

## **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE AMPLIACIÓN-REFORMA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

### **SITUACIÓN:**

POLÍGONO 42- PARCELA 197

MAS DE LA TORRE. PINELLA (VILA-REAL)

### **REF. CATASTRAL:**

12135A04200197000GE

### **FECHA:**

MARZO 2012

### **PETICIONARIO**

ANTONINO BARCOS DIAZ (EMANA GASTRONOMIA SL)

## ÍNDICE

### – JUSTIFICACIÓN LEGAL Y OBJETIVOS 4

### – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

#### 1- Descripción de la actuación 5

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| P1-Plano situación- emplazamiento              | Es. 1/500- 1/5000 |
| P2-Plano planta baja- cotas y distribución     | Es. 1/75          |
| P3-Plano planta primera – cotas y distribución | Es. 1/75          |
| P4-Planta cubierta                             | Es. 1/75          |
| P5-Alzados                                     | Es. 1/100         |
| P6-Secciones                                   | Es. 1/100         |

#### 2.- Ámbito del estudio 6

|                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| P7- Cuencas visuales (100m-500m-1500m)<br>sobre vuelo ICV (Instituto Cartográfico Valenciano)                 | Es. 1/20000 |
| P7b- Cuencas visuales (500m-1500m-3500m)<br>sobre visualizador 2d del ICV (Instituto Cartográfico Valenciano) | Es. 1/20000 |

#### 3- Normas, planes, estudios y proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental, paisajístico o cualquier otro de carácter sectorial que le sean de aplicación 10

#### 4- Normas de carácter paisajístico que le son de aplicación y en especial Estudios o Catálogos de paisaje que afecten al ámbito de estudio de integración paisajística 11

P 8 - Delimitación de unidades de paisaje sobre plano a escala 1/20000 del ICV

No existen recursos paisajísticos relevantes afectados en esta intervención

– Fichas Unidades del Paisaje

– **DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA**

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 5- <u>Plan de participación pública</u> | 15 |
|-----------------------------------------|----|

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 6- <u>Alcance y contenido del estudio</u> | 20 |
|-------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7- Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que le sean de aplicación y, en especial, del estudio de paisaje de planeamiento del municipio | 20 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 8- <u>Valoración integración paisajística</u> | 21 |
|-----------------------------------------------|----|

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 9- <u>Valoración integración visual</u> | 24 |
|-----------------------------------------|----|

P9- Plano a Es. 1/20000 del ICV, con cuencas visuales y señalización puntos de observación

P9b- Plano a Es. 1/20000 del ICV donde se aprecian los asentamientos urbanos, la infraestructura de transporte existente, localización de la vivienda donde se actúa, y las unidades visuales, desde donde se han realizado los puntos de observación

P9c- Plano a Es. 1/20000 del ICV con mapa de visibilidad de la actuación.

P10-P11-P12 Vistas puntos de observación

– **DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO**

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 10- <u>Medidas de integración propuestas y programa de implementación</u> | 27 |
|---------------------------------------------------------------------------|----|

## - JUSTIFICACIÓN LEGAL Y OBJETIVOS

El 20 de Octubre de 2000 se presentó en el Palazzo Vecchio de Florencia el Convenio Europeo del Paisaje, elaborado por el Consejo de Europa.

El Convenio insta al desarrollo de políticas de paisaje en los diferentes niveles político-administrativos, a establecer procedimientos de participación pública, a identificar y calificar los paisajes estableciendo medidas para disfrutar de paisajes de calidad como respuesta a la progresiva transformación del paisaje derivado del desarrollo a nivel mundial.

El paisaje es el territorio tal y como lo perciben los ciudadanos cuyas características son resultado de la acción de factores naturales y/o humanos. Se debe asumir el sentido territorial de la cuestión paisajística, la idea innovadora desde el punto de vista jurídico y político de que cada territorio requiere por tanto gobierno y política de paisaje. Su ámbito de aplicación incluye todos los espacios naturales, las áreas urbanas, periurbanas y rurales, y alcanza a todos los espacios terrestres y del litoral marino. Conciernen a todos los paisajes, tanto a los notables como a los cotidianos y también a los degradados.

Por lo tanto, se han legislado unas Normas, Reglamentos y Decretos para integrar el paisaje en todas las actuaciones que incidan directa o indirectamente sobre el territorio.

Así pues, el objetivo del presente Estudio de Integración Paisajística es cumplir con lo regulado por el Decreto 120/2006 del 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, que tiene como finalidad integrar y preservar los valores paisajísticos de manera que sean compatibles con la futura actuación.



## DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

-Datos generales.

De acuerdo con el artículo 48.4.d del Decreto, se deberá redactar el estudio de Integración Paisajística para cualquier autorización y licencia en suelo no urbanizable, por lo cual se debe realizar en el caso que nos compete.

