación Estructural

Fuente: Elaboración propia



INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA

POP de Benirredrà

Ordenación pormenorizada

Fuente: Elaboración propia

5.2 CATALOGACIÓN DE LOS PAISAJES DE MAYOR VALOR

El Catálogo de Protecciones es la parte del plan, o el instrumento, que identifica y establece el régimen necesario para la preservación y recuperación de los elementos de mayor valor desde un punto de vista ecológico, patrimonial, visual u otros.

En la **sección de Patrimonio del Catálogo de Protecciones de Benirredrà** se incorporan los bienes y elementos de valor patrimonial, que a su vez son coincidentes con Recursos Paisajísticos de interés paisajístico o visual de valor alto o muy alto dentro del término municipal de Benirredrà.

En la **sección Natural del Catálogo de Protecciones** no se han incluido elementos. No existen Espacios Naturales Protegidos dentro del término municipal o elementos y conjuntos con valores ambientales, como pueden ser los cauces o masas forestales.

El único Recurso Paisajístico de tipo ambiental de valor alto o muy alto es la sierra, que se incorpora a la Sección de Paisaje, por formar parte del paisaje de relevancia regional PRR 18 Montduver.

En la sección **De Paisaje del Catálogo de Protecciones** se incluyen los Recursos Paisajísticos de tipo visual de valor alto o muy alto, que no se catalogan en la sección Cultural ni en la sección Natural; se incluye solo la Sierra Falconera (ver apartado 2.6).

De modo que:

Las Unidades que se incluirán en dicho catálogo son:

UP 03 SIERRA FALCONERA - Sección de Paisaje

Los Recursos que se incluirán en dicho catálogo son:

RPA 01 Sierra Falconera (PRR 18 Montduver) - Sección de Paisaje (UP 03)

RPC 01 Iglesia Parroquial de San Lorenzo Mártir (BRL) - sección Patrimonio Cultural

RPC 02 Convento de Las Esclavas del Sagrado Corazón (BRL) - sección Patrimonio Cultural

RPC 03 Cova del Puntal del Gat (yacimiento, Hábitat concentrado) - sección Patrimonio Cultural

RPV 01 Colada del Camino de Perdición (VP) o Senda de l'Algar – Programa de Paisaje

RPV 02 Campanario de la iglesia (hito, mirador) – sección Patrimonio Cultural con **normas de protección de vistas sobre las calles adyacentes** del núcleo histórico

RPV 03 Montículo de la Ermita de Sant Josep (BRL) tras el cementerio de Benirredrà (mirador) – sección Patrimonio Cultural

Se llevan a cabo **fichas detalladas** de los elementos catalogadas en la Sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones de Benirredrà.

5.3 PROGRAMAS DE PAISAJE

Los Programas de Paisaje concretan las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes de alto valor; la mejora paisajística de áreas degradadas, de núcleos urbanos, sus periferias, bordes y accesos, de áreas de actividades económicas, de infraestructuras o de entornos históricos y arqueológicos; la puesta en valor del paisaje como recurso turístico; la articulación armónica y adecuada transición entre distintos paisajes; o el fomento de actuaciones de Administraciones locales y entidades privadas en la gestión del paisaje.

Los programas de paisaje son instrumentos de gestión del paisaje que establecen los compromisos temporales, económicos, financieros y administrativos para:

- La preservación de los paisajes que, por su carácter natural, visual o cultural, requieren intervenciones específicas e integradas.
- La mejora paisajística de los núcleos urbanos, las periferias y de las vías de acceso a los núcleos urbanos, así como la eliminación, reducción y traslado de los elementos, usos y actividades que los degradan.
- La puesta en valor del paisaje singular de cada lugar como recurso turístico.
- El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes forestales, agropecuarios y rurales.
- La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural.
- La elaboración de proyectos de mejora paisajística de áreas degradadas, de actividades industriales y comerciales y de las infraestructuras, con una atención particular a las infraestructuras de transporte y tendidos aéreos.
- El fomento de las actuaciones de las administraciones locales y de las entidades privadas en la protección, ordenación y gestión del paisaje.
- La adquisición de suelo para incrementar el patrimonio público de suelo en las áreas que se consideren de interés para la gestión paisajística.
- La mejora paisajística de entornos históricos y arqueológicos.
- La mejora paisajística de los suelos forestales, entornos rurales y de las explotaciones agropecuarias.

Para el caso de Benirredrà, se plantea un programa de paisaje:

Ficha del Programa de Paisaje:

PP01

ITINERARIO DE USO RECREATIVO Y FUNCIONAL DEL LLANO AGRÍCOLA A LOS MIRADORES

POR EL CORDEL DE PERDICIÓN O SENDA DE L'ALGAR, A LA ERMITA DE SANT ANTONI, SUBIDA AL MIRADOR DEL CEMENTERIO, PASO POR LA COVA DE LA TERRETA (COVA PUNTAL DEL GAT), HACIA LOS ITINERARIOS DE LA SIERRA Y DE SUBIDA AL MOLLÓ DE LA CREU

CONFLICTOS Y PROBLEMAS PAISAJÍSTICOS

En numerosas ocasiones, las vías pecuarias y los caminos rurales que articulan internamente una plana agrícola, ven afectada su integridad y presentan problemáticas de continuidad, debido principalmente al abandono o falta de utilización, y a la fragmentación por infraestructuras. Esto hace que estos caminos se encuentren degradados y faltos de tratamiento siendo poco aptos tanto para su uso recreativo (ser recorridos en bicicleta o paseando) o funcional (desplazamientos a las parcelas de los propietarios o a otros ambientes).

SINERGIAS:

- Puesta en valor de la Senda de l'Algar como itinerario paisajístico
- Consolidación de la ruina de Ermita de Sant Josep (BRL)
- Conexión con elementos territoriales de la infraestructura verde, barranco de Beniopa y río Serpis Estrategia, de "Anella Verda de Gandía"

DEFINICIÓN DE OBJETIVOS

Mejorar el camino por el que discurre el Cordel de Perdición o Senda de l'Algar, en el contacto entre el llano agrícola y la sierra, para permitir el uso recreativo, con movilidad blanda y la comunicación entre los ambientes.

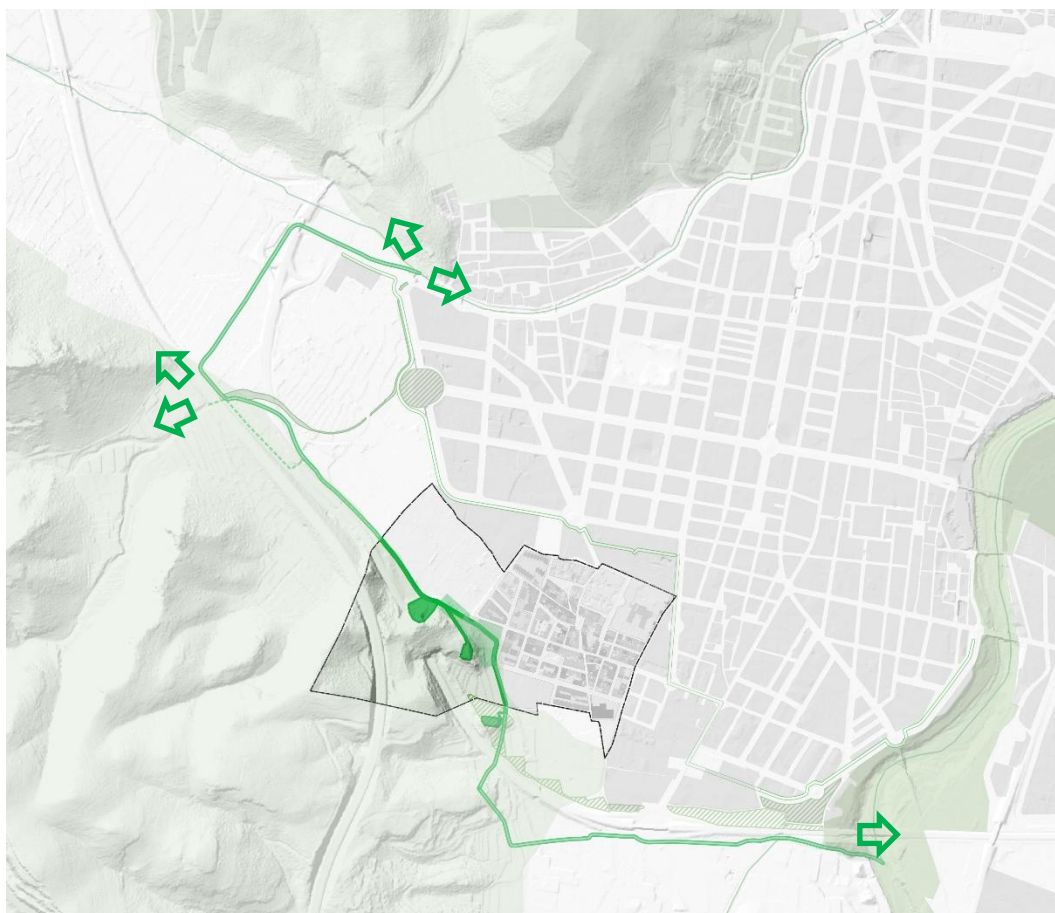
Realizar y señalizar accesos a los elementos de interés que recorre el itinerario, como el mirador tras el cementerio donde se localizan las ruinas de la Ermita de Sant Josep (BRL), paso por la Cova del Puntal del Gat o Cova de la Terreta, hasta el paso inferior a la carretera y que conecta el llano con los recorridos de la sierra y de subida por el barranc de Les Escaletes al Molló de la Creu como cima más importante. Hacia el sur, conecta con el mirador de la ermita de Sant Antoni. En ambos sentidos, conexión con la infraestructura verde de Gandía, barranco de Beniopa y río Serpis.

La Cova del Puntal del Gat y sus alrededores representan un importante patrimonio natural y cultural para Benirredrà. Con la adecuada gestión, este paraje podría convertirse en un reclamo turístico decisivo para el municipio: un yacimiento del Paleolítico Medio, de la época de los neandertales.

Adecuar los márgenes del camino, introduciendo vegetación herbácea y arbustiva que mejora la biodiversidad, y favorecer la vegetación de sombra que permita una adaptación de la senda al cambio climático, crear zonas de descanso e información acerca de los elementos patrimoniales, el paisaje y los ambientes.

Crear espacios de descanso, relación y disfrute del paisaje. Mantener el área con aparatos para el ejercicio biosaludable existente.

PLANO DEL ÁMBITO PREDEFINIDO



MEDIDAS, ACTUACIONES O PROYECTOS

Se incorporarán medidas para la mejora del recorrido que debe ser apto para el paso de bicicletas y peatones, estudiándose la posible introducción de carriles segregados, elementos de descanso e iluminación, tratamiento de los taludes de separación con los campos, introducción de vegetación natural.

En lo que se refiere a la pavimentación, está será apta para soportar el peso de los vehículos agrícolas, facilitando los desplazamientos para el trabajo en el campo. No obstante, en la medida en la que esta condición pueda cumplirse, se priorizará que los materiales utilizados sean filtrantes, evitando el sellado completo de los caminos.

Se introducirán elementos de señalética y paneles informativos e interpretativos del paisaje agrario y siluetas urbanas, y los elementos patrimoniales en los puntos de observación destacados. En estas localizaciones se estudiará también la introducción de elementos de mobiliario que confieran a estos espacios de un carácter estancial.

Se llevará a cabo una estrategia de concienciación y divulgación sobre los valores del paisaje que se enmarcará en la realización de rutas en bici, paseos por los campos y otras actividades lúdico - educativas. Garantizando en todo momento la compatibilidad con la actividad agraria, impidiendo una accesibilidad masiva a las áreas agrícolas que puedan interferir o dificultar el normal desarrollo de la misma.

BENEFICIOS

- Sociales:
 - Mejora del nivel dotacional y la calidad de vida en la población.
 - Potenciación de las señas de identidad de la población.
 - Potenciación de la movilidad sostenible.
- Económicos:
 - Reactivación del turismo vinculado al disfrute de la naturaleza y el patrimonio como complemento de la economía local.
 - Incremento del empleo en la población para estos sectores.
- Culturales:
 - Mejora en la conservación de los elementos patrimoniales.
- Paisajísticos y ambientales:
 - Mejora de la accesibilidad al territorio.
 - Mejora de la imagen del entorno rural.
 - Recuperación de conexiones ecológicas y funcionales del territorio.

PREVISIONES DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Cronograma:

- Desarrollo del documento de Programa, delimitación del ámbito, con participación pública.
Plazo estimado: 2 meses.
- Consulta a las administraciones con competencias en materias afectadas.
Plazo estimado: 3 meses, salvo término legal específico.
- Elaboración del Proyecto de obras, en su caso.
Plazo estimado: 4 meses, con indicación de financiación para su ejecución.
- Obtención de las autorizaciones y licencias.
Plazo estimado: 3 meses, salvo término legal específico.
- Ejecución de las obras.
Plazo estimado: 6 meses.

- Mantenimiento de la urbanización.

Plazo estimado: permanente, con periodicidad mínima anual.

- Realización de actividades culturales y lúdicas vinculadas al uso y disfrute de este espacio.

Plazo estimado: permanente y simultáneo a los anteriores, con periodicidad mínima anual.

Coste estimado:

- El desarrollo del documento de Programa de Paisaje se puede realizar por el personal y con los medios del Ayuntamiento, no suponiendo cargas adicionales para el municipio, o mediante la prestación de servicio por contrato menor.
- La elaboración del Proyecto y Ejecución de las obras, debe realizarse mediante financiación o subvenciones del municipio (Planes Provinciales de Obras y Servicios o similar). En cualquier caso, su coste y plazos de desarrollo se deberán limitar a los de la financiación obtenida, no suponiendo cargas adicionales para el municipio que comprometan la Hacienda local. Se estima un coste aproximado de 40 €/m² para la recuperación de caminos, y una longitud de 1,5 km (650 metros en Benirredrà, el resto en Gandía, mediante acuerdo). Con esta previsión, podría estimarse en unos 180.000 €.
- El mantenimiento de la urbanización se puede realizar por el personal y con los medios del Ayuntamiento, dentro de sus funciones, no suponiendo cargas adicionales para el municipio.

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

Medios:

- Personal y dotaciones del Ayuntamiento para información y gestión del Programa de Paisaje.
- Colaboración de voluntarios y asociaciones para el fomento de las actividades en relación con el patrimonio cultural, natural y paisajístico del municipio.

Fuentes de financiación:

- Inversión en conservación del patrimonio y mejoras ambientales, de las administraciones públicas estatal, autonómica, provincial o municipal, Planes Provinciales de Obras y Servicios o similar.

Tipo de gestión prevista:

- Directa por el Ayuntamiento, en colaboración con las administraciones estatal, autonómica y provincial.

5.4 NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Según el TRLOTUP, las normas de integración paisajística definen los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades sobre el paisaje para conseguir su integración paisajística. La normativa debe ir enfocada a la mejora de la calidad paisajística, preservación del carácter del paisaje y la corrección de los impactos paisajísticos de acuerdo a los objetivos de calidad paisajística.

Independientemente de las Normas que aquí se expongan, la justificación de la incorporación y desarrollo de las normas de integración paisajística se encuentra justificada en la adecuación del planeamiento propuesto a los instrumentos a los que se refiere la documentación informativa de este mismo estudio (Fundamentalmente a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, y la legislación sectorial de aplicación, en particular en cuanto a espacios protegidos).

Por otra parte, también independientemente de las normas particulares que aquí se expongan también debe realizarse la incorporación y desarrollo, dentro de la Normativa del Plan General, de las Normas de Integración Paisajística incluidas en el Capítulo III "Criterios en la Utilización Racional del suelo" del Título I del Libro I del TRLOTUP. Así, en relación al paisaje y, de forma general, el planeamiento:

- Priorizará la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.
- Optará de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos.
- Evitará los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.
- Favorecerá la calidad de los tejidos urbanos, mediante la existencia coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.
- Garantizará la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde e incorporará la prevención de riesgos a la misma.

Las normas de Integración paisajística que se definen y que quedan recogidas en el Plan son las siguientes:

NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

NATURALEZA Y FINALIDAD.

1. La presente normativa tiene por objeto el desarrollo y complemento de la normativa urbanística que reglamenta el Plan General Estructural de Benirredrà.
2. Se formula al amparo de lo dispuesto en el 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 Comunitat Valenciana. Se establecen en

esta normativa determinaciones que afectan al paisaje del territorio y, en su caso, al paisaje urbano (ordenanzas de la edificación).

ÁMBITO.

1. El ámbito de la presente Normativa se circunscribe al término municipal de Benirredrà.
2. Todas las normas de integración paisajística serán de obligado cumplimiento para aquellas actuaciones públicas o privadas que supongan una afección al paisaje. En consecuencia, los estudios de integración paisajística y programas de paisaje que no se aprueben conjuntamente con el Estudio de Paisaje del que forma parte del PGE, deberán cumplir con esta normativa y justificar su adecuación a la misma.

EFFECTOS.

1. Las determinaciones de esta Normativa sobre protección del paisaje serán obligatorias y ejecutivas para la Administración y particulares desde el momento en que entre en vigor la publicación de la aprobación definitiva del PGE
2. Las Normas de Integración Paisajística forman parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal, pues constituyen determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto y, en particular, a la expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

VIGENCIA Y REVISIÓN.

1. Las determinaciones de esta normativa sobre protección del paisaje entrarán en vigor y serán inmediatamente ejecutivas a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa, conforme a la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de acuerdo con el artículo 57 del TRLOTUP. Seguirán vigentes con carácter indefinido hasta tanto no se revise el documento de planeamiento que determine su derogación.
2. La revisión de la presente normativa sobre protección del paisaje se acometerá en cualquier momento, siempre y cuando hayan cambiado suficientemente las circunstancias o criterios que ha determinado su redacción y aprobación, para lo que se seguirán los mismos trámites seguidos para su aprobación.

INTERPRETACIÓN.

1. La interpretación de esta normativa sobre protección del paisaje quedará a cargo del Ayuntamiento, utilizando siempre el Estudio de Paisaje como documento en el que se contienen los criterios y principios que han orientado la redacción de la presente normativa.

2. En la aplicación de esta normativa sobre protección del paisaje prevalecerá aquella interpretación que lleve aparejado un mayor grado de protección de los elementos naturales y culturales.
3. En caso de que la aplicación de la presente normativa sobre protección del paisaje entre en contradicción con otros documentos o normas prevaleciere la que tenga un mayor nivel de protección para el Paisaje.

ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN.

1. La administración y gestión de esta normativa sobre protección del paisaje corresponde al Ayuntamiento, como administración que ha procedido a su redacción y aprobación.
2. El ejercicio de esta administración y gestión se realizará sin perjuicio de las competencias que correspondan a las administraciones del Estado y de la Generalitat Valenciana.

NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
3. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán, además, normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:
4. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
5. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
6. En el medio rural, además de la aplicación de las normas del apartado anterior serán normas de aplicación directa las siguientes:
7. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.

8. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.
9. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA ZONA RURAL PROTEGIDA

NORMAS GENERALES

1. La implantación de usos y actividades capaces de generar impacto paisajístico deberá realizarse de manera que minimice el efecto negativo sobre el paisaje, incorporando las medidas de integración paisajísticas que sean necesarias.
2. En general, en las zonas con alto valor paisajístico y en la Infraestructura Verde no se permite la implantación de nuevas instalaciones que alteren el paisaje. En el caso de ser necesarias, serán tratadas mediante técnicas de integración paisajística.
3. Se prohíbe con carácter general la roturación de terrenos forestales, para establecimiento de nuevas áreas de cultivo, exceptuando la roturación de los terrenos incultos para la repoblación forestal, y en aquellos casos, debidamente justificados para la mejora paisajística y los destinados a la prevención de incendios forestales y gestión forestal.
4. Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes de desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de éstos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Excepcionalmente cuando no existan otras soluciones, se podrán permitir las actuaciones de obra civil siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística.
5. No se permiten las instalaciones que presenten coloridos inadecuados por su contraste con el entorno, excepto en aquellas en que sea imprescindible por razones de seguridad o de señalización institucional.
6. Se prohíbe, fuera de los suelos clasificados como urbanos, la instalación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada

directamente o establecida tanto sobre elementos naturales como sobre las edificaciones.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.
2. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y las construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno y bordes de cornisas salvo cuando formen parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.
3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA VEGETACIÓN.

1. En las unidades de Paisaje forestal cualquier actuación con incidencia en el territorio:
 - A. Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición de masa forestal, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
 - B. Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.
 - C. Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán

tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

INTEGRACIÓN VISUAL.

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola y rural, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de recorridos escénicos, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.
4. La planificación territorial y urbanística y los planes y proyectos de infraestructuras mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada una de las diferentes Unidades de Paisaje identificables en su ámbito, tales como la linealidad de los valles, apertura de los espacios llanos, vistas panorámicas desde posiciones elevadas, percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico significativo.
5. Con carácter general en entornos rurales y en el sistema de espacios abiertos, no se recomienda la instalación de elementos que limiten el campo visual, formen pantallas artificiales sobre las vistas más relevantes o rompan la armonía del paisaje.

INTEGRACIÓN DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES.

1. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
2. Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presente un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.

INTEGRACIÓN SONORA

1. En general, se tendrá en cuenta la emisión sonora tanto puntual como continua producida por la implantación de nuevas actuaciones en el ámbito territorial. Se deberán plantear medidas atenuantes o correctoras que minimicen la contaminación acústica.