El edificio que se pretende reformar y ampliar se encuentra en un solar de 21.681 m<sup>2</sup>, con calificación de Suelo No urbanizable Común (NUA), situado en Pol.42, parc. 197, Pinella, Mas de la Torre en la localidad de Vila-Real (Castellón)

Dicho solar tiene acceso desde el vial público conocido como Camino Assagador.

Como promotor de este proyecto EMANA GASTRONOMIA SL, propietario del solar.

### 1- Descripción de la actuación

El proyecto consiste en la reforma de una vivienda unifamiliar aislada ya existente debido a graves problemas de humedad, y a su ampliación para programa necesidades familiares del nuevo promotor. Esta reforma consiste en derribar anexo lateral y volverlo a edificar, pero esta vez con dos alturas y prolongar este anexo por parte posterior de la vivienda, unos 5 m

A su vez se unificaran los criterios estéticos de la fachada, actualmente, llena de elementos de inspiración “arabe” aunque sin ningún criterio unificado. Se buscara acudir a materiales mas tradicionales de la zona, se reconvierten las azoteas en parte en cubiertas de teja inclinadas, se cambiara la carpintería exterior aunque seguirá siendo de madera.

En este proyecto se han aplicado las normativas urbanísticas de la zona, también se ha procurado la integración de la edificación con las de su entorno, en cuanto a tipología edificatoria y materiales empleados.

A continuación se incluyen planos con definición propuesta

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| 1- Plano situación- emplazamiento              | Es. 1/500- 1/5000 |
| 2- Plano planta baja- cotas y distribución     | Es. 1/75          |
| 3- Plano planta primera – cotas y distribución | Es. 1/75          |
| 4- Planta cubierta                             | Es. 1/75          |
| 5- Alzados                                     | Es. 1/100         |
| 6- Secciones                                   | Es. 1/100         |

## 2.- Ámbito del estudio

### – Cuencas visuales

La cuenca visual es el territorio que puede ser observado desde la actuación y que se percibe especialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia. En el artículo 36, punto 5a, el Reglamento determina las distancias que delimitan las cuencas visuales: distancia corta (hasta 300m.); distancia media (300 hasta 1500m.); distancia larga ( más de 1500m.), estas distancias pueden ser modificadas de forma justificada en función del entorno. Debido a la escala de la vivienda objeto de este Estudio de Integración Paisajística que nos ocupa y su entorno se ha decidido marcar la distancia corta a una distancia de 100m, la media a una distancia de 500m. y la larga a una distancia justo de 1500m., distancias que cumplen lo especificado en el Reglamento y se ajustan a la dimensión del Estudio, para ello se adjunta el plano número 7 , a continuación.

Como en el artículo 57 de dicho reglamento, se refiere a que se marquen umbrales de nitidez a 500m , 1500 m y 3500 m de la misma, a escala 1/20000 se adjunta plano 7b para ampliar lo ya documentado en el plano 7.

Teniendo como referencia la vivienda, la cuenca de visión donde el umbral de nitidez es más lejano es en las direcciones este, y sur, pues nos encontramos que se trata todo de área rústica destinada al cultivo, al norte y oeste se encuentra la autopista del Mediterráneo, AP-7, y ya en una cuenca de visión tan lejana que no se aprecia, aparecen los polígonos industriales, que circundan el casco urbano. En todo caso, debido a la elevada vegetación que circunda la vivienda, prácticamente no se visualiza desde ningún punto.

### Planos:

7- Cuencas visuales (100m-500m-1500m)

sobre vuelo ICV (Instituto Cartográfico Valenciano)

Es. 1/20000

7b- Cuencas visuales (500m-1500m-3500m)

sobre visualizador 2d del ICV (Instituto Cartográfico Valenciano)

Es. 1/20000

En la fase en que nos encontramos, es decir, aportación informativa y analítica en el estudio del paisaje es fundamental conocer los componentes que lo integran y sus interacciones.

En consecuencia la concepción del paisaje debe integrar las siguientes dimensiones.

- a) Perceptiva, considerando la percepción de todos los sentidos
- b) Natural, considerando factores como suelo, agua, vegetación y temperatura
- c) Humana, considerando que el hombre, sus relaciones sociales, su actividad económica, su acervo cultural son parte constitutiva y causa de nuestros paisajes
- d) Temporal, pues las dimensiones perceptiva, natural y humana no tienen carácter estático, sino que evolucionan a corto, medio y largo plazo.

## Introducción

Vila-real tiene una población de alrededor de 51.000 habitantes. Se ubica en la provincia de Castellón al sur de Castellón de la Plana (7km.) y al norte de Valencia (60km), accesible por la CN-340, por la Autopista del Mediterráneo AP-7, por la CV-10 y mediante ferrocarril.