INTEGRACIÓN LUMÍNICA

2. En general en las instalaciones o actuaciones con emisión lumínica (diurna o nocturna) se realizará un estudio sobre la localización más adecuada de los focos emisores para minimizar la contaminación lumínica, adoptando las medidas correctoras oportunas. Esta integración lumínica intenta mantener al máximo las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas circundantes, promover la eficiencia energética, minimizar sus molestias y prevenir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.
3. En general, se intentará evitar los acristalamientos en las actuaciones, y en el caso de ser necesarios, se procurará utilizar materiales que minimicen los reflejos.

NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE Y ZONA RURAL COMÚN

PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

Todas las actuaciones que puedan tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena o paisaje urbano, como sería el caso de la afección de los espacios libres por actuaciones de ajardinamiento o arbolado, reurbanizaciones, provisión de mobiliario urbano, asignación de uso, o como podría ser también la afección de la imagen arquitectónica de las edificaciones por tratamiento de color, implantación de rótulos, marquesinas, toldos, instalaciones vistas, antenas, y elementos análogos, o cualesquiera otros de similar corte y consecuencias, deberán someterse a las determinaciones establecidas en este PGE y en el Plan de Ordenación Pormenorizada que lo desarrolla, así como a las siguientes normas de integración paisajística:

1. Se evitará el empleo de materiales o tratamientos inadecuados al entorno natural y cultural, lo que implica, una definición de tipología edificatoria en sintonía con la construcción tradicional de la zona, cuyas características se definen en la memoria del PGE y en el Catálogo de Protecciones.
2. Las construcciones y edificaciones de nueva planta, al igual que las actuaciones de rehabilitación y reconstrucción, deberán adoptar como criterio general las tipologías características de la zona. Se protegerán especialmente las construcciones históricas y tradicionales, evitando la importación de tipologías ajenas.

3. La rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales, poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.
4. No se permiten las instalaciones que presenten coloridos inadecuados por su contraste con el entorno.
5. Se prohíben expresamente las pintadas, murales o grafitis sobre muros y tapias, así como la colocación de publicidad estática de cartelera, siendo responsable el autor de las pintadas y la empresa publicitadora o promotora de los eventos que se anuncien.
6. El arbolado existente en los viarios y espacios públicos deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se realizará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares. Se intentará que las especies sean de carácter autóctono. Queda prohibida sin expresa autorización la tala de árboles en el medio urbano o la ejecución de obras que puedan afectarles sin la adopción de las correspondientes medidas de protección.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS BORDES URBANOS: SUELO URBANO SOMETIDO A PROGRAMACIÓN Y SUELO URBANIZABLE

BORDES URBANOS

1. En las zonas de elevada calidad paisajística e incidencia visual, se prohibirán usos con incidencia negativa en el paisaje, tales como vallas publicitarias, acopio incontrolado de materiales, almacenamiento de contenedores, etc. En los restantes suelos no urbanizables, dichos usos preverán barreras visuales vegetales o de otra naturaleza mediante las cuales, desde los principales puntos de observación, queden suficientemente integrados.
2. Los nuevos bordes urbanos deben diseñarse bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el casco urbano consolidado en sus diferentes usos y el entorno agrario. En su diseño se tratará de ser respetuoso con 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.
3. Primará la generación de nuevos espacios urbanos de calidad, que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa. En el caso de los sectores y las actuaciones aisladas, el tratamiento de detalle de los nuevos bordes se realizará mediante un Estudio de Integración Paisajística que analice la incidencia visual del desarrollo urbanístico y un Proyecto Técnico de Integración Paisajística que desarrolle la ejecución de las medidas concretas a aplicar.



SUELO URBANIZABLE

1. Se cuidará la integración paisajística de las nuevas edificaciones para minimizar la afección sobre el paisaje.

ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA

En general, se mantendrá el paisaje agrícola característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje.

1. Se prohíbe la tala y arranque o descuaje de los cultivos leñosos con el fin de evitar la pérdida de suelo, biodiversidad y pérdida de calidad paisajística, a excepción de razones fitosanitarias, rejuvenecimiento de la plantación o por sustitución de la especie o variedad cultivada.
2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria, guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la explotación en la que hayan de instalarse.
3. Por su valor ecológico, paisajístico y de protección frente a la erosión y los incendios forestales, los terrenos agrícolas enclavados en zonas forestales que contengan cultivos leñosos y, en particular, los que el Plan Sectorial de Prevención de Incendios Forestales considere que actúan como cortafuegos, se favorecerá el mantenimiento de dichos cultivos.

ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL

1. En general, se estará a lo dispuesto en el artículo regulador de la integración paisajística de la vegetación.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL CATÁLOGO DE PAISAJE

NATURALEZA Y FINALIDAD DEL CATÁLOGO

1. La presente normativa tiene por objeto la protección, conservación y mejora de los elementos catalogados, mediante su defensa, fomento y cuidado.

ÁMBITO Y ALCANCE.

1. El Catálogo de Paisaje forma parte de la documentación con carácter normativo del presente PGE, y forma parte del Estudio de Paisaje.
2. Las presentes normas se incluirán en la Sección del Paisaje del Catálogo de Protecciones del municipio de Benirredrà y son de aplicación en su término municipal.
3. El Catálogo de Paisaje alcanza a los elementos catalogados sean de propiedad pública o privada. Sus normas quedan sometidas a las generales del Plan General Estructural y a la legislación general y sectorial que le afecten.

ELEMENTOS DEL CATÁLOGO DEL PAISAJE

1. Las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos a los que se haya reconocido un valor alto o muy alto.
2. Algunos elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje (espacios naturales, unidades o recursos paisajísticos) que poseen un alcance supramunicipal, se extienden más allá del límite del término municipal. En estos casos, tan sólo quedan integradas en el Catálogo de Paisaje las superficies de los elementos delimitadas dentro del municipio, sujetos a la aplicación de las correspondientes normativas y planes que les sean de aplicación.
3. En concreto, en el Catálogo de Paisaje se han incluido las siguientes Unidades de Paisaje y recursos paisajísticos con valor alto o muy alto:

- UP 03 Serra Falconera

Se han catalogado también los siguientes recursos paisajísticos, que han obtenido alto valor, pero su ficha consta en la sección cultural:

- RPC 01 Iglesia

- RPC 02 Convento

- RPC 03 Cova del Puntal del Gat

- RPV 03 Ermita de Sant Josep.

RÉGIMEN GENERAL DE USO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

1. Cualquier uso que altere, modifique y/o destruya el valor paisajístico del elemento catalogado, se califica como incompatible.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE

PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE

1. La Infraestructura Verde es un conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural y visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí, que integra:
 - a) La red de espacios que integran Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.
 - b) La red que conforman los espacios naturales protegidos declarados como tales de conformidad con la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, incluyendo en su caso sus áreas de amortiguación de impactos.



- c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales, señaladas en el artículo 49 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- d) Las Zonas Húmedas Catalogadas y las cavidades subterráneas incluidas en el correspondiente catálogo, tal y como se prevé en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana.
- e) Los montes de Dominio Público y de Utilidad Pública o Protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente Catálogo, así como los terrenos que sean clasificados como Áreas de Suelo Forestal de Protección en el Plan de Ordenación Forestal de la Comunitat Valenciana formulado en desarrollo de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunitat Valenciana.
- f) Los espacios litorales de interés que no se encuentren incluidos en ninguno de los supuestos anteriores.
- g) Los espacios de interés cultural a los que se refiere el artículo 21.3 de la presente Ley.
- h) Las zonas que se encuentren sometidas a riesgo de inundación, de acuerdo con lo establecido al respecto en el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (Acuerdo de 28 de enero de 2003) y sus posteriores revisiones.
- i) Las zonas que presenten un riesgo significativo de erosión o contaminación de acuíferos, y que como tales sean definidas y delimitadas por la normativa de desarrollo de la presente Ley o, en su caso, por un Plan de Acción Territorial confeccionado a tal efecto.
- j) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente Ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas para su incorporación a la mencionada Infraestructura Verde, por su interés para la conservación del paisaje, para la protección de terrenos que presenten especiales valores agrarios cuya preservación sea conveniente para el medio rural, o para la protección de espacios naturales que, sin haber sido declarados expresamente como protegidos, reúnan valores naturales merecedores de protección o se hallen profundamente transformados, en los que sea necesario establecer medidas de rehabilitación destinadas a disminuir los impactos paisajísticos existentes.
- k) Las áreas, espacios y elementos que garanticen la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a las áreas fluviales y los conectores ecológicos.

Aunque la inclusión de un terreno en la Infraestructura Verde es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto.

Necesariamente para cualquier implantación de nuevos usos en los suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde será necesario elaborar un Estudio de Integración Paisajística que determine su adecuada localización y las medidas de integración a aplicar.

La zona rural común también se considera incluida dentro de la infraestructura verde municipal, a todos los efectos.

NORMAS ESPECÍFICAS PARA TERRENOS QUE FORMAN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

1. La infraestructura verde de Benirredrà tiene por función garantizar la preservación de la biodiversidad, el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos y la conservación del Patrimonio Cultural recogido en el PGE. Los elementos integrantes de la misma están descritos de forma gráfica y escrita en el PGE. La infraestructura verde aporta calidad de vida a los ciudadanos, acercando o integrando los espacios naturalizados y culturales a los ámbitos urbanos, mediante la creación de itinerarios seguros (peatonales y ciclistas) que conectan con parques y jardines urbanos.
2. En las zonas con alto valor paisajístico y en la Infraestructura Verde no se permite la implantación de nuevas instalaciones que alteren el paisaje. En el caso de ser necesarias, será necesaria la elaboración de un instrumento de paisaje que determine la medida en que las actuaciones pretendidas alterarían el paisaje y valide la adecuada localización dentro de la unidad de paisaje de alto valor o en la infraestructura verde.
3. En las unidades de paisaje de alto y muy alto valor delimitadas como en el Estudio de Paisaje del PGE primará la conservación activa de sus valores ecológicos y visuales, promoviendo las acciones necesarias para regenerar los elementos o espacios degradados y para fomentar el uso público ordenado del medio natural y del paisaje. Todo ello, de forma compatible con la protección y el desarrollo de las actividades productivas vinculadas a estas unidades de paisaje.
4. Para la regulación de los usos y actividades a desarrollar en las unidades de muy alto valor paisajístico, se estará a lo dispuesto en sus correspondientes instrumentos de ordenación y gestión y en la legislación vigente.
5. Las zonas verdes y dotacionales, parques, jardines y espacios libres urbanos que formen parte de la Infraestructura Verde ejercerán de elementos de conexión entre elementos y espacios de valor, ubicados en el interior del tejido urbano y en la zona periurbana. Como norma general, mantendrán los usos existentes. Se potenciará la creación de recorridos peatonales y ciclistas y la conexión con los

existentes, fomentando así la movilidad sostenible en el municipio y el uso público recreativo del paisaje. Las zonas verdes, parques, jardines y espacios libres ubicados en los bordes urbanos ejercerán de zonas de transición.

6. Los elementos de conexión son los espacios, normalmente lineales, definidos para interconectar los espacios y elementos de la Infraestructura Verde, facilitando la accesibilidad de los ciudadanos a los diferentes paisajes de valor.
7. Los elementos de patrimonio cultural pertenecientes a la ordenación estructural (BICs y BRLs) forman parte de la Infraestructura Verde y están sujetos a las determinaciones del Catálogo de Protecciones del PGE.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS

CONDICIONES GENERALES

1. Las infraestructuras lineales tratarán de evitar la fragmentación y compartimentación de los espacios integrantes de la infraestructura verde. A tal fin:
2. Se procurará la agrupación de las infraestructuras lineales en pasillos y corredores, para evitar la creación sucesiva del efecto barrera y la formación de bolsas de espacios residuales.
3. Se tratará de mantener las relaciones funcionales, físicas y visuales de los elementos patrimoniales y de paisaje, evitando el confinamiento y descontextualización de los elementos patrimoniales, recogidos en el Catálogo de Paisaje, impidiendo el corte de acequias y caminos y manteniendo la continuidad de la red de itinerarios y caminos históricos de la huerta.
4. Se minimizará la afección al parcelario, adaptándose en la medida de lo posible a las características principales del paisaje y a la pendiente natural del terreno.
5. Se impedirá la ocultación de espacios de huerta de interés o la degradación del paisaje.
6. Se aprovechará la oportunidad, para poner en valor los recursos paisajísticos de los espacios de valor situados en la periferia de Benirredrà y mejorar la accesibilidad física y visual a los mismos.
7. Se procurará que los elementos que conforman la infraestructura verde sean acordes con el paisaje rural circundante, en particular aquellos que tienen una mayor relevancia visual como taludes, tableros de puentes, luminarias, señales y sistemas de vegetación.
8. Se procurará que, cuando las infraestructuras lineales cruce o atraviesen algún elemento de la Infraestructura Verde, deberá asegurar su permeabilidad para favorecer el tránsito de personas, vehículos no motorizados y animales, así como para garantizar la continuidad de los ecosistemas.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

1. En la definición del trazado y diseño de los viales a implantar se primarán los criterios paisajísticos y visuales encaminados a conservar los elementos singulares existentes, minimizar los movimientos de tierra generados y los terraplenes resultantes, evitar la segregación territorial o efecto barrera del paisaje, evitar la creación de espacios marginales, etc.
2. En su diseño, se reservarán zonas para la introducción de elementos vegetales y mobiliario urbano de calidad que doten de valor al nuevo espacio lineal generado. Se deberá prever también un itinerario para el tránsito peatonal y ciclista que, paralelo a la vía, ejerza de alternativa de movilidad sostenible y vincule la infraestructura viaria al uso público-recreativo.

DELIMITACIÓN DE BORDES URBANOS NÍTIDOS A TRAVÉS DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

1. Las infraestructuras viarias que actúan de borde de separación entre los espacios urbanos y la zona rural contigua, ya sean bordes existentes o previstos para el PGE, conforman un elemento de contención de los futuros elementos urbanos.
2. Los bordes urbanos nítidos definidos por estas infraestructuras viarias, se diseñarán y dotarán de un tratamiento adecuado como zonas de transición, colindantes con espacios verdes y áreas de huerta con un elevado valor cultural, paisajístico y visual. Para ello, se propone un diseño que busque, facilitar la conexión con el tejido urbano, reservando espacios para el tránsito peatonal y ciclista, y utilizando vegetación para la separación física entre carril bici y aceras, que se puede alternar con elementos de mobiliario urbano.
3. En puntos estratégicos del territorio, próximos a caminos e itinerarios que den acceso al casco urbano podrán ubicarse miradores, donde se concentrará mobiliario urbano de calidad para el esparcimiento y paneles explicativos de las visuales ofrecidas, de los itinerarios existentes o del Patrimonio Cultural y Rural próximo.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

1. Se diseñarán corredores para la instalación conjunta de infraestructuras necesarias para el transporte de energía (líneas eléctricas, gaseoductos, etc.) o para conducciones de agua, minimizando así la incidencia y fragmentación visual producida. Siempre que sea posible, se procurará soterrar las líneas eléctricas aéreas, siendo esto obligatorio para las líneas de baja tensión en suelo urbano. En cualquier caso, los apoyos de las líneas eléctricas aéreas de media tensión, evitarán la afección a elementos patrimoniales.
2. La situación y diseño de las antenas y repetidores propios de las infraestructuras de telecomunicaciones, deberá integrarse en el paisaje.

3. Se podrá utilizar sistemas individuales de producción de energías renovables en edificaciones aisladas, al servicio de las mismas. Para ello, las instalaciones deberán diseñarse de forma que queden integradas en la construcción y, de ese modo, producir la mínima afección al paisaje.

6 INCIDENCIA EN EL PAISAJE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En este apartado se completa el contenido del EP, en los términos indicados en el párrafo final del Anexo I del TRLOTUP, en lo relativo a las determinaciones de la ordenación pormenorizada con incidencia en el paisaje, que deben adecuarse y desarrollar las de carácter paisajístico establecidas en la ordenación estructural, a partir del EP elaborado para la misma. En el caso de este plan, solo sería necesario realizar la valoración de la integración paisajística y visual y el establecimiento de medidas. (Informe del Servicio de Paisaje de 07/10/2024)

6.1 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS

El POP contempla un nuevo desarrollo y dos actuaciones aisladas en suelo urbano:

- el **sector SR-01** (11.118 m²) de uso residencial y tipología de manzana abierta, que extiende de manera reducida la urbanización hacia el norte. Es un sector sin ordenación pormenorizada establecida, para vivienda aislada.
- la **AA-01** (401 m²) que completa con edificación residencial una manzana cerrada recayente a la C/Ronda,
- la **ARU-01** (8.334 m²) que define un área de regeneración urbana de uso residencial, en lugar de una nave de uso industrial obsoleta, localizada en el borde urbano suroeste en contacto con el suelo rural.

Respecto a estos ámbitos, conforme al artículo 27 del TRLOTUP, el PGE establece el uso residencial dominante, las intensidades, la población máxima, la edificabilidad y los criterios tipológicos para su regulación pormenorizada.

Cada una de estas actuaciones se inserta en los paisajes que se indican en las tablas siguientes, con las transformaciones de paisaje que se analizan y la valoración de la integración paisajística y visual; así como los criterios y parámetros específicos para garantizar su integración paisajística, y la conformación de unos bordes urbanos adecuados, atendiendo al carácter de las unidades de paisaje con las que limita:



SR-01	UNIDAD DE PAISAJE			Valoración de la integración paisajística y visual
	Situación actual:			Situación planificada POP:
	UP 02.1 Llano citrícola			UP 01.3 Vivienda unitaria
	VALOR PAISAJÍSTICO	FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD	Extensión de la urbanización, creación de un paisaje urbano, transformación y pérdida del paisaje agrícola. Escasa superficie, nuevo borde urbano.
	MEDIO	ALTA	CONSERVACIÓN Y MEJORA	COMPATIBLE con adopción de medidas:
	RECURSOS PAISAJÍSTICOS: No afecta			- Consideración de la infraestructura verde urbana - Acceso al paisaje rural y conservación de fugas visuales al paisaje citrícola. - Creación de un nuevo borde urbano, y su silueta

AA-01	UNIDAD DE PAISAJE			Valoración de la integración paisajística y visual
	Situación actual:			Situación planificada POP:
	UP 01.2 Tejido urbano residencial, manzana cerrada			UP 01.2 Tejido urbano residencial, manzana cerrada
	VALOR PAISAJÍSTICO	FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD	Sin alteración del paisaje
	BAJO	BAJA	MEJORA Y GESTIÓN	COMPATIBLE
	RECURSOS PAISAJÍSTICOS: No afecta			

ARU-01	UNIDAD DE PAISAJE			Valoración de la integración paisajística y visual
	Situación actual:			Situación planificada POP:
	UP 02.2 Periurbano residual			UP 01.2 Tejido urbano residencial, manzana cerrada
	VALOR PAISAJÍSTICO	FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD	Mejora del paisaje residual (nave en desuso), creación de un paisaje urbano residencial y zona verde. Definición de un nuevo borde urbano.
	BAJO	BAJA	MEJORA Y GESTIÓN	COMPATIBLE con adopción de medidas:
	RECURSOS PAISAJÍSTICOS: No afecta			- Consideración de la infraestructura verde urbana - Creación de un nuevo borde urbano

6.2 ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE DETALLE

Se desarrollan los criterios específicos para garantizar la integración paisajística de los ámbitos de desarrollo, a incluir en las respectivas fichas de planeamiento y gestión:

SR-01

Desarrollo de los Objetivos de calidad paisajística de su unidad de paisaje final: **UP 01.3 VIVIENDA UNITARIA** (apartado 4.2.3)

Medidas específicas para la ordenación pormenorizada:

- Conexión con la infraestructura verde estructural y acceso al paisaje agrícola, en el diseño de la prolongación del Carrer Ample como viario de la infraestructura verde urbana: se dispondrá de vegetación de forma que el arbolado cuente con un papel funcional y configurador del espacio público. Se promoverá el uso de formaciones vegetales autóctonas, prestando atención a los factores ecológicos, de mantenimiento y visuales, en coherencia con las condiciones del paisaje del entorno.
- Configuración del Carrer Llarguer como viario de la infraestructura verde urbana: se aumentará la presencia de vegetación de forma que el arbolado cuente con un papel funcional y configurador del espacio público.
- Mantener las fugas visuales transversales hacia el paisaje rural, en la prolongación del Carrer Bondia hacia el camino agrícola que lo enfrenta donde se localizan los huertos urbanos.
- Los nuevos crecimientos deben definir bordes urbanos bien definidos, creando auténticas fachadas urbanas.
- Las viviendas deberán mantener una coherencia en cuanto a la escala, volumetría y morfología, en soluciones constructivas y cromatismos, sin que ninguna pueda constituir una distorsión de la escena paisajística.
- Ordenanza de la edificación, para evitar la banalización de la arquitectura, y no permitir la construcción de paramentos y elementos de vallado ciegos que no permitan la permeabilidad entre espacios libres privados y el espacio público.

AA-01

Desarrollo de los Objetivos de calidad paisajística de su unidad de paisaje actual: **UP 01.2 Tejido urbano residencial.**



ARU-01

Desarrollo de los Objetivos de calidad paisajística de su unidad de paisaje final: **UP 01.2 TEJIDO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA** (apartado 4.2.3)

Medidas específicas para la ordenación pormenorizada

- Prolongación Calle Convento con aceras amplias y disposición de arbolado, hasta el jardín PVJ-01, configurando un espacio público o jardín desde donde visualizar la ermita de Sant Antoni, y acceder a su entorno, en el marco de una estrategia supramunicipal de Anella Verda, de la infraestructura verde.
- Preservar las relaciones visuales de las calles perpendiculares que asoman a las huertas y campos que rodean el núcleo urbano. dignificar los bordes urbanos que se asoman a los mismos.
- El adecuado tratamiento del espacio público y del mobiliario urbano a través de un diseño garantizará que éste sea accesible, que esté pensado desde la perspectiva de género para mayores y para la infancia, eliminando barreras arquitectónicas, y reduciendo a su vez la presencia del coche en el espacio público.
- Las nuevas áreas verdes, vías de movilidad blanda y áreas de aparcamiento deberán presentar pavimentos que permitan la infiltración de agua de lluvia. Se considerará la implementación de los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS).
- Los nuevos crecimientos deben definir bordes urbanos bien trabajados, creando auténticas fachadas urbanas hacia el sur, al espacio agrario.



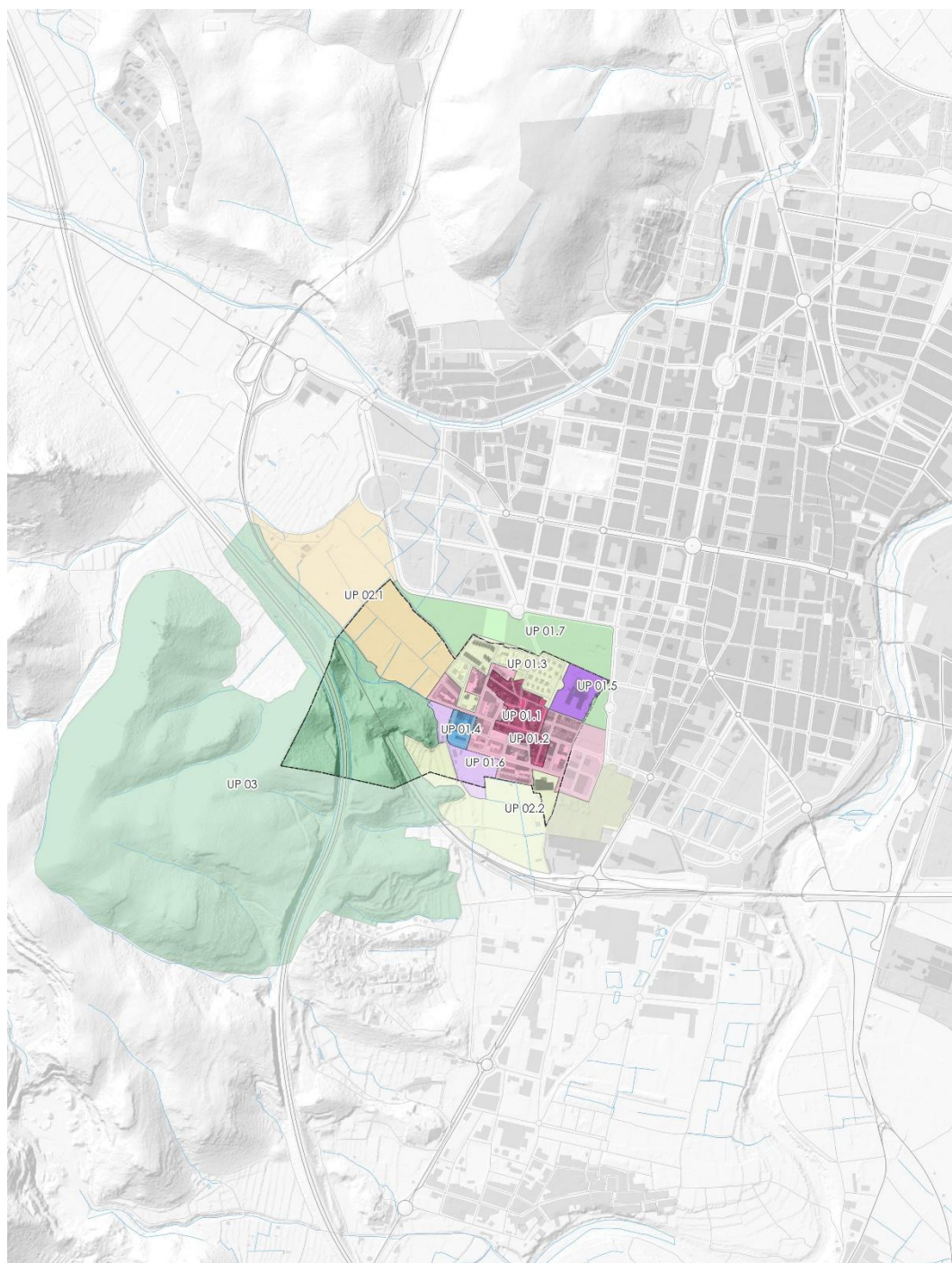


ANEXOS





ANEXO I: FICHAS DE UNIDADES DE PAISAJE



UNIDADES DE PAISAJE

Fuente: Elaboración propia

UNIDADES DE PAISAJE

- UP 01.1 NÚCLEO HISTÓRICO
- UP 01.2 RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA
- UP 01.3 VIVIENDA UNITARIA
- UP 01.4 MANZANA INDUSTRIAL
- UP 01.5 CENTRO RELIGIOSO-EDUCATIVO
- UP 01.6 DOTACIONAL DE BENIRREDRÀ
- UP 01.7 CINTURÓN DOTACIONAL DE GANDÍA
- UP 02.1 LLANO CITRÍCLOA
- UP 02.2 PERIURBANO RESIDUAL
- UP 03 SIERRA FALCONERA



UP01

**PAISAJE URBANO
DE BENIRREDRÀ**

Subunidades:

UP 01.1 NÚCELO HISTÓRICO

UP 01.2 TEJIDO URBANO RESIDENCIAL (MANZANA COMPACTA)

UP 01.3 VIVIENDA UNITARIA

UP 01.4 MANZANA INDUSTRIAL

UP 01.5 CENTRO RELIGIOSO-EDUCATIVO

UP 01.6 DOTACIONAL DE BENIRREDRÀ

UP 01.7 CINTURÓN DOTACIONAL DE GANDÍA

UP.01.1

NÚCELO HISTÓRICO

Paisaje urbano.

Compacto y complejo

Núcleo histórico (NH)



Ubicación y descripción

En la estructura urbana de Benirredrà, se identifica un núcleo histórico, un espacio central que conserva una trama urbana histórica pero donde es muy difícil encontrar edificaciones que hayan mantenido los elementos típicos de la arquitectura vernácula.

En el PGE es ordenado por aplicación de la ordenanza ZUR-NH (Zona Urbanizada Núcleo Histórico), pues no concurren circunstancias que justifiquen la atribución de la condición de Bien de Relevancia Local a dicho espacio.



Transformación

El origen de Benirredrà es islámico, como parte de un sistema de alquerías alrededor del Castillo de Bairén. Con la conquista cristiana, se integra en el término de Bairén con las donaciones de tierras de Jaime I, quien concedió el pueblo en señorío a su hijo, que lo agrandó, con la compra de terrenos situados entre el pueblo y Benipeixcar. A partir

del siglo XVI formó parte del ancho ducado de Gandía y desde finales del siglo XVII pasó al dominio de las cuentas de Ròtova, hasta la disolución del régimen señorial durante el tercio central del siglo XIX.

En 1965 Gandía pretendió su anexión, pero no se unió, debido a que en aquellos momentos no limitaban ambos términos, que se produce en las últimas décadas del siglo.



En la imágene el caserío de Benirredrà, en primer plano hacia 1910, con la iglesia parroquial de San Lorenzo a la izquierda y el cuerpo del convento de las Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús, emergiendo en el centro de la foto, todavía en construcción. Fuente: ayuntamiento de Benirredrà.

La evolución demográfica desde 1648 hasta 2023, es creciente hasta superar los 1.000 habitantes a principios del siglo XX, y una consolidación de una población estable de unos 1.600 habitantes en la última década, ya en el siglo XXI.

Y la expansión urbana reciente, más allá del núcleo histórico, se produce paulatinamente y en todas direcciones, sobre el llano agrícola a su alrededor.

Fotoplano 1956

Fotoplano actual, 2023



Valor paisajístico **MEDIO**



Fragilidad **ALTA**

Objetivos de **UP 01.1 NÚCLEO HISTÓRICO: CONSERVACIÓN Y GESTIÓN**
calidad paisajística

- Implementar la IV urbana a través de la conexión de recursos paisajísticos, equipamientos y centros de actividad del casco urbano a través de la red de viarios y espacios públicos, y extenderlo hacia la red de caminos del llano agrícola.
- Preservación e incorporación a la IV de los huertos y campos que rodean el núcleo urbano, y dignificar los bordes urbanos que se asoman a los mismos. Preservar también en este sentido las relaciones visuales de las calles perpendiculares que asoman a las huertas.
- Ampliar el espacio peatonal y adaptar los viales a la circulación ciclista, reduciendo el protagonismo del vehículo motorizado en el interior del núcleo urbano, y optando por plataforma única en calles de sección estrecha.
- Se preservará la vegetación existente, y se aumentará la presencia de la misma, de forma que el arbolado cuente con un papel funcional y configurador del espacio público, y no meramente ornamental. Se promoverá el uso de formaciones vegetales autóctonas, prestando atención a los factores ecológicos, de mantenimiento y visuales, en coherencia con las condiciones de paisaje del entorno.
- Preservar el carácter y morfología de Benirredrà como núcleo de población independiente de una ciudad media como Gandía considerando para ello la volumetría de los edificios, cromatismo, acabados, tipología, así como la estructura y jerarquía de los espacios públicos y su adecuada relación con los equipamientos existentes.
- Adecuado tratamiento del espacio público y el mobiliario urbano a través de un diseño homogéneo, coherente con la imagen urbana, que sea accesible y esté pensado desde la perspectiva de género e intergeneracional, eliminando o sustituyendo barreras arquitectónicas y elementos impropios, y reduciendo a su vez la presencia del coche en el espacio público.
- Proteger las vistas hacia los hitos del paisaje urbano: fondos de perspectiva de la iglesia y campanario, o las vistas hacia el paisaje agrícola y la sierra, no deben presentar obstáculos o elementos que se interpongan en la trayectoria visual.
- Potenciar la movilidad sostenible mejorando la conexión del transporte público, ciclista, etc. con el núcleo de Gandía y las poblaciones de La Safor.
- Las nuevas áreas verdes, vías de movilidad blanda y áreas de aparcamiento deberán presentar pavimentos que permitan la infiltración de agua de lluvia. En este sentido, se considerará también la implementación de los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS).

UP.01.2 TEJIDO URBANO RESIDENCIAL

Paisaje urbano. Uso residencial, tejido compacto y complejo

Ampliación de casco, edificación entre medianeras y en manzana densa



Ubicación y descripción

Esta unidad se corresponde con las zonas de ampliación del núcleo histórico y de expansión urbana, hacia el este, sur y oeste.

En general, el espacio urbano que configura la trama urbana, y su acertado tratamiento reciente, presenta un buen nivel de calidad ambiental.

La unidad se caracteriza por la dispersión de soluciones edificatorias, por la coexistencia de todo tipo de formas, soluciones constructivas y colores, que se relacionan con un fenómeno de banalización de la arquitectura.





Edificaciones construidas en las últimas décadas en Benirredrà.

Transformación

Corresponde con los desarrollos ejecutados en los últimos treinta y cinco años, de finales del siglo pasado y principio del presente. Conforman el borde urbano al este con Gandía, que aún no está consolidado y presenta dinámicas de evolución urbana, y el borde urbano con el llano agrícola.

Esta subunidad de paisaje urbano precisa dotarse de unas ordenanzas de la edificación, para evitar que la abunde diversidad de las tipologías presentes y que los nuevos edificios o las rehabilitaciones puedan contribuir a degradar la escena urbana.

Fotoplano 1956

Fotoplano actual, 2023



Valor paisajístico **MEDIO**

Fragilidad **BAJA**

Objetivos de calidad paisajística **UP 01.2 TEJIDO RESIDENCIAL, MANZANA COMPACTA: MEJORA Y GESTIÓN**

- Preservación e incorporación a la IV de los huertos y campos que rodean el núcleo urbano, y dignificar los bordes urbanos que se asoman a los mismos. Preservar también en este sentido las relaciones visuales de las calles perpendiculares que asoman a las huertas.



- Ampliar el espacio peatonal y adaptar los viales a la circulación ciclista, reduciendo el protagonismo del vehículo motorizado en el interior del núcleo urbano, y optando por plataforma única en calles de sección estrecha.
- Los nuevos crecimientos urbanos deben definir bordes urbanos bien trabajados, creando auténticas fachadas urbanas.
- Se preservará la vegetación existente, y se aumentará la presencia de la misma, de forma que el arbolado cuente con un papel funcional y configurador del espacio público, y no meramente ornamental. Se promoverá el uso de formaciones vegetales autóctonas, prestando atención a los factores ecológicos, de mantenimiento y visuales, en coherencia con las condiciones de paisaje del entorno.
- Preservar el carácter y morfología de Benirredrà como núcleo de población independiente de una ciudad media como Gandía considerando para ello la volumetría de los edificios, cromatismo, acabados, tipología, así como la estructura y jerarquía de los espacios públicos y su adecuada relación con los equipamientos existentes.
- Adecuado tratamiento del espacio público y el mobiliario urbano a través de un diseño homogéneo, coherente con la imagen urbana, que sea accesible y esté pensado desde la perspectiva de género e intergeneracional, eliminando o sustituyendo barreras arquitectónicas y elementos impropios, y reduciendo a su vez la presencia del coche en el espacio público.
- Evitar la banalización de la arquitectura, la dispersión de soluciones y la coexistencia de todo tipo de formas, soluciones constructivas y colores, desde la ordenanza de la edificación.
- Las viviendas deberán mantener una coherencia en cuanto a la escala, volumetría y morfología, en soluciones constructivas y cromatismos, sin que ninguna pueda constituir una distorsión de la escena paisajística.
- Se favorecerá la ampliación de aceras y disposición de arbolado de alineación.
- Las nuevas áreas verdes, vías de movilidad blanda y áreas de aparcamiento deberán presentar pavimentos que permitan la infiltración de agua de lluvia. En este sentido, se considerará también la implementación de los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS).

UP.01.3 VIVIENDA UNITARIA

Paisaje urbano- Uso residencial, tejido de baja densidad

Edificación unitaria, vivienda familiar en bloque y aislada



Ubicación y descripción:

Corresponde con el tejido urbano de baja densidad y edificación unitaria, situado al norte, en contacto con cinturón dotacional y de conurbación entre de Benirredrà y Gandía. La caracterizan dos unidades de ejecución (UE8 y UE11) de sendas series de vivienda aislada en parcelas situadas en los vértices, junto al convento y el Trinquet, y multitud de viviendas unitarias en bloque o aislada, en el resto de manzanas.



Transformación:

Fotoplano 1956
Fotoplano actual, 2023

Esta zona, en el momento actual, desde Gandía, constituye uno de los accesos con entrada al núcleo de población de calidad urbana, acompañada de vegetación arbolada, arbustiva y céspedes, por la calle Rois de Corella. Los problemas de permeabilidad se detectan a través del cinturón verde y de equipamientos (Trinquet, parque Rois de Corella, Convento Esclavas, bolsas de aparcamiento, desniveles...), que no presentan relación con el núcleo de Benirredrà.



Valor paisajístico **MEDIO**

Fragilidad **MEDIA**

Objetivos de calidad paisajística **UP 01.3 VIVIENDA UNITARIA: MEJORA Y GESTIÓN**

- Evitar la banalización de la arquitectura, la dispersión de soluciones y la coexistencia de todo tipo de formas, soluciones constructivas y colores, desde la ordenanza de la edificación.
- Se debe favorecer la permeabilidad de tejidos y la continuidad de los espacios públicos en el límite urbano entre ambos municipios.
- No se permitirá la construcción de paramentos y elementos de vallado ciegos que no permitan la permeabilidad entre espacios libres privados inmediatos al viario y el espacio público.
- Las nuevas áreas verdes, vías de movilidad blanda y áreas de aparcamiento deberán presentar pavimentos que permitan la infiltración de agua de lluvia. En este sentido, se considerará también la implementación de los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS).

UP.01.4 MANZANA INDUSTRIAL

Paisaje urbano. Uso Industrial

Industrial-Almacén en manzana densa



Ubicación y descripción:

Localizada al oeste del casco urbano junto al cementerio municipal, persiste una manzana, detrás del ayuntamiento. Se trata de una manzana con distintas propiedades en la que no todos los solares están edificadas y donde coexiste el uso industrial-terciario, con el residencial en la fachada norte al carrer Ample.

Algunas de las licencias concedidas en este ámbito, al amparo de las NNSS, son muy recientes. El impacto de las actuaciones en la calidad del conjunto urbano es inevitable, dado el uso predominante al que se destinan las edificaciones, y aunque la posición periférica de la manzana contribuye a mitigar el efecto, el tránsito motorizado necesario para llegar y dinámicas en su entorno inmediato se intensifican.



Transformación:

Fotoplano 1956

Fotoplano actual, 2023



Valor paisajístico **BAJO**

Fragilidad **BAJA**

Objetivos de calidad paisajística **UP 04 MANZANA INDUSTRIAL: MEJORA Y GESTIÓN**

- Se deberá priorizar la rehabilitación, reconversión y acondicionamiento de naves existentes para la creación de nuevas industrias, antes de utilizar suelo para crear nuevas actividades.
- La reconversión de naves deberá llevar aparejada un estudio para garantizar la mejora de la edificación, medidas de integración paisajísticas y condiciones necesarias para que la nueva actividad se encuentre en armonía con el entorno urbano.
- Establecer un patrón edificatorio en función del tipo de industria, que se integre visualmente en el paisaje. Regulando para ello la uniformidad cromática, acabados y volumetría de las edificaciones. Estos patrones serán a su vez flexibles para garantizar la mixticidad o transformación de usos futuros del sector.
- En los tramos de fachada donde no se posible una mejora de la calidad edificatoria, y en los que sea de interés ocultar las visuales del polígono, se recurrirá a barreras vegetales. En este sentido, se valorará la disposición de arbolado de alineación en las aceras.
- Se creará una jerarquía de viario, de forma que se señalicen viarios para el acceso rodado a puntos de carga y descarga, zonas de servidumbre para estos accesos, etc., incluso zonas de aparcamiento que no interfieran con la movilidad blanda y los espacios para la vida cotidiana.

UP.01.5

CENTRO RELIGIOSO- EDUCATIVO

Paisaje urbano. Uso educativo

BRL Colegio
Esclavas del
Sagrado Corazón
de Jesús



Ubicación y
descripción:

Situado en el vértice noreste, el convento puede verse desde muchos puntos del casco urbano, y de la ciudad de Gandía al ser uno de los edificios más altos. Es el edificio más importante de los situados en término municipal de Benirredrà. Por su gran presencia territorial y urbana se singulariza en una subunidad de la trama urbana (también es un recurso).

El convento está cerrado tras altos muros, con un edificio construido a principios del siglo XX (1908-1909) siguiendo el estilo neogótico. Destaca las grandes torres gemelas de la fachada compuesta por estatuas de santos y el enorme rosetón. En la actualidad es parte del colegio de Las Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús.



Transformación:

Fotoplano 1956

Fotoplano actual, 2023



Valor paisajístico **ALTO**

Fragilidad **ALTA**

Objetivos de
calidad paisajística

UP 01.5 CENTRO RELIGIOSO-EDUCATIVO: CONSERVACIÓN Y GESTIÓN

- No se permitirá la construcción de construcciones, paramentos, elementos de vallado u otros que alteren la relación entre el espacio libre privado inmediato al viario y el espacio público.

UP.01.6 DOTACIONAL BENIRREDRÀ

Paisaje urbano.
Borde urbano
dotacional

Espacios libres y
Equipamiento
(Parque Público,
Cementerio,
Polideportivo
municipal,
Escoleta,
Infraestructuras y
servicios)



Ubicación y
descripción:

En el borde suroeste del casco urbano, se disponen una serie de equipamientos, como el cementerio municipal, piscina y polideportivo con campos de fútbol, y la escoleta, todos ellos en recinto cerrado, que solo logra franquear el camino que lleva a la Ermita de Sant Antoni, un bien patrimonial situado en t.m. de Gandía, pero vinculado a Benirredrà, que desde una posición elevada domina el paisaje del casco urbano.

Desde la zona verde ordenada sobre el montículo tras el cementerio municipal, donde se hallaba al Ermita d Sant Josep (BRL en ruinas), y se localiza un depósito de agua, se obtienen vistas al casco urbano de Benirredrà y la zona dotacional, pues la elevación constituye un mirador urbano.



Transformación:

Fotoplano 1956

Fotoplano actual, 2023



Valor paisajístico **MEDIO**

Fragilidad **ALTA**

Objetivos de calidad paisajística **UP 01.6 DOTACIONAL DE BENIRREDRÀ: MEJORA Y GESTIÓN**

- Las edificaciones y elementos arquitectónicos que conforman la base deberán condicionar su apariencia en base a criterios de integración paisajística para minimizar su impacto y no empobrecer la calidad de la escena de la sierra.

UP.01.7

**CINTURÓN
DOTACIONAL
GANDIA**

Paiseje Urbano.
Borde urbano
dotacional
connurbado

Cinturón de
Espacios libres y
Equipamientos
Deportivo-
recreativo



Ubicación y
descripción:

El borde urbano yuxtapuesto entre tejidos urbanos se ordena desde Gandía como un espacio de oportunidad, un cinturón dotacional con zonas verdes y diversos equipamientos, que da soporte a la expansión urbana de la gran ciudad hacia el suroeste. Constituye el acceso norte al Benirredrà desde la salida de la carretera a la altura del barranc de Beniopa.

Las zonas verdes tienen continuidad en el frente de fachada del Convento.



Transformación:

Fotoplano 1956

Fotoplano actual, 2023



Valor paisajístico **MEDIO**

Fragilidad **ALTA**

Objetivos de calidad paisajística **UP 01.7 CINTURÓN DOTACIONAL DE GANDÍA**

- No procede, por pertenecer la subunidad al t.m. de Gandía



UP02

PAISAJE
AGRÍCOLA

Subunidades:

UP 02.1 LLANO CITRÍCOLA

UP 02.2 PERIURBANO RESIDUAL

UP.02.1

LLANO CITRÍCOLA

Paiseje agrario.