Situada entre el Mijares (límite con la Plana Alta), al Norte, y el municipio de las Alquerías, ocupa una buena parte de la orilla derecha de la cuenca baja del Mijares, esto es, la parte más característica de la plana, rampa de llanura o pie de monte pleistoceno, entre las últimas colinas de Onda y Bechí y las tierras más bajas del litoral holocénico de Burriana.

El término es un plano inclinado hacia levante y las aguas son drenadas hacia el mar directamente en sentido NO-SE por el Mijares y los barrancos del Hospital, de Ratils y de l'Espaser y de Cantallops; por el sector meridional pasa el río de Sonella (o río Seco de Bechí), procedente de las montañas de Onda y Artana.

### -Medio físico

#### Caracterización climática

El clima es Mediterráneo semiárido, mesotérmico, con poco o nada de superávit en invierno, ya que las temperaturas son bastante templadas, con veranos cálidos e inviernos suaves.

La temperatura media de enero fluctúa alrededor de los 10°C y en julio y agosto se aproxima a los 25°C.

Un aspecto destacado es la elevada humedad relativa en el período estival y el muy frecuente régimen de brisas marinas, que suavizan las temperaturas y aumentan la humedad del aire.

El número de días con heladas (con temperaturas iguales o inferiores a 0°C) es relativamente bajo, presentándose durante el período seleccionado 3,1 días/año.

La distribución de precipitaciones es irregular, y típica del clima mediterráneo.

La precipitación media anual varía entre los valores de 500 y 600 mm. Presenta un mínimo acusado en agosto y mínimos relativos en los meses de febrero y marzo. La máxima precipitación se produce en otoño, en los meses de septiembre a octubre.

La concurrencia de nieblas tampoco es significativa en el área de estudio.

La humedad relativa alcanza un 68% de media anual en Castellón, presentando un máximo en otoño y un mínimo en primavera.

Para determinar las necesidades hídricas del área se sigue en la fuente el método de Thornthwaite, que se basa en la obtención de la evapotranspiración potencial (ETP) en función de las temperaturas. De acuerdo a ello se observa que los meses con déficit hídrico son los estivales (entre junio y septiembre), mientras que el período de acumulación de agua abarca entre octubre y mayo. A partir de este período no se producen más aportes hídricos sino que se consume el agua acumulada.

Los vientos predominantes en la zona varían según la época del año.

De acuerdo con el diagrama ombrotérmico de Gaussen el clima se corresponde con un clima monoxérico, con un período seco comprendido entre los meses de mayo y septiembre. El resto del año se puede considerar como estación húmeda.

#### -Geología y Geomorfología

La geología de un territorio es el resultado de la interacción entre la litología (conjunto de minerales y rocas que afloran en el territorio), estructura (conjunto de formaciones resultantes de la actuación de fuerzas internas) y la geomorfología (conjunto de relieves que se originan)

Una gran parte del municipio está ubicada en una planicie formada por materiales cuaternarios de diferentes tipologías que fosilizan un paleorelieve formado por materiales triásicos, jurásicos, cretácicos y paleógenos, los tres primeros en concordancia.

#### -Hidrología

En el municipio de Vila-real cruza el río Seco y la acequia Mayor de Arriba, mientras que en el límite de los municipios de Burriana y Almazora cruza el río Mijares, siendo éste el cauce más importante de los existentes.

#### -Medio biótico

La vegetación ocupa un lugar muy importante en la caracterización de la imagen visible de un territorio, en definitiva, de su paisaje. La fauna, salvo en determinados casos donde un paisaje esté íntimamente relacionado con la presencia de ciertas especies, no desempeña un papel relevante en el estudio del paisaje.

#### -Flora y vegetación

La vegetación dominante del municipio es de cultivos agrícolas, principalmente cítricos, en nuestro caso, el predominante.

De esta forma, en las riberas del río Mijares presentan en sus orillas una mezcla de semidesierto de pedregales y gramal mixto, con setos de "Arundo donax" en las zonas de máxima humedad. Algo más alejadas del cauce aparecen manchas aisladas de tojo ("Ulex parviflorus"), romero ("Rosmarinus Officinalis") y tomillo ("Thymus sp.") con dominio de Querco-Lentiscetum (maquia de carrasca y palmito), con restos de pinadas prácticamente desaparecidas.

#### -Fauna

Las principales especies de fauna se encuentran asociadas al río Mijares, lugar que, como ya se ha dicho, cuenta con la categoría de zona de especial protección para las aves (ZEPA) y área importante para las aves (IBA). La desembocadura del río Mijares, constituye un interesante lugar de paso de garzas y otras aves acuáticas.

#### -Medio Social

##### Usos del suelo

La zona de actuación corresponde a zona de cultivos cítricos con alguna vivienda diseminada de carácter unifamiliar, esta limitada al norte y este por una zona industrial en su acceso al casco urbano pero a una distancia de más de 1500m.