Regadío

Cítricos en llanura
aluvial



Ubicación y
descripción:

El llano citrícola se extiende al noroeste del casco urbano, que ocupan aproximadamente dos mitades del término municipal de Benirredrà, quedando fuera de las mismas, únicamente, la parte de la unidad de la sierra (de menor extensión y potencialidad de uso) y una subunidad de periurbana agrícola situada al sureste con un carácter más residual.





Transformación:

Subunidad en la que se aprecian signos de un paisaje agrario que permanece, aun variando los cultivos, posiblemente antes moreras, donde en esta época dominan los cítricos. La única irrupción es la carretera que confina esta subunidad, al separarla de la sierra.

Fotoplano 1956

Fotoplano actual, 2023





Valor paisajístico **MEDIO**

Fragilidad **ALTA**

Objetivos de
calidad paisajística **UP 02.1 LLANO CITRÍCOLA: CONSERVACIÓN Y MEJORA**

- Evitar la extensión de la urbanización y de los procesos de conurbación entre los tejidos urbanos existentes, procurando no restar continuidad y cohesión a la matriz de cultivos. Potenciar en este sentido su función como elemento de contención, contextualización y delimitación de las áreas urbanizadas.
- Llevar a cabo estrategias para fomentar y mantener la actividad agrícola en el llano, especialmente en los límites perimetrales que enmarcan los bordes urbanos de los tejidos residenciales.
- Favorecer la percepción de los hitos visuales del llano, sobre todo desde las infraestructuras de comunicación principales, evitando la obstaculización visual con artefactos o elementos impropios (torres del tendido eléctrico, vallados, etc.). Estos hitos son principalmente: la iglesia y campanario, las ermitas, la fachada urbana y las visuales a la sierra.
- Los vallados de las parcelas de cultivo deberán ser permeables y contar con un tratamiento coherente con el entorno, atendiendo a criterios de integración paisajística, sin suponer un obstáculo en el medio natural.
- Se adaptará la red de caminos rurales del llano para permitir la movilidad blanda y la comunicación entre los núcleos urbanos. Asimismo, se tratará adecuadamente los márgenes de los caminos con el parcelario, introduciendo vegetación y estableciendo medidas de cuidado y limpieza de taludes y acequias.

**UP.02.2 PERIURBANO
AGRÍCOLA**

Paisaje agrícola en transformación

Paisaje rural de la cuenca visual de la Ermita de Sant Antoni

Área de expansión urbana residencial de Gandia, con construcciones industriales preexistentes.



Ubicación y descripción:

Situada al sureste, se trata de una unidad confinada entre la carretera y el borde urbano sur de Benirredrà, y de Gandia, con un carácter residual por la condición de entrada de ciudad con proliferación de actividades económicas, y mayor presencia de campos abandonados.

No obstante, domina esta unidad la Ermita de Sant Antoni desde su atalaya, desde la que se obtienen visuales sobre la misma.



Transformación:

Fotoplano 1956

Fotoplano actual, 2023



Valor paisajístico **BAJO**

Fragilidad **MEDIA**

Objetivos de calidad paisajística **UP 02.2 PERIURBANO RESIDUAL: GESTIÓN Y RECUPERACIÓN O CREACIÓN DE UN NUEVO PAISAJE**

- Dotar de una mayor coherencia a la unidad, llevando a cabo una mejor definición e integración de los bordes urbanos en base a criterios de integración paisajística.
- Llevar a cabo un tratamiento adecuado de los bordes urbanos a través de la introducción de vegetación y arbolado de porte, y estableciendo una definición clara de los límites.
- Se adaptará la red de caminos rurales para permitir la movilidad blanda y la comunicación entre los núcleos vecinos facilitando la accesibilidad. Asimismo, se tratará adecuadamente los márgenes de los caminos con el parcelario, introduciendo vegetación y estableciendo medidas de cuidado y limpieza de los taludes.



UP03

PAISAJE
FORESTAL

Subunidades:

UP 03 SIERRA FALCONERA

UP.03

SERRA FALCONERA

Paisaje forestal

Mixto de pastizal, matorral y arbolado en terreno montañoso



Ubicación y descripción:

Localizada al oeste del término municipal, fragmentada por las infraestructuras de comunicación de la carretera y la autopista. Esta subunidad de paisaje en el t.m. de Benirredrà es un pequeño fragmento, que destaca por su valor identitario como elemento natural (topográfico).

La Serra Falconera y su cima en el Molló de la Creu han estado siempre muy vinculados a Benirredrà.

Es un hito visual desde diferentes puntos del núcleo urbano y desde las montañas circundantes. Mirador de referencia desde donde observar el entorno natural. Entorno de recreo y deporte concurrido para montañeros, escaladores, senderistas y pasillos de montaña, que precisa mejorar el acceso a través del llano agrícola.



Transformación:

Tras ser pasto de rebaños y sufrir incendios, la sierra ha reucuperado masas forestales arboladas. Su potencialidad se haya en mantener un acceso de calidad a la sierra desde el municipio de Benirredrà y en la potencia visual de los frentes de laderas que conforman el fondo escénico en contacto con el llano agrícola.

Fotoplano 1956

Fotoplano actual, 2023



Valor paisajístico **ALTO**

Fragilidad **MEDIA**

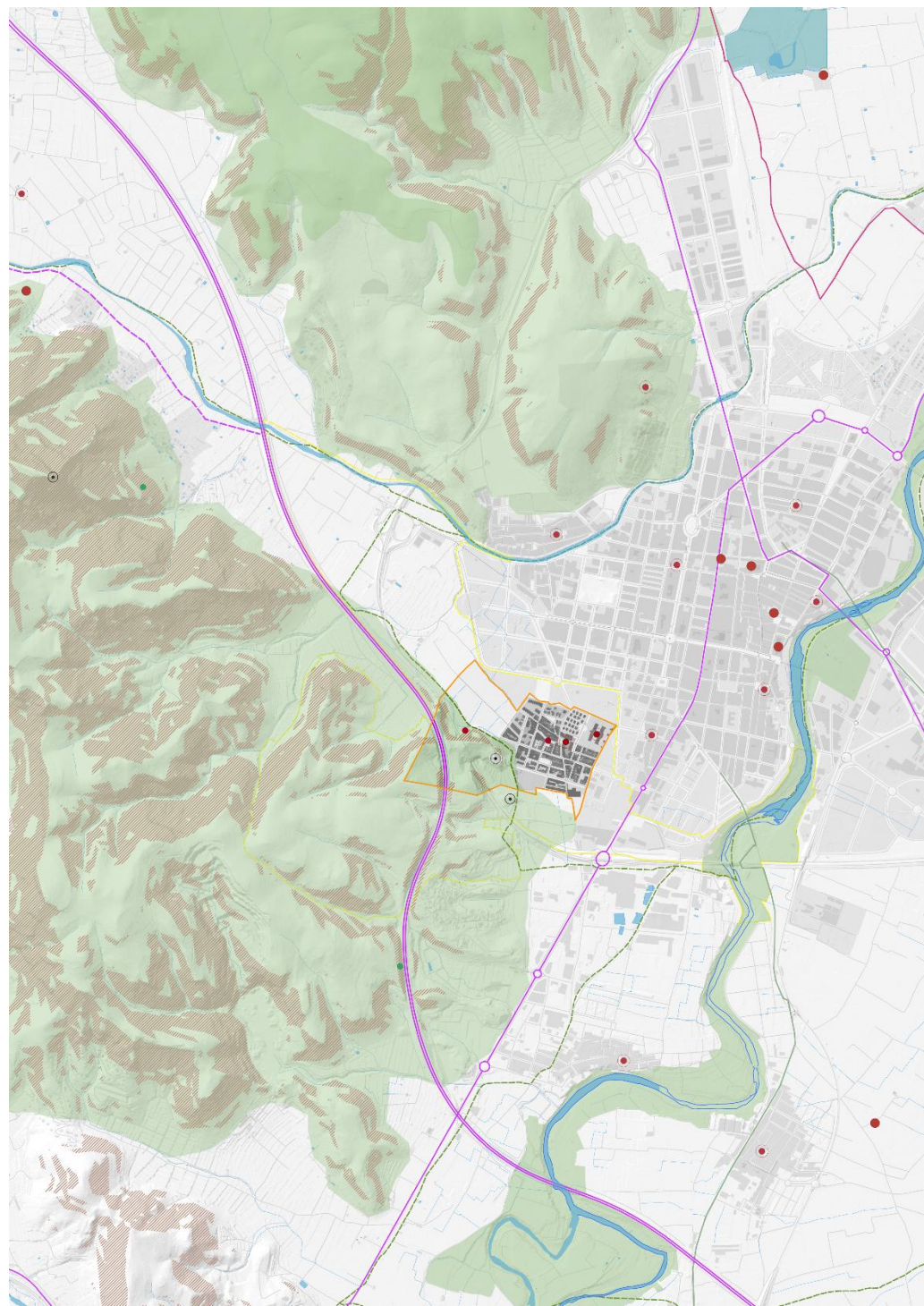
Objetivos de calidad paisajística **UP 03 SIERRA FALCONERA: CONSERVACIÓN Y MEJORA**

- Restauración de las áreas forestales degradadas impulsando procesos de regeneración natural de formaciones vegetales autóctonas para favorecer el potencial ecológico del área. Fomentar la capacidad de las zonas de transición de albergar ecosistemas diversos y endemismos y de conservar los recursos genéticos de las formaciones vegetales silvestres.
- Adopción de medidas de adaptación frente al cambio climático
- Mejora de la gestión de incendios forestales por medio de sistemas de protección y prevención.



- Conectar la unidad con el núcleo urbano por zonas que discurran por caminos para favorecer el acceso peatonal y ciclista.
- Favorecer el uso y disfrute del entorno con el fin de recuperar el vínculo entre el paisaje y sus pobladores. Establecer una zona de recreo próxima a puntos que concentran elementos de valor paisajístico.
- Poner en valor el paisaje incorporando elementos indicativos para la divulgación de éste.
- Mejora de la accesibilidad y de la señalización de elementos que caracterizan el paisaje.
- Potenciar el turismo rural sostenible como medio de desarrollo económico para la comunidad local. Conciliación entre la explotación del patrimonio cultural y la protección del ambiental.
- Puesta en valor del patrimonio cultural y visual a través del desarrollo de itinerarios de fácil seguimiento que sean coherentes y que atraviesen diferentes elementos de interés paisajístico, así como recorridos que discurran por el llano y la sierra de alto escénico e impulso de una red de miradores que recojan la expresión del paisaje.
- Gestión de zonas recreativas y de descanso para el fomento de un uso público ordenado y responsable.

ANEXO II: FICHAS DE RECURSOS PAISAJÍSTICOS



RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Fuente: TALP SLP

- Término municipal
- Ámbito de estudio
- BICs
- BRLs
- Yacimientos
- Cuevas
- Miradores
- Senderos
- Vías Verdes
- Vías pecuarias
- Rutas escénicas
- Carreteras escénicas
- Vía Dianium
- Ríos y barrancos
- Masas de agua
- Áreas naturales
- Laderas en pendiente

RPA_01

Serra Falconera

UP: 03

TIPO: Ambiental

PROTECCIÓN: PRR 18

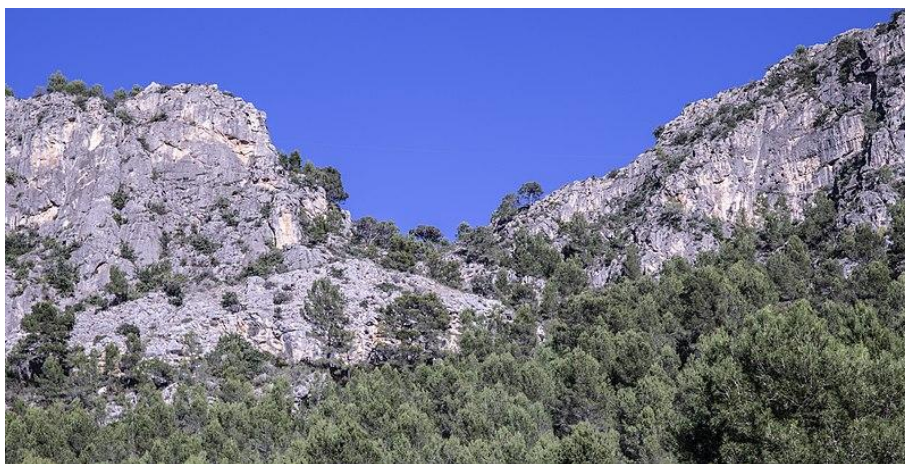
Montduver

Descripción:

La sierra Falconera es un pequeño macizo ubicado en la Safor, al oeste del municipio de Benirredrà. Tiene una orientación paralela a la línea de costa (Norte-Sur), y unas dimensiones de 6 km de longitud y 2,5 km de anchura. La sierra Falconera se reparte entre los términos municipales de Gandía, Benirredrà, Real de Gandía y Palma de Gandía.

Su cima es el Molló de la Creu, con el Alto de Falconet a 456 metros sobre el nivel del mar. Es una sierra exenta, que sobresale entre el llano de Gandía (al este) y el llano de la Marxuquera (al oeste).

La Serra Falconera y el Molló de la Creu, en la misma serralada, han estado siempre muy vinculados a Benirredrà.



Potencialidades:

- Hito visual visible desde diferentes puntos del núcleo urbano y desde las montañas circundantes.
- Valor identitario como elemento natural (topografía).
- Mirador de referencia desde donde observar el entorno natural.
- Entorno de recreo y deporte concurrido para montañeros, escaladores, senderistas y pasillos de montaña.

Valor paisajístico ALTO

Conflictos:

- Incendios forestales
- Falta de accesibilidad, efecto barrera de las infraestructuras
- Vulnerabilidad al cambio climático

Tratamiento Se incorpora a la Sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones, junto con la Unidad de paisaje del mismo nombre

RPC 01

Iglesia Parroquial de San Lorenzo Mártir (BRL)

UP: 01.1

TIPO: Cultural

PROTECCIÓN:

BRL, Monumento

Núcleo histórico, NH

Descripción:

Se encuentra en la plaza principal del núcleo histórico, la torre-campanario se puede visualizar desde muchos sitios del municipio debido a su envergadura.

Se empezó a construir en 1574, sobre una antigua mezquita de 1535, su configuración actual es del siglo XIX y se rehabilitó el campanario en 2001.

Tiene por titular a San Lorenzo Mártir.

En el sagrario tiene varias tablas de la escuela de Ribera.



Potencialidades:

- Entorno de protección y tratamiento reciente de la plaza, peatonalización
- Viasuales urbanas con el campanario de fondo de perspectiva. El campanario como hito y como punto de observación del territorio.
- Buen estado de conservación

Conflictos:

- Plameras en frente de fachada, a cada lado
- Elementos impropios en fachada (cableados...)
- Acceso rodado motorizado a la plaza, aunque apaciguado

Valor paisajístico ALTO

Tratamiento Se incorpora a la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones

RPC 02

Convento de Las Esclavas del Sagrado Corazón

UP: 01.5

TIPO: Cultural

PROTECCIÓN: BRL

Descripción:

El convento se encuentra a las afueras del municipio aun así se puede ver el convento desde muchos puntos de la ciudad al ser uno de los edificios más altos de Gandía.

Edificio construido a principios del siglo XX (1908-1909) siguiendo el estilo neogótico. Destacan por las grandes torres gemelas, la fachada compuesta por estatuas de santos y el enorme rosetón. En el interior podemos encontrar un amplio conjunto de imágenes y cuadros religiosos, entre los que destaca el Cristo crucificado del altar y la pintura dedicada a san Francisco de Borja. Durante la Guerra Civil fue utilizado como hospital, y en la actualidad es parte del colegio de Las Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús, que lo utilizan para sus ritos y actos religiosos. Es el edificio más importante del municipio.



Les Esclaves 1915



Potencialidades:

- Buen estado de conservación
- Residencia de monjas y uso docente: colegio "Las Esclavas"

Conflictos:

- Intensidad de tráfico en el frente de fachada, apantallado por una zona verde.
- El entorno de protección se corresponde con el resto de la parcela original, debe garantizarse la no ocultación de su perfil o perspectiva.

Valor paisajístico ALTO

Tratamiento Se incorpora a la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones

RPC 03

Cova del Puntal del Gat (Cova de la terreta)

UP: 03

TIPO: Cultural

PROTECCIÓN: BRL

Espacio de Protección
Arqueológica (EPA)

Descripción:

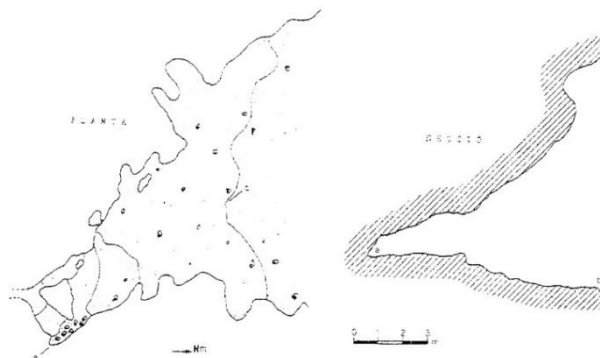
Yacimiento, Hábitat concentrado.

Se ubica en la vertiente noreste de la sierra de Falconera, a unos 42 m s. n. m. rodeada de vegetación típica mediterránea. En su entorno desaguan varios barrancos en la plana aluvial situada a los pies de dicha sierra.

Se trata de una covacha al pie de un risco kárstico de cronología cretácica propio de las alineaciones calizas de la zona. La boca a la altura de la visera del abrigo es de 8 x 9 m y tiene 12 m de profundidad.

En ella se ha recuperado material lítico procedente de talla (núcleos discoides y levallois, lascas de talón facetado) y útiles retocados (raederas laterales y transversales, denticulados, muescas y otras piezas con retoques simples, semiabruptos, abruptos y escaleriformes).

Los trabajos de excavación que se llevan a cabo en 2018 en la Cova Puntal del Gat de Benirredrà han sacado a la luz restos relevantes sobre la historia del territorio levantino, uno de los más ricos en hallazgos prehistóricos de Europa. Y suponen el desvío de la circunvalación de la N-332 (Las Provincias, 1 de noviembre 2018).





Potencialidades:

- Estado de conservación adecuado
- Localización en un itinerario escénico
- La Cova del Puntal del Gat y sus alrededores representan un importante patrimonio natural y cultural para Benirredrà.
- Gestión para ser un recurso patrimonial de uso turístico, como yacimiento del Paleolítico Medio, de la época de los neandertales.

Conflictos:

- Abierta, accesible en general
- Necesidad de dotarla de un entorno de protección adecuado
- Sin señalización y puesta en valor
- Prximidad carretera N-332

Valor paisajístico

ALTO

Tratamiento

Se incorpora a la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones
Se propone la puesta en valor mediante un Programa de Paisaje

RPV 01

Colada del Camino de Perdición (VP) o Senda de l'Algar

UP: 01.6, 02.1, 02.2 y 0.3

TIPO: Visual

PROTECCIÓN: Vía
Pecuaría

Descripción:

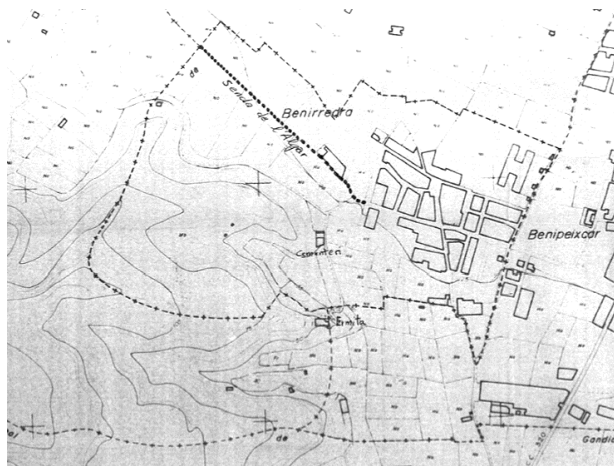
Al final del carrer Ample, el asfalto deja paso a un camino de tierra, un camino típico de acceso a campos de naranjos. El camino a la izquierda conduce al cementerio y la Ermita de Sant Antoni, y a la derecha, encajado con muros de poca altura, la senda del Algar recorre el pie de la sierra por el llano agrícola.

Desde el punto de vista funcional, es un camino tradicional de agricultores que cuidan de sus bancales, preindustrial, para uso no motorizado, pero que además de las personas (senda), ha dado uso a animales de carga (camino de herradura) o en el rebaño (camino ganadero o vía pecuaria).

La palabra -Algar- proviene del árabe y significa -Cova-, por lo que la senda del Algar fue en un principio la senda de la cueva. Aunque se puede pensar en la cueva de la Terreta, parece que el nombre proviene de alguna de las cuevas del Molló de la Creu.

La Serra Falconera y el Molló de la Creu han estado siempre muy vinculados a Benirredrà. Desde el camino, la perspectiva del Molló es completa, y da acceso a los itinerarios de la sierra.

Denominación	Long. en el T.M.	Anchura legal	Anchura necesaria
Colada del Camino de Perdición	600 m	8.00 m	8.00 m



Antiga Senda de l'Algar. Plànol de Benirredrà dels anys 70.

Potencialidades:

- Uso recreativo (ser recorridos en bicicleta o paseando) o funcional (desplazamientos a las parcelas de los propietarios o a otros ambientes)

Conflictos:

- Abandono o falta de utilización
- Fragmentación por infraestructuras
- Prximidad carretera N-332

Valor paisajístico

MEDIO

Tratamiento

Se propone la puesta en valor mediante un Programa de Paisaje

RPV 02

Campanario de la iglesia y calles alrededor del núcleo histórico (hito, mirador)

UP: 01.1

TIPO: Visual

SUBTIPO: Cultural

PROTECCIÓN: BRL, NH

Descripción:

El campanario de la iglesia de Benirredrà constituye un hito en la silueta urbana, y como mirador desde el que visualizar el territorio.

Esta torre campanario destaca por su imponente altura, adosado a la iglesia parroquial. Desde su ubicación privilegiada, ofrece unas vistas panorámicas del entorno y es un símbolo de la localidad.

El campanario se visualiza como fondo de perspectiva de las calles adyacentes del núcleo histórico, plaça de Espanya, carrer Nou y carrer de Santa Rafaela María.

El núcleo histórico - NH es una subzona de ordenación urbanística, es decir, a través del Catálogo de Protecciones no se le atribuye la condición de NHT-BRL y, por tanto, no es un conjunto de máximo valor desde el punto de vista patrimonial-arquitectónico. Lo es en cuanto a arqueología, pero en ese tipo de bienes no se consideran recursos paisajísticos de interés cultural.



Potencialidades:

- Entorno de protección y tratamiento reciente de la plaza, peatonalización
- Vías urbanas con el campanario de fondo de perspectiva.
- El campanario como hito y como punto de observación del territorio.
- Recurso turístico

Conflictos:

- Palmera en la plaza

Valor paisajístico MUY ALTO

Tratamiento

La Iglesia parroquial (BRL) y su entorno de protección se incorpora a la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones. Establecer una protección de las vistas al campanario, sobre las visuales de fondo escénico del carrer Nou, carrer Bonaire y carrer Santa Maria Rafaela, de manera que no se permitan elementos que sobresalgan de la alineación de fachada; carteles, todos (se permiten persianas), tendidos aéreos transversales, báculos, semáforos, señalética, etc.

RPV 03

Montículo de la Ermita de Sant Josep, tras el cementerio de Benirredrà (mirador)

UP: 03

TIPO: Visual

SUBTIPO: Cultural

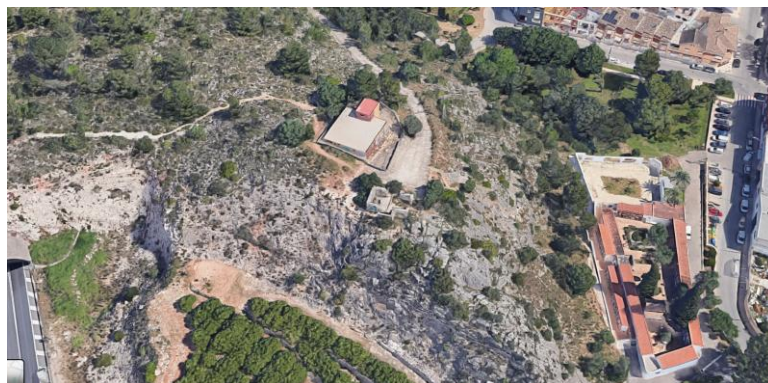
PROTECCIÓN: Entorno de protección de BRL (restos de ermita)

Descripción:

Parque público sobre el montículo tras el cementerio donde se localizaba la Ermita de Santo Josep, sobre una atalaya, con condición de mirador y vistas sobre el núcleo de Benirredrà.

La ermita de Sant Josep se encuentra en un estado deficiente, que apenas permite vislumbrar lo que era el edificio original.

El lugar elevado, hoy alberga el depósito de agua.



Potencialidades:

- Condición de mirador
- Consolidación de la ruina de la ermita

Conflictos:

- Depósito de agua
- Mejora de la accesibilidad y mantenimiento
- Vistas sobre la manzana industrial, baja calidad edificatoria

Valor paisajístico ALTO

Tratamiento

La Ermita de Sant Josep (BRL, estado de ruina) y su entorno de protección se incorpora a la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones.

Se propone la puesta en valor mediante un Programa de Paisaje

RPV 04

Ermita Sant Antoni (mirador)

UP: 03

TIPO: Visual

PROTECCIÓN: BRL en
T.M. Gandia

Descripción:

Ermita del siglo XVI, dedicada al santo, es compartida con Gandía. Anteriormente se dedicaba a los ritos religiosos durante la celebración de la festividad de San Antonio, el llamado «porrat». Después de un período de deterioro, principalmente desde los años 70, fue restaurada y en la actualidad sólo abre sus puertas los días de la festividad, en el mes de enero.



Potencialidades:

- Hito visual, visible desde varios puntos aunque algo apartado.
- Condición de mirador sobre el llano y los núcleos de población
- Lugar ligado a la festividad de “el porrat Sant Antoni de Benirredrà”, fira o pequeño mercado de origen medieval

Conflictos:

- Abandono de los campos de cultivo en su entorno inmediato, carácter periurbano residual
- Proximidad carretera N-332

Valor paisajístico ALTO

Tratamiento Se propone la puesta en valor mediante un Programa de Paisaje, previo convenio con el Ayuntamiento de Gandía.

ANEXO III: ANÁLISIS VISUAL

El análisis visual se configura como una parte esencial del Estudio de Paisaje ya que constituye la aproximación al territorio, objeto de estudio, que se articula en base a una metodología de reconocimiento, no sólo de la estructura del paisaje sino también de cómo sus habitantes y visitantes lo recorren y perciben.

Con este instrumento se ha analizado la estructura del territorio en tanto que sustrato esencial del tipo de relaciones visuales que se producen en él y considerar también las masas edificadas o la cobertura del suelo. Así mismo, esta herramienta, de aproximación visual, aporta gran cantidad de información gráfica directamente relacionada con los recursos y conflictos visuales paisajísticos. Asimismo, también queda sintetizado, a través del estudio y cuantificación de la visibilidad, cuáles son los espacios más visibles y por tanto más sensibles ante posibles transformaciones.

Se trata en definitiva de un acercamiento y profundización en el ámbito de estudio, a través del análisis y elaboración de una "caracterización visual" del paisaje de Benirredrà. Caracterización que participa activamente de la valoración del paisaje en el desarrollo del Estudio de Paisaje, en la medida en la que se determina el "coeficiente de visibilidad" para las Unidades y Recursos. Este análisis también contribuirá a fijar los criterios que se establezcan en los objetivos de calidad paisajística y sus correspondientes medidas y acciones previstas.

Para llevar a cabo el Análisis visual, se tienen en cuenta las opiniones y experiencias de la población recogidas en los procesos de participación y que tienen que ver con la valoración de Unidades y Recursos, y la detección de conflictos y potencialidades en el territorio.

Se han pormenorizado los objetivos del Análisis visual y los aspectos del conjunto del Estudio del Paisaje en los que debe participar, parece adecuado asumir como método y estructura del análisis el de la propuesta de Guía Metodológica Estudio de Paisaje, con ciertas variaciones y matices:

Estructura y exposición visual: Primera aproximación al análisis de la estructura visual y configuración morfológica del territorio.

Imagen histórica del paisaje: Se extraen los rasgos físicos y visuales del carácter del paisaje a través del análisis de la imagen cultural del lugar, en parte, llevado a cabo en la caracterización, en el estudio de la evolución del paisaje.

Puntos de observación y recorridos escénicos: Trabajo sistemático de acercamiento y reconocimiento del lugar. Preliminar para el análisis de visibilidad. Para llevar a cabo

este punto, se realizarán unas fichas para cada punto de observación y recorrido escénico.

Visibilidad: Determinación de las áreas más significativas por su exposición visual.

ESTRUCTURA Y EXPOSICIÓN VISUAL

El territorio, por su propia fisonomía, condiciona de manera muy marcada las relaciones visuales y espaciales que se dan en el paisaje. De este modo, la primera aproximación al análisis visual consistirá en realizar un análisis del territorio a partir de su estructura y exposición visual.

Entendemos por estructura visual de un territorio, las características que definen su espacialidad. De este modo, definiremos un paisaje en términos de amplitud visual, compacidad, compartimentación del territorio, conectividad visual con otros espacios, etc. interpretando los rasgos formales más significativos del relieve u orografía, la red hidrografía, la elevación o pendientes del terreno y la geomorfología del territorio, en tanto que estructura básica del territorio. Estos aspectos condicionan de manera muy marcada la organización y estructura del paisaje y definen en gran medida las relaciones visuales y funcionales en el territorio.

El análisis de las unidades visuales nos permitirá realizar un acercamiento a la estructura visual del territorio. La unidad visual puede ser entendida como un espacio visualmente compacto, una especie de habitación en el territorio. Las unidades visuales suelen corresponder con áreas cóncavas del territorio separadas visualmente por áreas convexas.

El modo en que se organizan los componentes principales de un paisaje determina las áreas que tendrán una mayor exposición visual. De este modo se evidencian las áreas que son más sensibles ante una posible alteración del paisaje.

Estructura y exposición visual del entorno de Benirredrà

A nivel general se detecta una unidad espacial que presenta una compartimentación y estructura visual diferenciada: el llano agrícola en el que se localiza el núcleo urbano, entre el barranco de Beniopa y el río Serpis, y el límite del borde urbano reconocible de Gandía, hasta la ladera de la sierra al oeste y la fragmentación de la autovía y la carretera, que separa la segunda unidad visual de montaña.

Unidades visuales



En la unidad visual del **llano agrícola**, tiene carácter abierto y la exposición visual es mayor, en particular, en visuales sobre parcelas de cultivos hortícolas y de herbazal, donde la visión no encuentra ninguna barrera, a diferencia de las parcelas de cultivo de cítricos, que constituye una pequeña barrera verde que se interpone a la altura de la vista, impidiendo una amplitud visual absoluta del entorno. Las zonas de menor exposición visual en el llano son los suelos urbanos donde las visuales se acotan, a partir del borde urbano, en las perspectivas urbanas de las calles.

Por otra parte, en la zona de la **sierra Falconera**, las zonas de mayor exposición visual se encuentran en las vaguadas de los barrancos, que constituyen las formas del relieve cóncavas, frente a las cumbreras que compartimentan la visión. Así mismo, la vegetación predominante de matorral confiere mayor amplitud visual, frente a zonas arboladas.

IMAGEN HISTÓRICA DEL PAISAJE

La reciente evolución de la imagen histórica del núcleo urbano y su entorno agrícola se debe principalmente al crecimiento y expansión de la ciudad de Gandía. Otros elementos que han supuesto una transformación de la imagen histórica son la presencia de grandes conjuntos edificados, como el Convento de las Esclavas. Una segunda construcción de importancia en la imagen urbana sería la desaparecida la industria "Toni-sol" que se localizaba en la manzana donde en la actualidad se sitúa la residencia de ancianos.



Benirredrà, a lo lejos, entre naranjos y al pie de la sierra, a principios del siglo XX, pero cuando no estaba construido el Convento de las Esclavas.



Imagen de los años 70. En primer plano, la Casa Convento Noviciado de Las Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús, en Benirredrà, que inicia su actividad formativa en 1909.

PUNTOS DE OBSERVACIÓN Y RECORRIDOS ESCÉNICOS

El estudio de Paisaje debe de determinar los principales puntos de observación que son los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje, en relación con los hábitos de la población, para seleccionar los lugares visitados de manera reiterada o de mayor afluencia pública y las vistas o secuencias más habituales para los que recorren el territorio. Son los modos reiterantes de percibir el entorno por la comunidad que connotan paisajes referentes.

Los puntos de observación son factor determinante de la visibilidad del paisaje y deben clasificarse en principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, la distancia y duración de la visión. Se trata de hallar los principales puntos desde los que se percibe con mayor probabilidad el paisaje. Deben analizarse en los procesos de participación pública para conocer cuáles son los más relevantes para los habitantes de entre los que son de tipo dinámicos o estáticos, u otros.

De entre los puntos de observación dinámicos, se debe buscar identificar aquellos que participan de una relación especial observador-ambiente o los tramos en enclaves valiosos. Son los recorridos escénicos: vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares o segmentos de ellos con valor paisajístico excepcional por atravesar o tener vistas sobre paisajes de valor natural, histórico o visual.

Metodología:

Mediante herramientas GIS, haciendo uso de un modelo digital de elevaciones del terreno, con la identificación gráfica de situación para cada punto de observación, se calcula la visibilidad o territorio que puede ser observado, marcando las distancias cortas (hasta 500 m), media (500 hasta 1.500 m) y larga (1.500 hasta 3.000 m), desde el punto de observación analizado.

Con las cuencas visuales de todos ellos, por superposición o clasificación de los valores de visibilidad y conocerse los espacios que se perciben con mayor reiteración, en el término municipal.

Los puntos de observación seleccionados son:

PO1 Infraestructuras de comunicación

PO2 Itinerario Senda de l'Algar - Colada del Camino de Perdición

PO3 Mirador montículo Ermita de Sant Josep

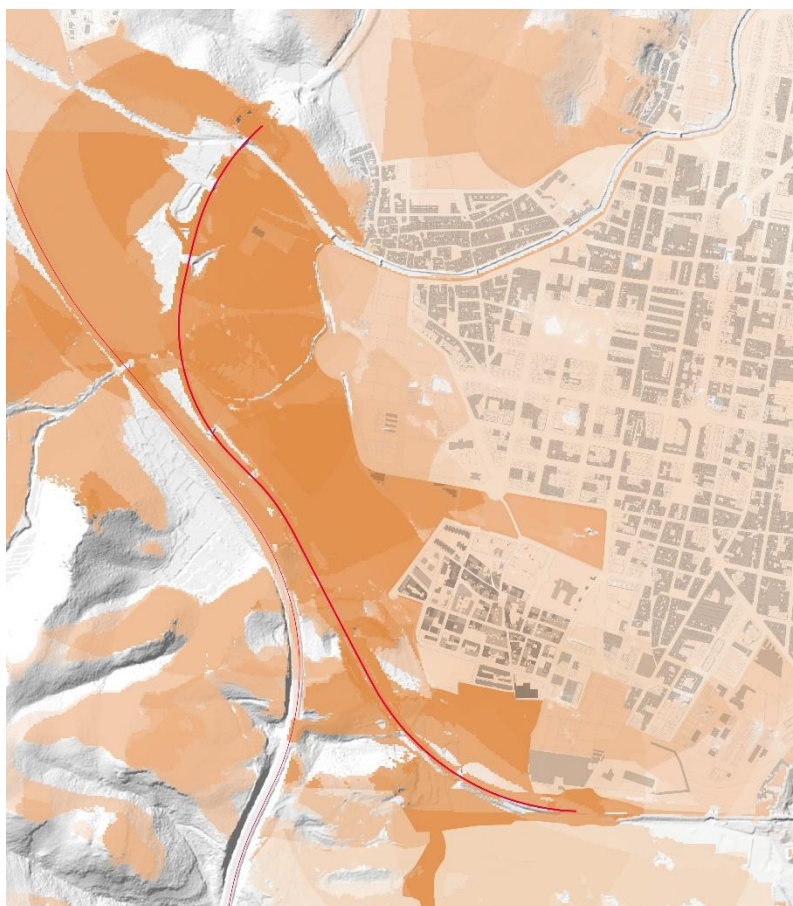
PO4 Mirador del Campanario

PO5 Mirador de la Ermita Sant Antoni (t.m. de Gandía)

PO1 Infraestructuras de comunicación

Categoría y tipo: DINÁMICO Y PRINCIPAL

Descripción: Autopista y Carretera N-332, mayor proximidad y menor velocidad desde la carretera

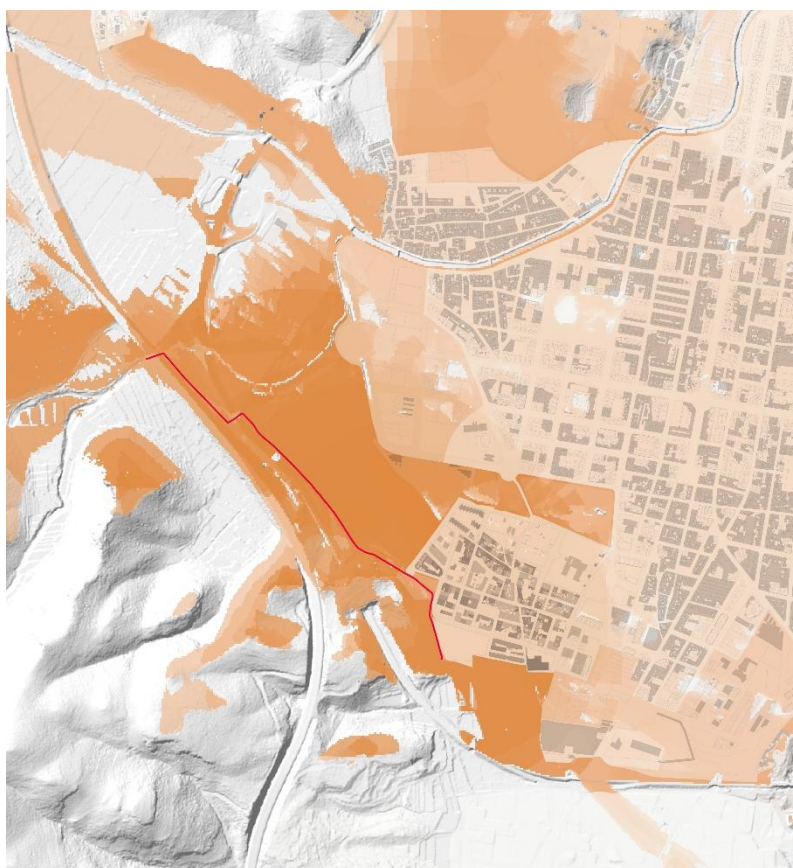


- Cuenca visual 500m
- Cuenca visual 1500m
- Cuenca visual 3000m

PO2 Itinerario Senda de l'Algar - Colada del Camino de Perdición (VP)

Categoría y tipo: DINÁMICO Y SECUNDARIO

Descripción: Camino rural que va desde la Ermita de Sant Antoni, pasa por el cementerio, da acceso a la Cova de la Terreta (Cova del Puntal del Gat), se adentra en el llano junto al relieve forestal y lleva hasta los recorridos de la sierra y la subida al Molló de la Creu (cima)

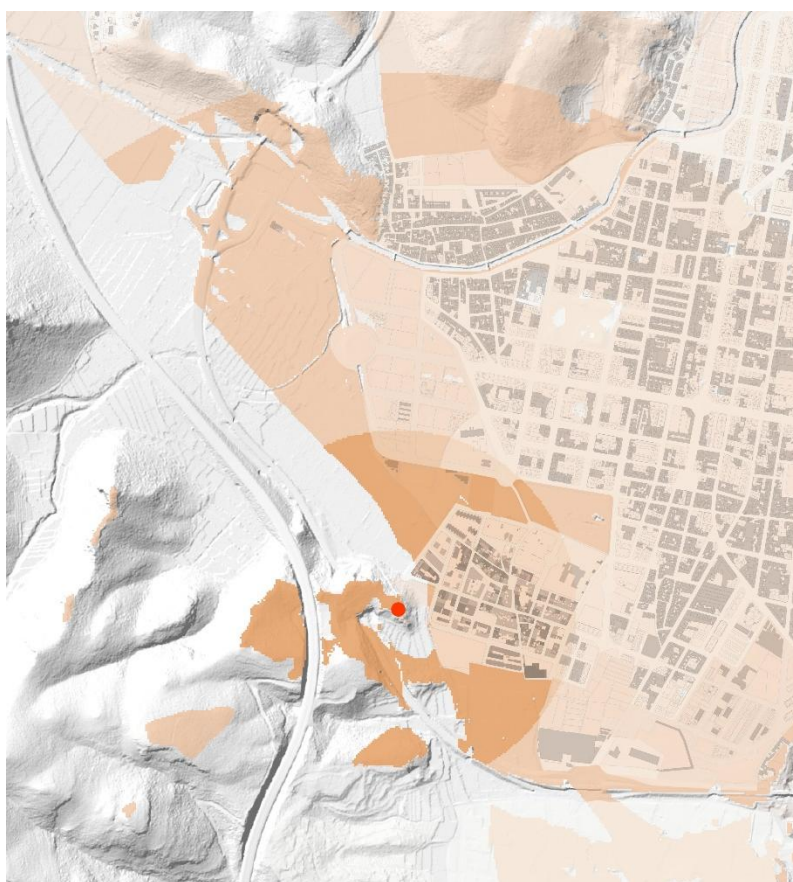


- Cuenca visual 500m
- Cuenca visual 1500m
- Cuenca visual 3000m

P03 Mirador montículo Ermita Sant Josep

Categoría y tipo: ESTÁTICO Y SECUNDARIO

Descripción: Montículo tras el cementerio donde se hallan las ruinas de la ermita y desde el que se obtienen vistas al núcleo de Benirredrà

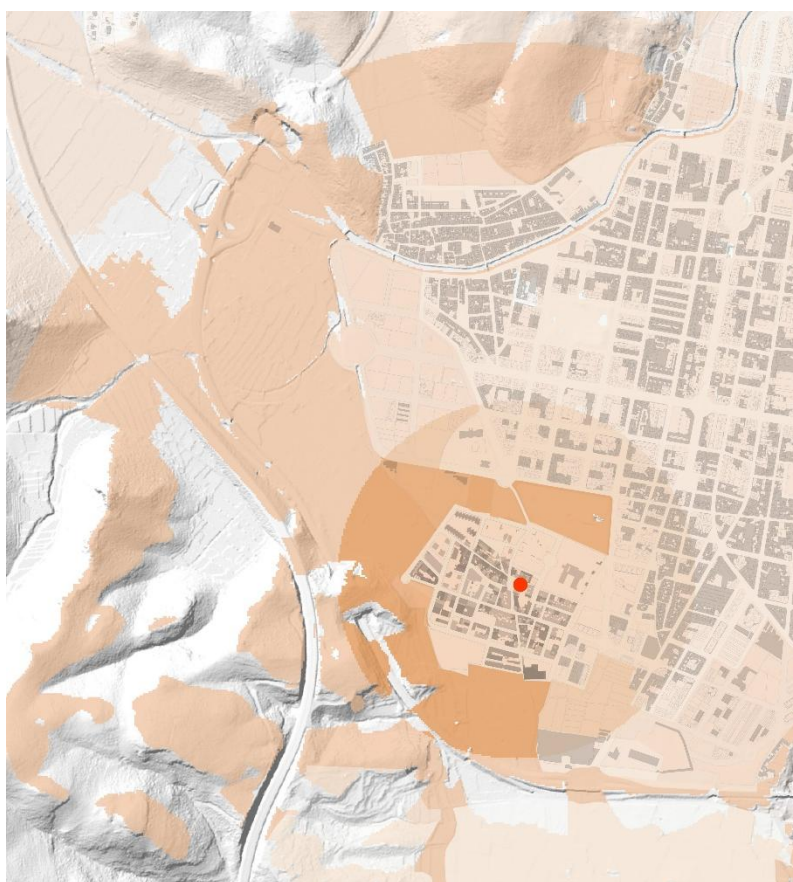


-  Cuenca visual 500m
-  Cuenca visual 1500m
-  Cuenca visual 3000m

PO4 Mirador del Campanario

Categoría y tipo: ESTÁTICO Y PRINCIPAL

Descripción: Campanario de la iglesia, visitable y recurso turístico, desde el que se obtienen vistas al núcleo de población, el llano agrícola y la sierra

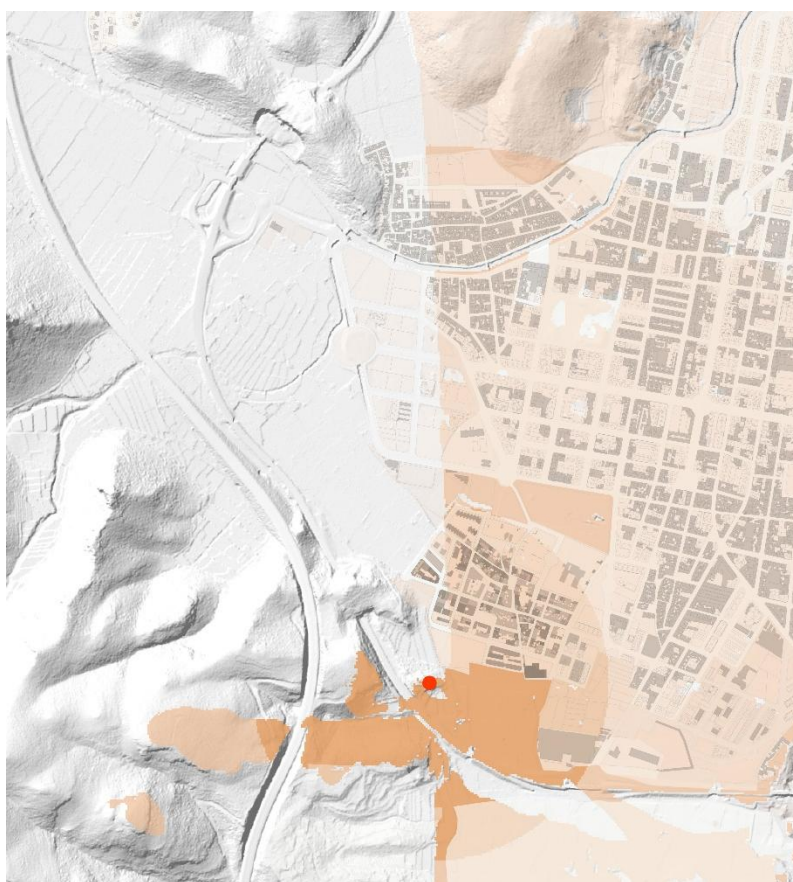


-  Cuenca visual 500m
-  Cuenca visual 1500m
-  Cuenca visual 3000m

PO5 Mirador de la Ermita de Sant Antoni

Categoría y tipo: ESTÁTICO Y SECUNDARIO

Descripción: Ermita situada en el t.m. de Gandía, vinculada al municipio de Benirredrà, desde cuya explanada se obtiene vistas a los núcleos de población



- Cuenca visual 500m
- Cuenca visual 1500m
- Cuenca visual 3000m

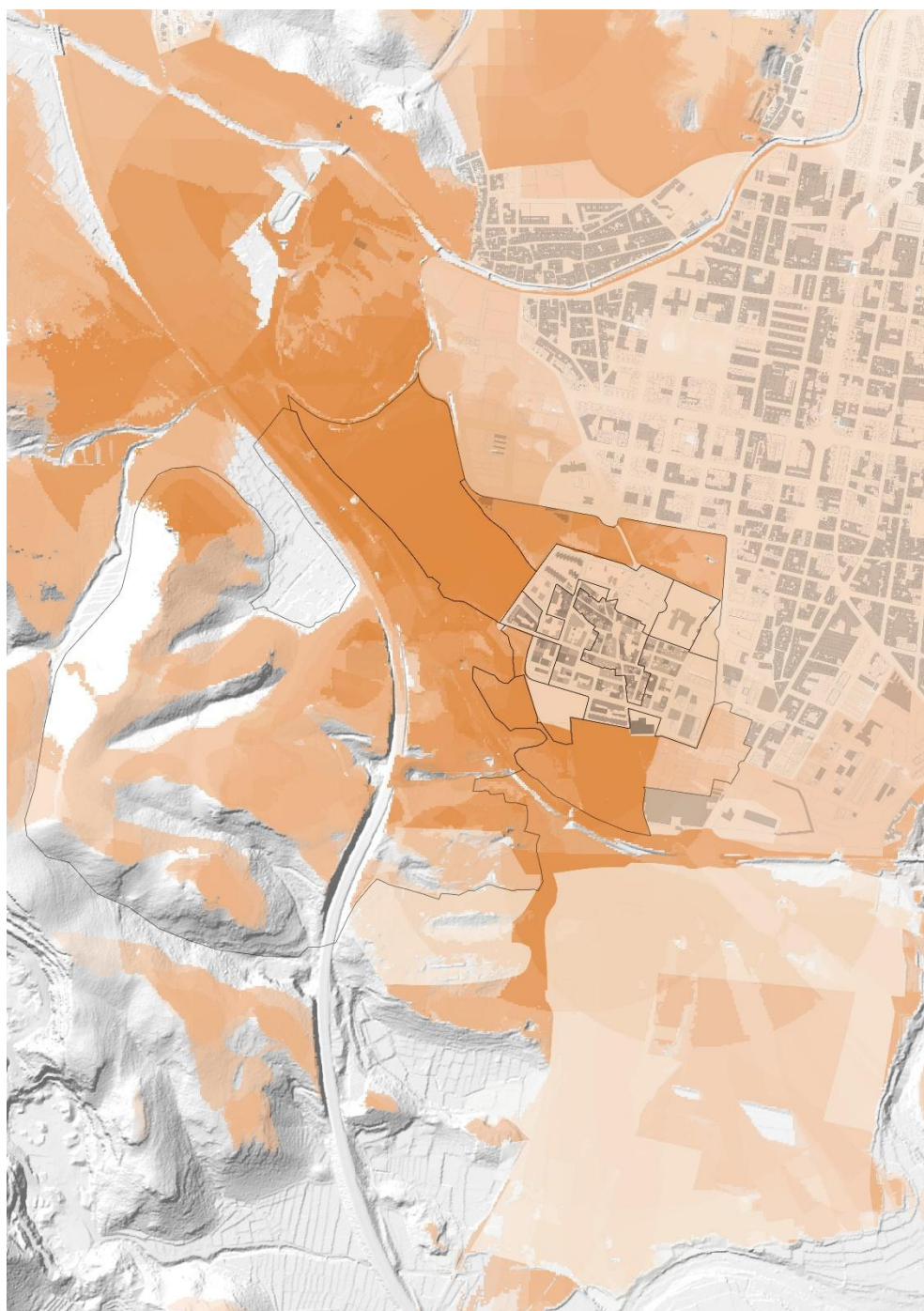
VISIBILIDAD

Tomando como referencia el estudio de los puntos de observación y sus cuencas visuales, se procede a determinar las áreas de máxima visibilidad, visibilidad media y visibilidad baja.

Como ya se ha comentado anteriormente, el valor paisajístico final se determina mediante la expresión $VP = [(C + P) / 2] \cdot v$. En este caso, los valores expuestos en la valoración técnica corresponden a C, la componente P es el resultado del proceso de participación pública el cual queda reflejado en la valoración social, y el factor correspondiente a la visibilidad pondera el resultado. Respecto a este último factor (v), tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1]. Puesto que en los parámetros empleados para obtener la valoración técnica de cada unidad y recurso paisajístico ya se introducen varios dedicados a la visibilidad y calidad de sus vistas, se la ponderación únicamente se realizará otorgando un coeficiente de 1 para visibilidades muy alta y alta, 0,9 visibilidad media, 0,8 para visibilidad baja y 0,7 para visibilidad muy baja; con el fin de no introducir una gran rectificación del valor inicial de partida (C).

La metodología empleada para hacer la cartografía de Visibilidad, se basa en la superposición de las cuencas visuales de los recorridos y puntos de observación analizados. Se crea un gradiente en el que se observa en un sombreado de mayor intensidad las zonas de visibilidad máxima, en menor intensidad las zonas de visibilidad media o baja, y las zonas no sombreadas son las no visibles.

Las áreas de mayor fragilidad visual se encuentran en el llano agrícola por su orografía plana que le hace contar con una gran exposición visual. Asimismo, en la sierra, las zonas de mayor fragilidad visual se encuentran en laderas expuestas al este en contacto con el llano, y es menor en la zona interior menos accesible y más protegida de las vistas. Las zonas urbanas cuentan con una fragilidad visual alta en el borde urbano y media en los espacios urbanos interiores, ya que la amplitud visual es más limitada. La zona urbana de fragilidad visual más alta se encuentra en las calles del núcleo histórico que conforman el fondo de perspectiva del campanario (propiedad de intervisibilidad) y en el entorno del cementerio donde la manzana industrial ocupa el primer plano de la escena urbana, entre el cementerio que ocupa el primer plano y atenúa la baja calidad de las fachadas de actividades diversas, y el núcleo urbano que ocupa el fondo escénico y es allí donde queremos mirar.



MAPA DE VISIBILIDAD

Superposición con unidades de paisaje

Fuente: Equipo redactor



ANEXO IV: VALOR SOCIAL DEL PAISAJE-PROCESO DE PARTICIPACIÓN

INTRODUCCIÓN

Valor paisajístico es un valor relativo que depende de las consideraciones técnicas, pero también debe recoger las preferencias de la población para que el valor asignado tanto a Unidades como Recursos constituya un reflejo del sentir general de la población, más teniendo en cuenta la componente subjetiva del paisaje a la hora de establecer su valoración. Para recabar esta opinión de la población se define un proceso de participación que se vehicula a través de cuestionarios y presentaciones, digitales y presenciales, que sirven a este propósito.

El proceso de participación ha servido en el caso de este plan, atendiendo a las especiales circunstancias que han concurrido recientemente, para pedirle a la ciudadanía que se pronuncie sobre una completa serie de temáticas relacionadas con la ordenación urbanística, además de las propiamente relacionadas con el paisaje. Es de interés municipal y del equipo redactor conocer la opinión pública sobre aspectos determinantes, relacionados con la elaboración de un plan.

METODOLOGÍA DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

La metodología que se propone en un inicio recoge varias fases en las que se plantean los mecanismos de participación de una encuesta masiva y una jornada presencial de presentación, así como la devolución de resultados.

METODOLOGÍA PROPUESTA:

- Difusión y comunicación:

El ayuntamiento utilizará los medios y canales existentes (RRSS, radio, paneles, etc.) para informar a la población, con tiempo, del inicio del plan de participación.

- Encuesta masiva

Se plantea una encuesta con soporte online y físico con preguntas relativas al desarrollo del Plan.

El objetivo de la encuesta es analizar e identificar junto a la población problemáticas y oportunidades derivadas de la ordenación urbanística municipal; además de invitar a los participantes, a definir una visión o la vocación del núcleo urbano que habitan de acuerdo a las necesidades e intereses de la comunidad local.

Plan de trabajo para la definición de la encuesta:

- Diseñar encuesta.
- Definir canales de difusión con el Ayuntamiento.
- Difundir encuesta, y dejarla disponible online y en espacios físicos municipales a elegir por el ayuntamiento al menos por 20 días naturales.
- Analizar y sistematizar.
- Incorporación de los resultados al Plan.

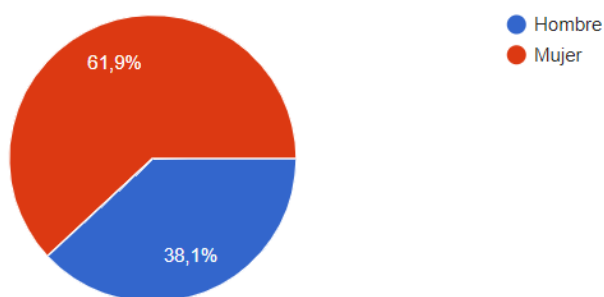
Partes de las que consta la encuesta:

- Identificación: La encuesta es anónima, pero se pregunta por la edad, género y la condición de habitante: vecino de primera residencia o vecino veraneante - 2ª residencia, residente en Gandía o visitante ocasional. Se pregunta a su vez el grado de conocimiento y frecuencia con la que visita el resto de núcleos urbanos.
- Cuestionario: Se plantean una serie de preguntas en relación al plan en base a diferentes temas que componen las áreas de trabajo del mismo.
- Valoración social del paisaje: Es la parte que más tiene que ver con el desarrollo del Estudio del Paisaje, ya que se pregunta directamente a la población su opinión sobre los elementos paisajísticos identificados en el análisis. Se permite así determinar el valor paisajístico final de los mismos al poder incorporar el punto de vista subjetivo en la valoración. Se plantea por tanto determinar el valor de los paisajes comprendidos dentro del ámbito y los elementos valiosos que los significan a través de la identificación y valoración de las unidades y recursos paisajísticos. Con una serie de fotografías de los recursos de paisaje identificados, se pide indicar a la persona consultada si lo reconoce y que valor le concede del 1 (muy bajo) al 5 (muy alto).

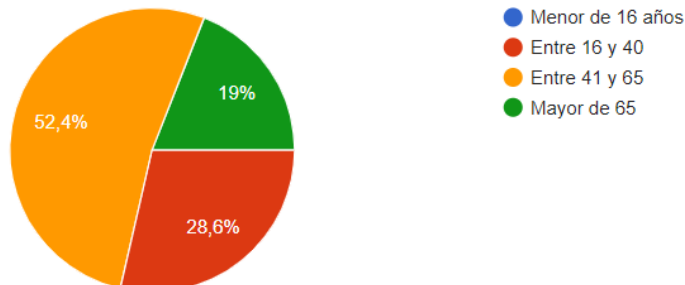
PERFIL DE LOS ENCUESTADOS

El carácter anónimo de la encuesta no impidió obtener información relevante sobre el perfil de las personas que la rellenaron, en lo relativo a tres cuestiones básicas, que guardan relación (a su vez), con la perspectiva de género: el sexo, la edad y el lugar de residencia.

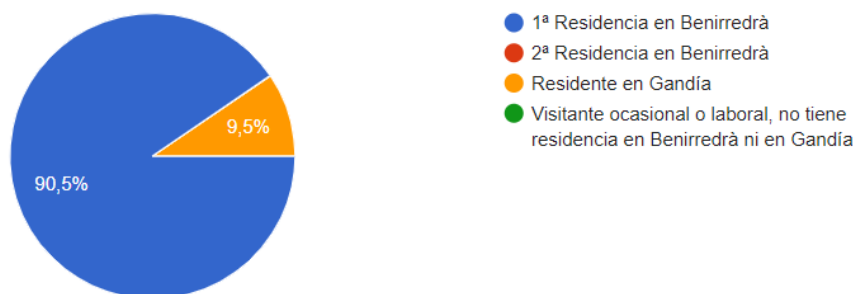
De las 21 personas que rellenaron la encuesta, el 38,1% son hombres y el 61,9% mujeres.



Por edades, la franja mayoritaria de población que ha rellenado la encuesta son los adultos de edades comprendidas entre los 40 y 65 años, un 52,4%; mientras que un 28,6% se encuentran en la franja entre 16 y 40 años; y un 19% en la franja de mayores de 65 años, que son la franja de población mayoritaria en el municipio.



Sobre la condición de residente, el 95,5% de los encuestados es residente en Benirredrà y un 9,5% es residente en Gandía.





INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA

Valor social del paisaje

Entre los **paisajes más apreciados** en Benirredrà, se encuentran:

El monte
La Ermita
La hermita
Montaña del parque del cementerio
La serra
El acceso a la montaña
Todos
Las vistas que hay desde la ermita o el mirador
La vista del término municipal donde se aprecian los monumentos y espacios públicos
Paseo de las Palmeras, ermita y el Molló de la Creu y sus caminos adyacentes
Cova Puntal del Gat / Depósito de agua
Todo.
Montaña
Montaña, ermita
La cova del gat
Las Esclavas
El casc històric

El lugar desde donde se obtienen las **vistas más representativas** de Benirredrà, se indica:



El monte

Deposito o ermita

La hermita santAntoni

Arriba del parque del cementerio

Del Castell,(qui es del poble eu sap)

Depósito de agua

La ermira

Desde la ermita

Desde el depósito de agua potable (al lado del Castell de Sant Josep)

Ermita y Molló

Ermita/ Depósito de agua/ Carrer Convent

Ermita de Sant Antoni.

Depósito

Montaña, ermita

Ermita sant Antoni

Desde el depósito del agua

Des de Sant Antoni, cal comprar-lo

Los principales **hitos**, los más visibles y los que constituyen los **elementos identitarios** del paisaje de Benirredrà:



Convento de las Esclavas

Iglesia y colegio

Esclavas

colegio

Campanario

Els campanars de la església i convent

Campanarios

Esclavas, el campanario de la iglesia

Campanario y colegio

Convent de Les Esclaves, Església de Sant Llorenç, Castell de Sant Josep, Cementeri Municipal, Cova del Puntal del Gat

Colegio, ermita, y Mollo

Ermita , colegio, cueva

Las Esclavas, la iglesia y el campanario.

Iglesia

El campanario de la iglesia, el colegio, ka ermita

Colegio esclavas.

Colegio Esclavas

El campanar del poble

Los principales **conflictos** para un paisaje o escena urbana de calidad en Benirredrà son:



Zonas de cultivo en el área del cementerio.

Intereses individuales

Es una vergüenza que hayan Camiones industriales(trailers) y trailes contaminando la poblacion obteuyendo el trafico por zonas prohibidas y en zonas residenciales , haciendo contaminacion en la poblacion , ruidos etc

Falta de vegetación

La Scania

Algunos edificios industrials abandonados o mal conservados

¿?

El trinquet de Gandia obstaculiza e impacta tanto visual como paisajisticamente

El camino de la ermita y la plaza , a veces, están sucias

Itinerario peatonal / adecuación de las zonas de interés

Coches

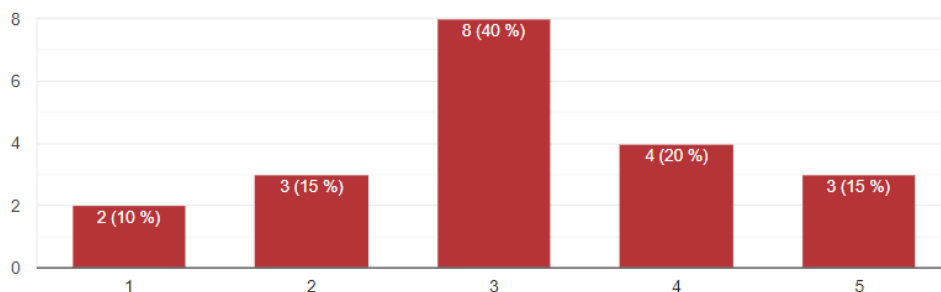
Calle Ronda (Escania...)

La barreja amb Gandia

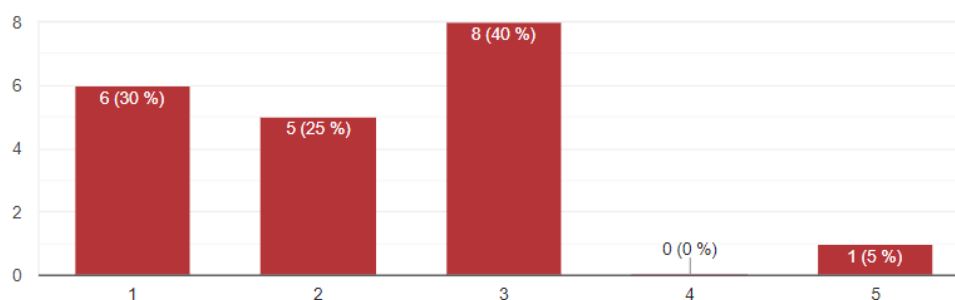
VALORACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE

Siendo 1 muy baja calidad y 5 muy alta calidad

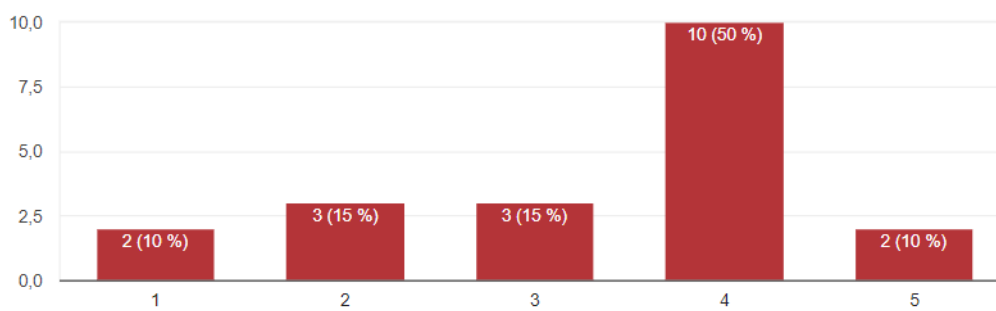
UP 01.1 NÚCLEO HISTÓRICO



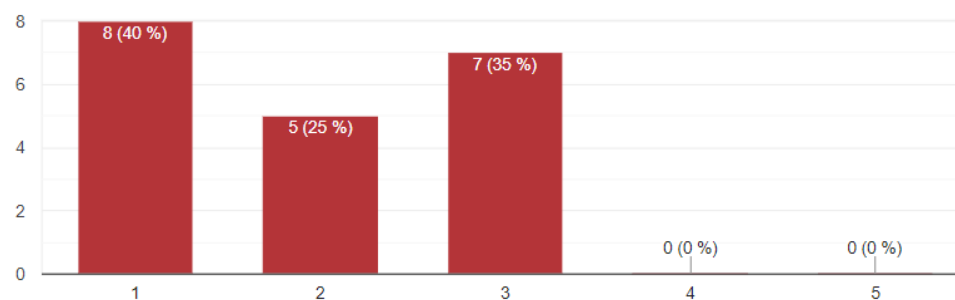
UP 01.2 MANZANA DENSA



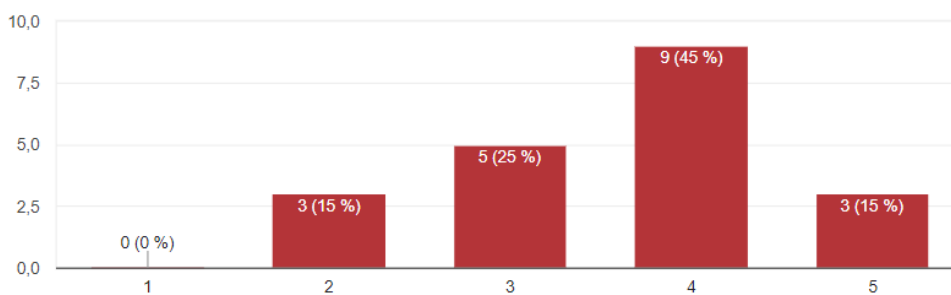
UP 01.3 VIVIENDA AISLADA



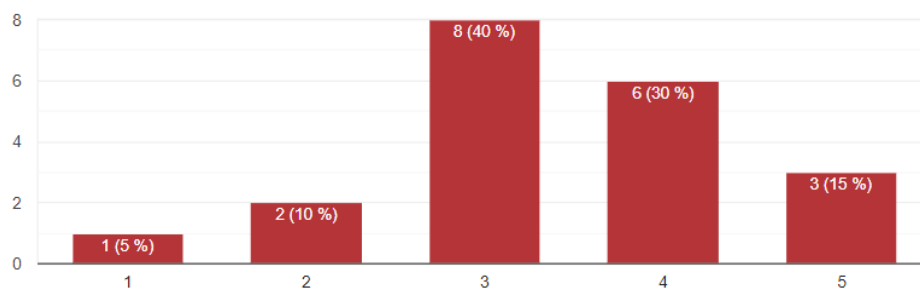
UP 01.4 MANZANA INDUSTRIAL



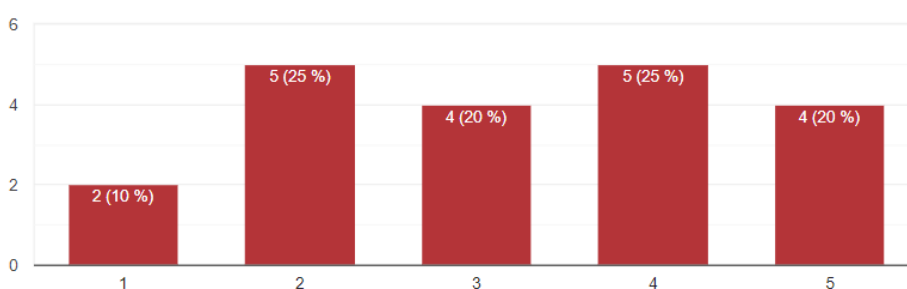
UP 01.5 DOTACIONAL BENIRREDRÀ



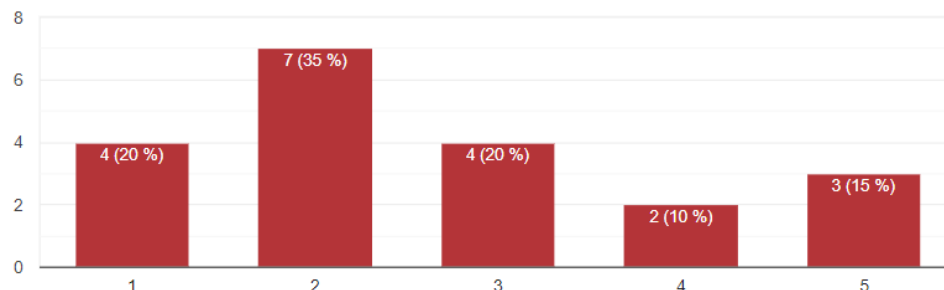
UP 01.6 DOTACIONAL GANDÍA



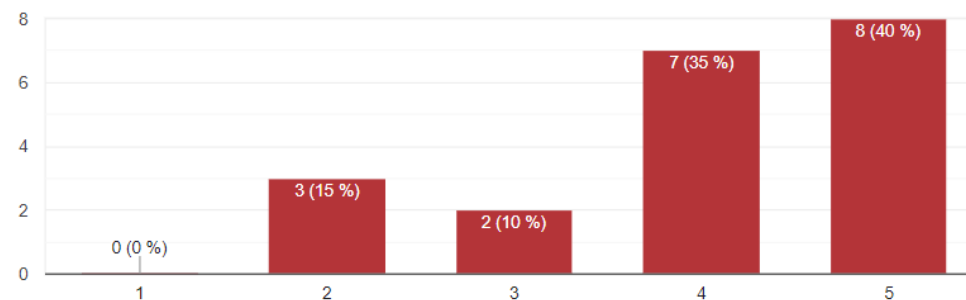
UP 02.1 LLANO CITRÍCOLA



UP 02.2 PERIURBANO AGRÍCOLA



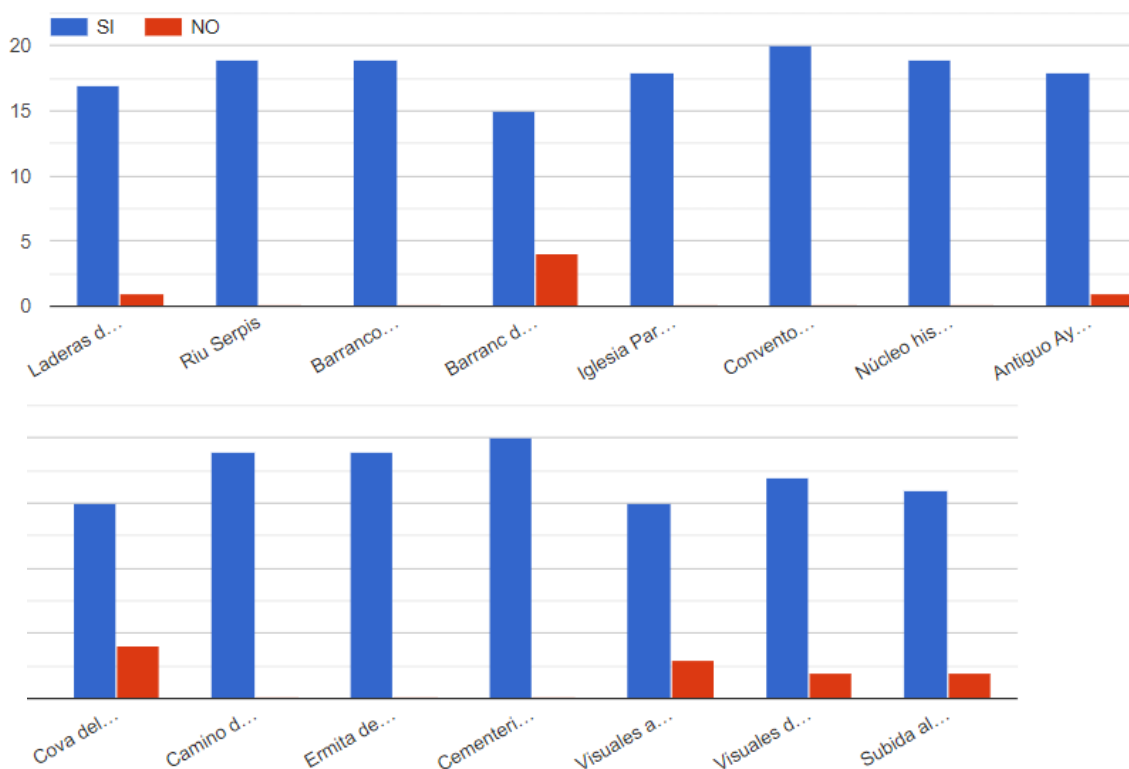
UP 03 SIERRA FALCONERA



VALORACIÓN DE RECURSOS PAISAJÍSTICO

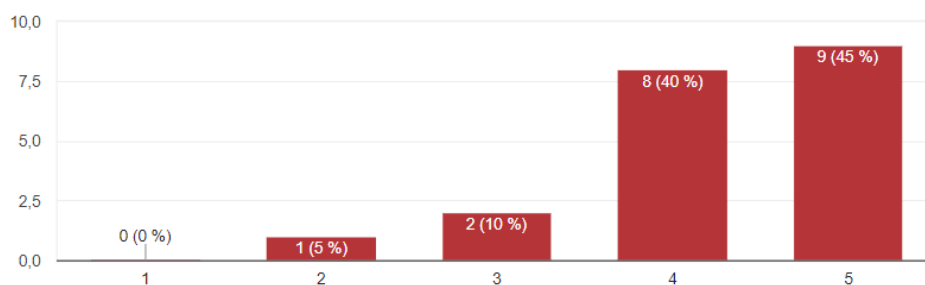
Siendo 1 muy baja calidad y 5 muy alta calidad

La población conode (identifica, localiza...) los principales elementos del paisaje como sigue:



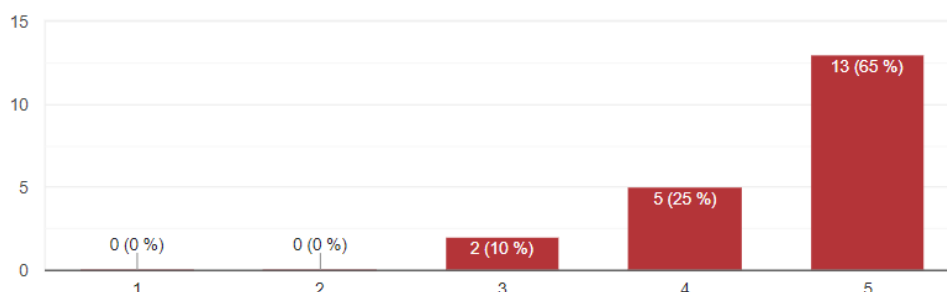
DE TIPO AMBIENTAL

- RPA 01 SIERRA FALCONERA



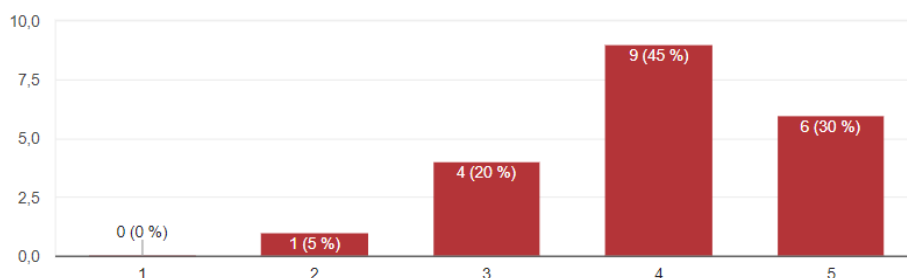
DE TIPO CULTURAL

- RPC 01 Iglesia Parroquial de San Lorenzo Mártir (BRL)
- RPC 02 Convento de Las Esclavas del Sagrado Corazón (BRL)
- RPC 03 Cova del Puntal del Gat (yacimiento, Habitat concentrado)

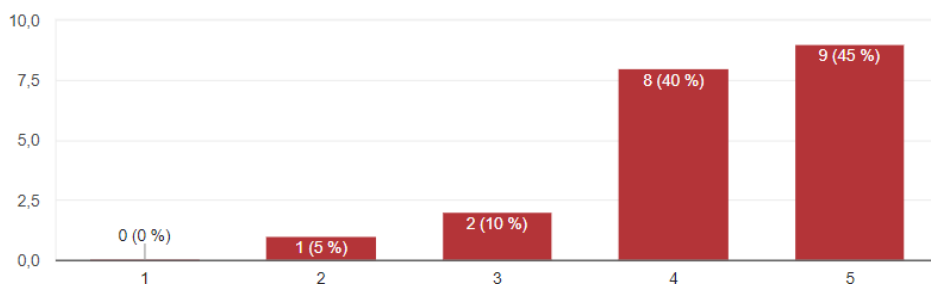


DE TIPO VISUAL

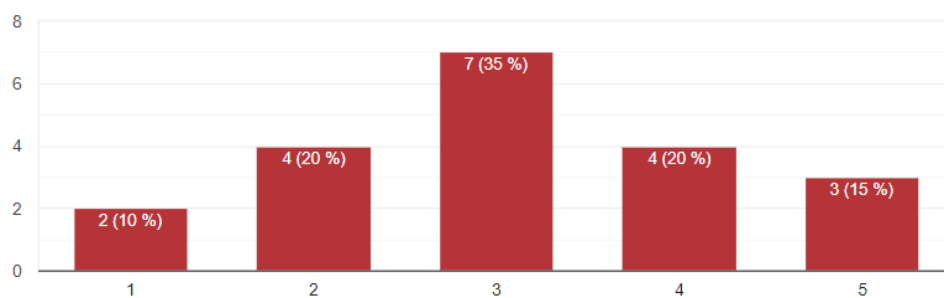
- RPV 01 Colada del Camino de Perdición (VP) o Senda de l'Algar
- RPV 02 Campanario de la iglesia, y calles adyacentes del núcleo histórico (hito, mirador)
- RPV 03 Montículo de la Ermita de Sant Josep (BRL) tras el cementerio de Benirredrà (mirador)
- RPV 04 Ermita Sant Antoni (mirador)



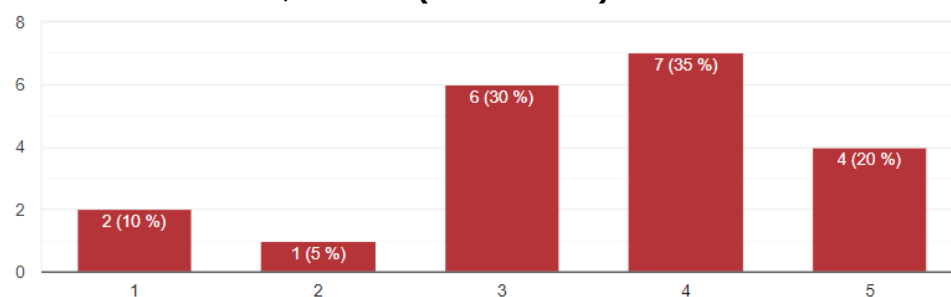
VISUALES DESDE PUNTOS ELEVADOS CERCANOS (MIRADORES): RPV 02, RPV 03 Y RPV 04



VISUALES DESDE CARRETERAS (RECORRIDOS)



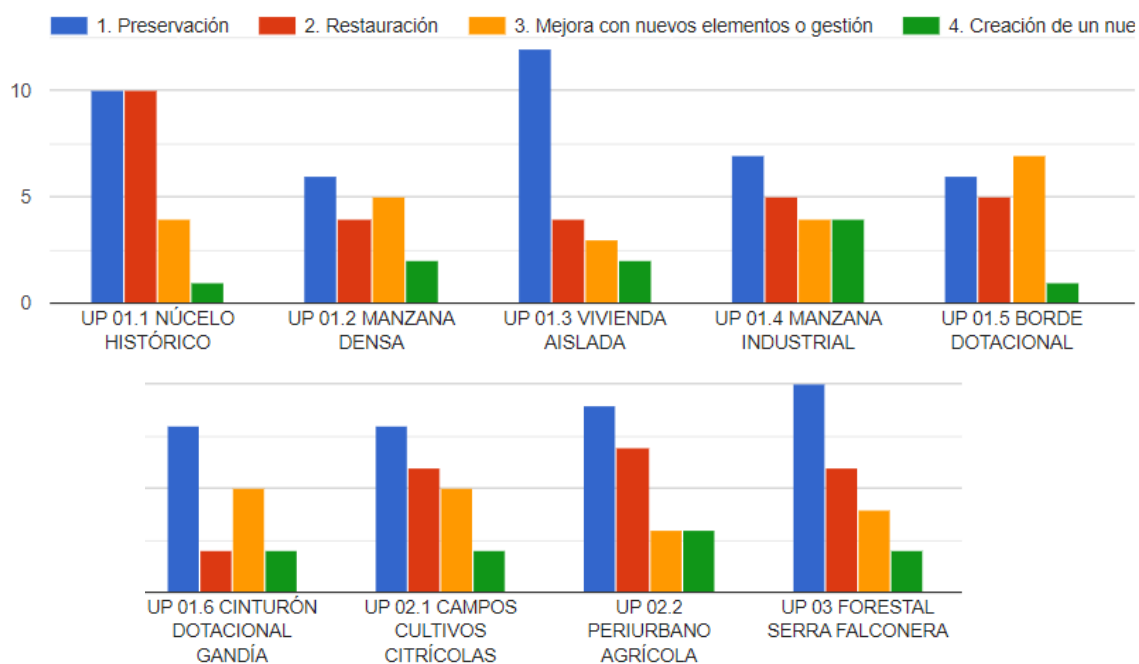
VISUALES DESDE CAMINOS, SENDAS (ITINERARIOS): RPV 01



OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA – UNIDADES DE PAISAJE

Señala según considere:

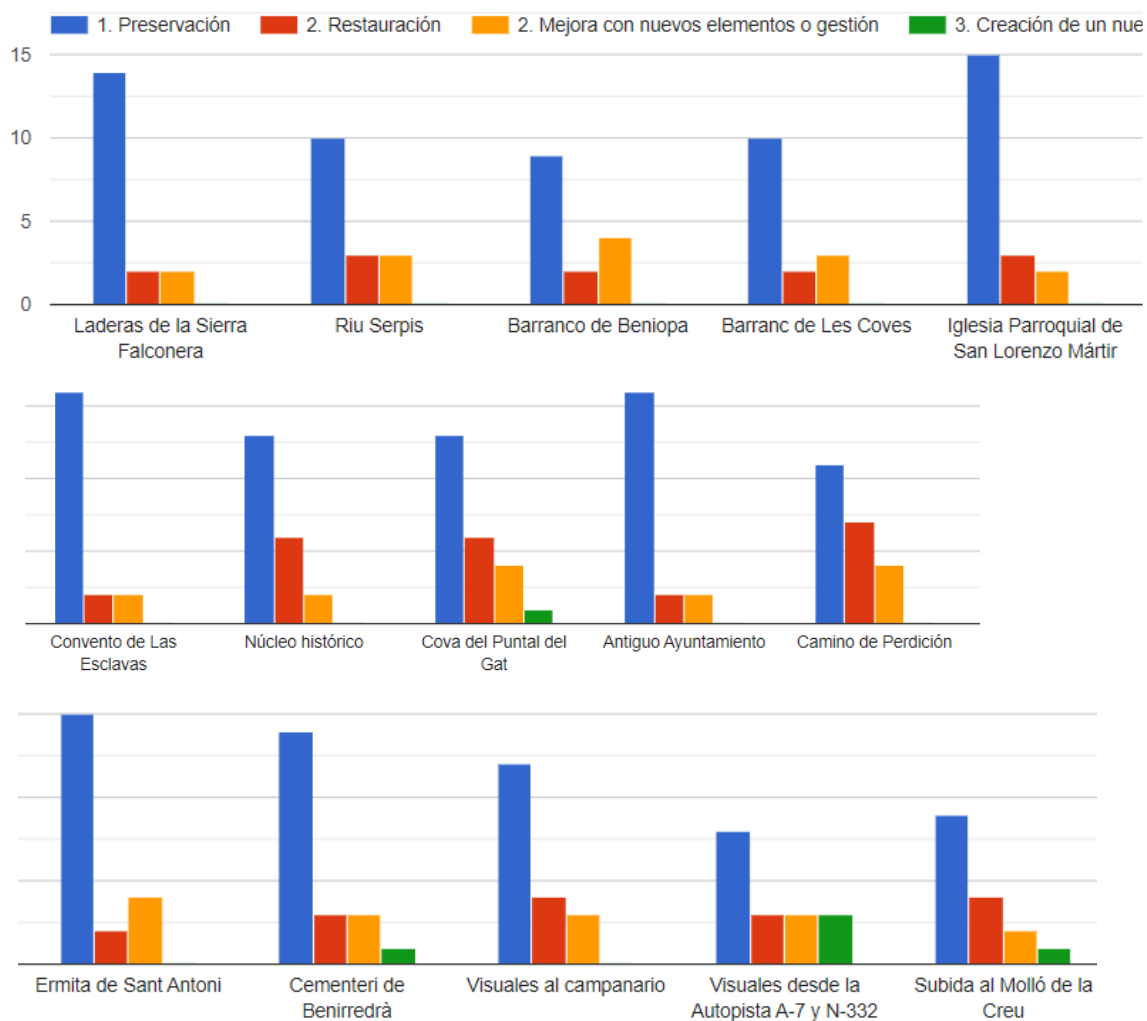
1. Preservación del carácter existente
2. Restauración del carácter
3. Mejora del carácter a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los ya existentes
4. Creación de un nuevo paisaje
5. Combinación de las anteriores (señala múltiples respuestas)



OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA – RECURSOS PAISAJÍSTICOS Y OTROS (AMBIENTALES, CULTURALES...)

Señala según considere:

1. Preservación del carácter existente
2. Restauración del carácter
3. Mejora del carácter a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los ya existentes
4. Creación de un nuevo paisaje
5. Combinación de las anteriores (señala múltiples respuestas)





COMENTARIOS, SUGERENCIAS:

Me gustaría comunicar que realicé para Benirredrà, mi pueblo, como trabajo de fin de curso un proyecto técnico de ámbito medioambiental/forestal en el que planteo la situación que se trata en esta encuesta y realizo una propuesta para la mejora de una de las zonas de la localidad que en la actualidad se encuentra degradada. Adjunto en un enlace el documento técnico donde se pueden encontrar los detalles en la memoria, para cualquier consulta estoy disponible. Un saludo.

<https://drive.google.com/file/d/1LxJSbkhsZq4dwXklGcPscfNlgCt4Q3ZK/>

Es una vergüenza que hayan Camiones industriales(trailers) y contaminando la poblacion obteuyendo el trafico por zonas prohibidas y en zonas residenciales , haciendo contaminacion en la poblacion , ruidos etc de la empres DIMARTINO

Ara espere que feu cas de esta enquesta que eu fet als veis i que no siga propaganda electoral,que mos coneguem,que el poble es menut.

Lala cova del gat debería estar más cuidada y aunque haya zonas con buenas vistas, y paisajes interesantes no hay buenos accesos y/o indicaciones.No vamos a meternos en la autopista o circunvalación para disfrutar del paisaje. Estaría bien un buen mirador.

Renovación de viales, inversión en zonas verdes, en dotaciones públicas, mobiliario urbano, en puertas passeig de les palmeres, juegos infantiles. Gracias por la iniciativa. Un saludo,

Benirredrà necesita más negocios, empresas e industria. Usar el suelo urbanizable disponible y atraer inversión y nuevos talentos sino seguirá siendo un pueblo dormitorio.

No he voluntariamente las preguntas referentes a Gandia, pues pensé que era sólo para el municipio de Benirredrà. Gracias

Instal.lar panels acústics per la millora de la qualitat de vida del veïns, degut al soroll de l'AP 7 i circumvalació





PLANOS

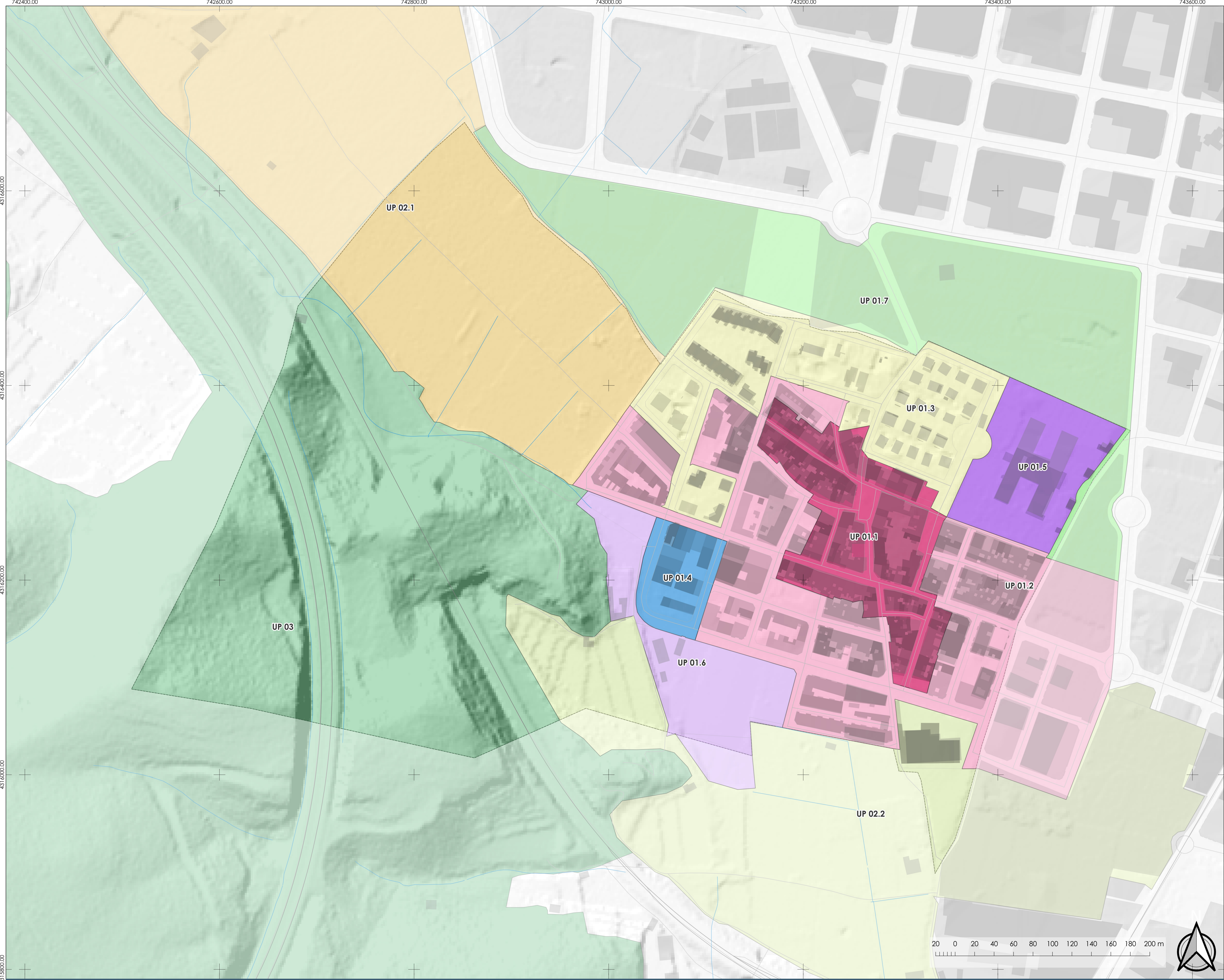




ÍNDICE DE PLANOS:

- EP-01 UNIDADES DE PAISAJE**
- EP-02 RECURSOS DE PAISAJE**
- EP-03 MAPA DE VISIBILIDAD**
- EP-04 VALORACIÓN PAISAJÍSTICA**
- EP-05 FRAGILIDAD VISUAL**





UNIDADES DE PAISAJE

- UP 01.1 NÚCLEO HISTÓRICO
- UP 01.2 RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA
- UP 01.3 VIVIENDA UNITARIA
- UP 01.4 MANZANA INDUSTRIAL
- UP 01.5 CENTRO RELIGIOSO-EDUCATIVO
- UP 01.6 DOTACIONAL DE BENIRREDRÀ
- UP 01.7 CINTURÓN DOTACIONAL DE GANDÍA
- UP 02.1 LLANO CITRÍCIOA
- UP 02.2 PERIURBANO RESIDUAL
- UP 03 SIERRA FALCONERA

DELIMITACIONES

----- Límite término municipal

Diputació de València



Benirredrà

ESTUDIO DE PAISAJE
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO	Nº PLANO
UNIDADES DE PAISAJE	EP-01
EQUIPO REDACTOR	FECHA
AUG-ARQUITECTOS, SLP	MARZO 2025
VÍCTOR GARCÍA GIL, Arquitecto	ESCALA
Director de equipo	1:2.000



RECURSOS PAISAJÍSTICOS

- RPA-01 Serra Fanconera (PRR018)
- RPV-01 VP Colada del Camino de Perdición
- RPC-01 Iglesia parroquial San Lorenzo (BRL)
- RPC-02 Convento de Las Esclavas (BRL)
- RPC-03 Cova del Puntal del Gat (yacimiento)

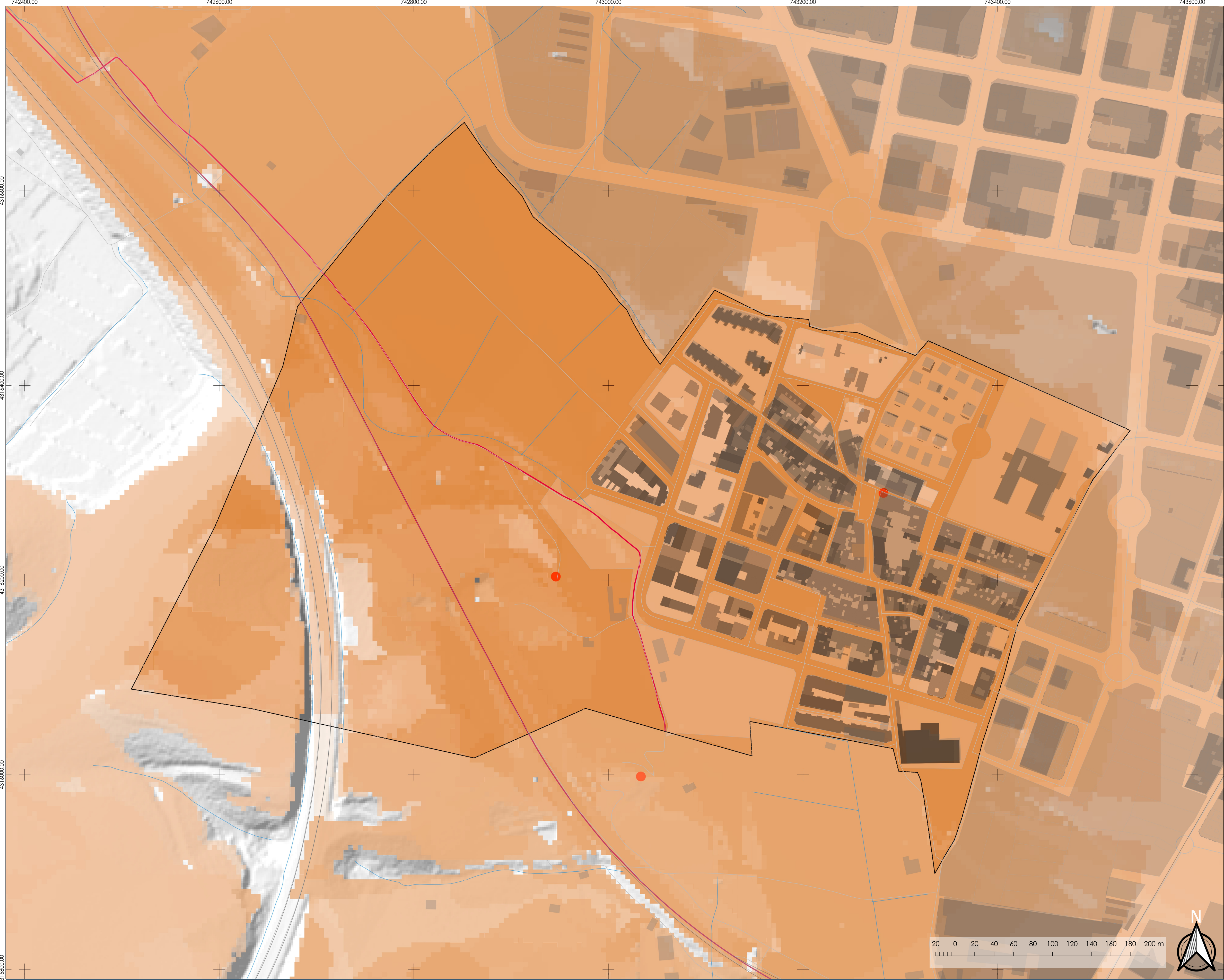
- RPV02 Campanario (mirador) y calles adyacentes
- RPV-03 Montículo tras cementerio (mirador)
- RPV-04 Ermita Sant Antoni (mirador)

DELIMITACIONES

- Limite término municipal

ESTUDIO DE PAISAJE
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO	Nº PLANO
RECURSOS DE PAISAJE	EP-02
EQUIPO REDACTOR	FECHA
AUG-ARQUITECTOS, SLP	MARZO 2025
VÍCTOR GARCÍA GIL, Arquitecto	ESCALA
1:2.000	



PUNTOS DE OBSERVACIÓN Y VISIBILIDAD

- PO Miradores del campanario, cementerio y em
- PO Carretera y VP

Muy alta	Alta	Media	Baja	Muy baja
Dark Orange	Orange	Light Orange	Very Light Orange	White

DELIMITACIONES

--- Limite término municipal

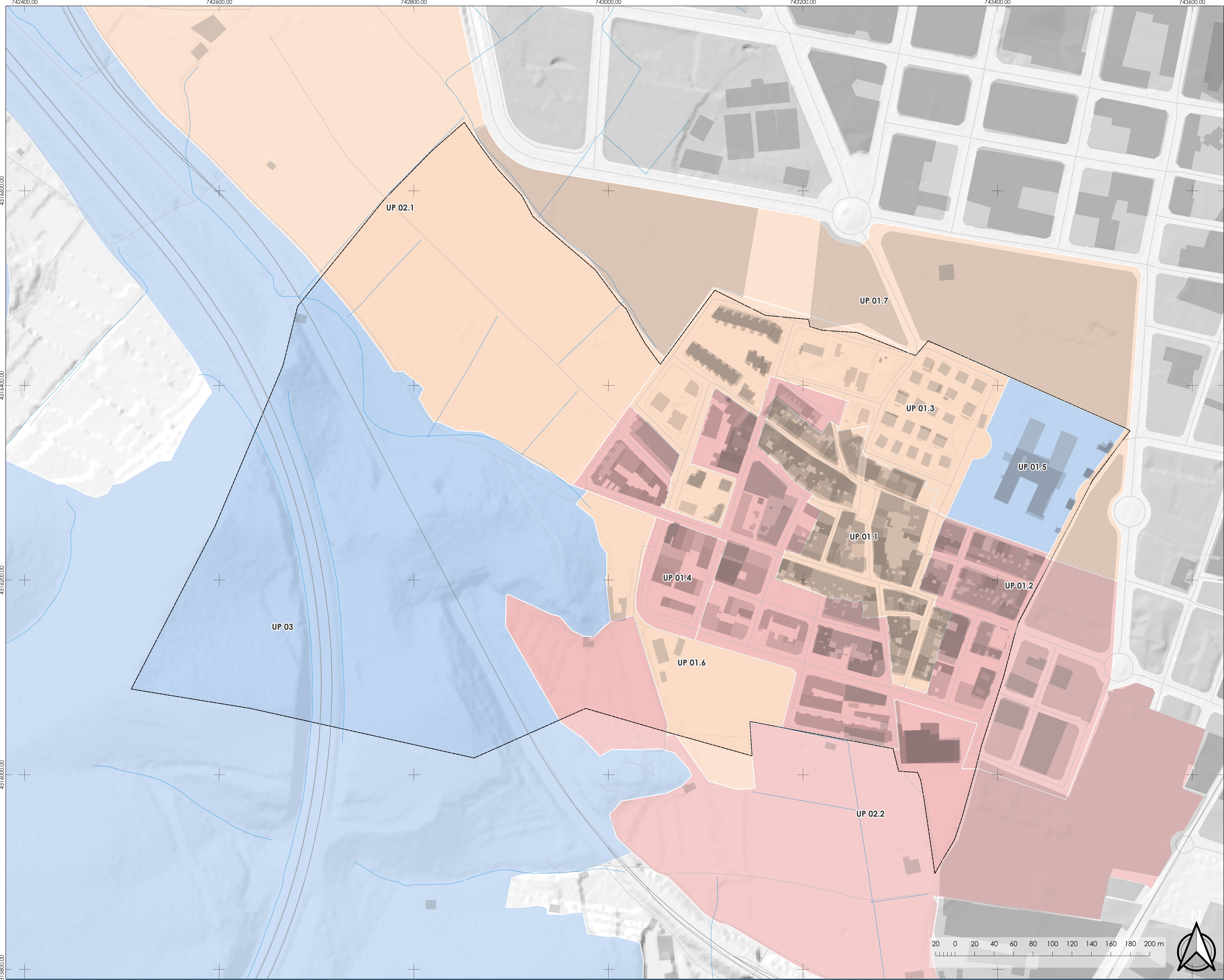


ESTUDIO DE PAISAJE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO	Nº PLANO
MAPA DE VISIBILIDAD	EP-03
EQUIPO REDACTOR	FECHA
AUG-ARQUITECTOS, SLP	MARZO 2025
VÍCTOR GARCÍA GIL, Arquitecto	ESCALA
Director de equipo	1:2.000



VALORACIÓN DEL PAISAJE

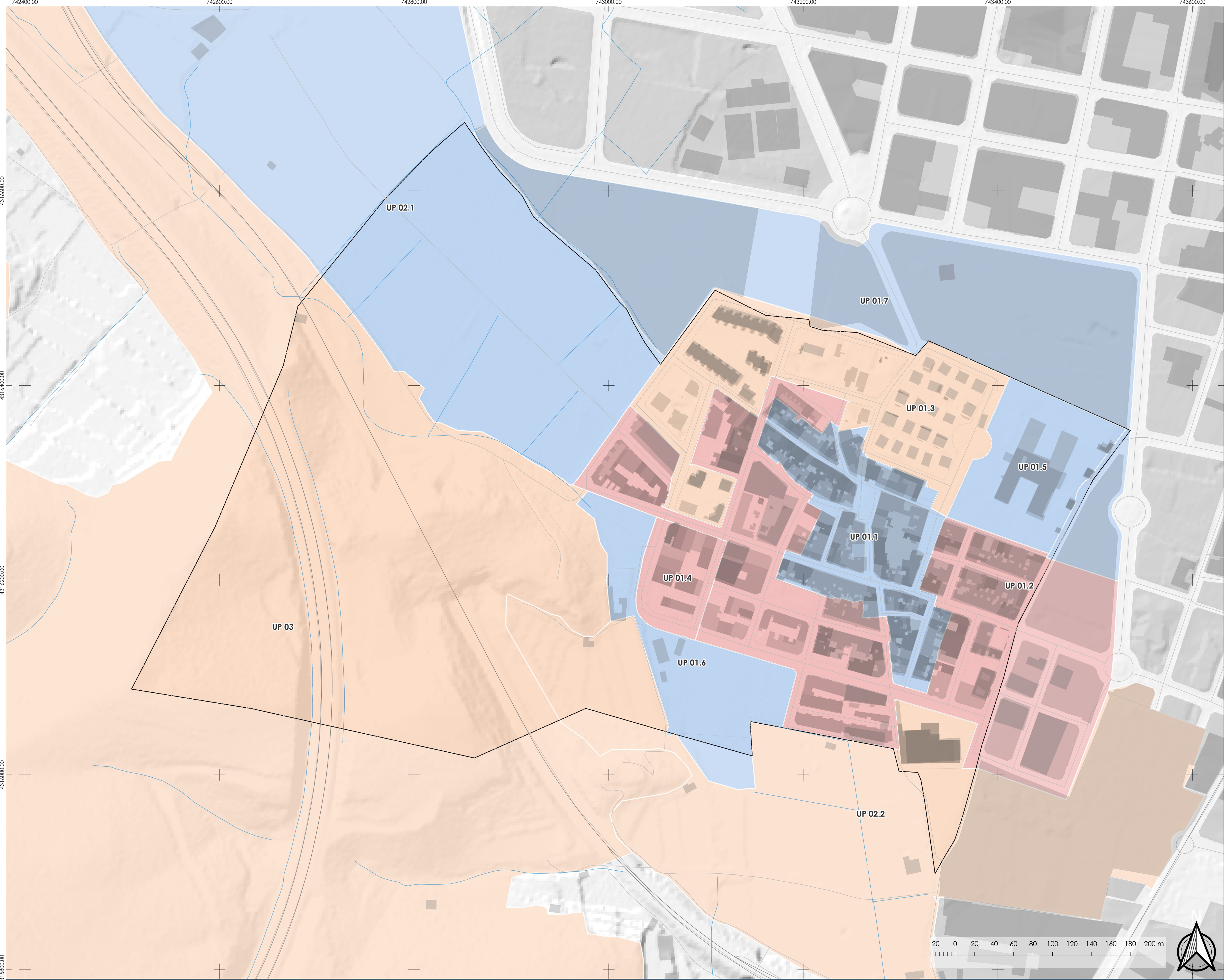
- VALOR DE PAISAJE (VP)
- ALTO
 - BAJO
 - MEDIO

DELIMITACIONES

--- Limite término municipal

ESTUDIO DE PAISAJE
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO	Nº PLANO
VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	EP-04
EQUIPO REDACTOR	FECHA
AUG-ARQUITECTOS, SLP	MARZO 2025
VÍCTOR GARCÍA GIL, Arquitecto	ESCALA
Director de equipo	1:2.000



FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA

- FRAGILIDAD TOTAL (FP+FV)
- ALTA
 - BAJA
 - MEDIA

DELIMITACIONES

----- Límite término municipal



ESTUDIO DE PAISAJE
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO	Nº PLANO
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA	EP-05
EQUIPO REDACTOR	FECHA
AUG-ARQUITECTOS, SLP	MARZO 2025
VÍCTOR GARCÍA GIL, Arquitecto	ESCALA
www.aug-arquitectos.com	1:2.000