En su mayoría linda con suelo rústico destinado al cultivo, así como con la autopista del Mediterráneo, AP-7, sin estar afectada por su zona de actuación.

#### -Infraestructuras

Las principales infraestructuras viarias localizadas en el ámbito del estudio son los caminos de carácter local que unen las distintas parcelas de cultivo, el camí Assagador, donde se encuentra la vivienda es uno de ellos, así como la carretera local, el Camí Artana- Villareal, estas calles quedan totalmente integradas

En ámbitos más lejanos ya aparecen la AP-7, Carretera Nacional CN-340 y el ferrocarril

#### - Patrimonio

Yacimientos arqueológicos incluidos en la página web de la Consellería cultura y deportes

Según la dirección general de patrimonio cultural de la Consellería, se encuentra como yacimiento "Les Argamasses", obra hidráulica que pertenece al periodo Romano Bajo Imperial, y que no se ve afecto por la intervención

**3- Normas, planes, estudios y proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental, paisajístico o cualquier otro de carácter sectorial que le sean de aplicación.**

La normativa vigente de aplicación en el solar es el Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real.

Normativa urbanística de aplicación

Figura de planeamiento vigente

Plan General Ordenación urbana Vila-real

Planeamiento municipal

Plan General Ordenación urbana Vila-real

23/02/1993

Planeamiento complementario

Ley 10/2004 ley del suelo no urbanizable

09/12/2004

Régimen urbanístico

SUELO NO URBANIZABLE

1. Clasificación y uso del suelo

NO URBANIZABLE COMUN

2. Zona de ordenación

NUA

| Normativa urbanística            | Planeamiento de aplicación | En proyecto                      |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 1. Sup. Parcela mínima           | 10000 m <sup>2</sup>       | 21681m <sup>2</sup>              |
| 2. Ancho Fachada mínima          | -                          | 16,30 m                          |
| 3. Altura máx. de Cornisa        | 7 m                        | 7 m                              |
| 4. Áticos retranqueados          | -                          | -                                |
| 5. Altura p. semisótanos/rasante | 1m                         | -                                |
| 6. Número máx de plantas         | 2                          | 2                                |
| 7. Coeficiente edificabilidad    | 2% en planta c/10000       | 2%contando<br>con edif.existente |
| 8. Voladizo máximo               | -                          | 0.35 alero cubierta              |
| 9. Porcenta. Cuerpos volados     | -                          | -                                |
| 10. Profundidad edificable       | -                          | 16,35m                           |
| 11.Separ. a linde de fachada     | 10m a eje camino           | 15m mín.                         |

#### **4- Normas de carácter paisajístico que le son de aplicación y en especial Estudios o Catalogos de paisaje que afecten al ámbito de estudio de integración paisajística**

No existe normativa vigente en materia territorial o ambiental que no sea la de ámbitos legislativos de la Comunidad Valenciana o Estatal.

-Análisis del paisaje visual

Unidades de paisaje

El paisaje está formado por un conjunto de elementos objetivos contemplados por distintas subjetividades, que lo convierte en huella cultural que se presenta objetivamente en cada territorio y subjetivamente en cada percepción.

Según el artículo 51 del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, los Estudios de Integración Paisajística abarcarán la Unidad o Unidades de Paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación tanto en fase de construcción como de explotación.

Por lo tanto, en primer lugar, tendremos que distinguir las diferentes unidades de paisaje, teniendo en cuenta que la unidad de paisaje es un área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo periodo de tiempo.

Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

Las unidades de paisaje se definirán a partir de la consideración de los elementos y factores naturales y/o humanos, que le proporcionan una imagen particular y lo hacen identificable o único.

La caracterización de las unidades de paisaje tiene por objeto:

- a) La definición, descripción y delimitación de las características paisajísticas en el ámbito de estudio.
- b) El análisis de sus características y de las dinámicas y presiones que las modifican.
- c) Identificar los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que los degradan negativamente.
- d) Posibilitar la definición de los objetivos de calidad paisajística.

### -Descripción de las Unidades de Paisaje

En Vila-real sólo existe un avance de Estudio de Paisaje formando parte del Concierto Previo de la revisión del Plan de Ordenación Urbana de Vila-real.

Las unidades que se han determinado en el presente Estudio de Integración Urbanística, y que aparecen grafiadas en los planos adjuntos son las siguientes:

- Zona residencial , en cuenca visual de distancia larga, de mas de 2000m, y no visible desde ningún punto de la vivienda, ni viceversa
- Zona industrial , comercial de grande almacén, o dotacional situada al noreste y este de la vivienda y haciendo de barrera visual a la zona residencial, situada también en una cuenca visual de distancia larga, de mas de 1500m
- Zona de cultivo de regadío donde se encuentra situada la vivienda objeto del estudio y todos sus alrededores en un radio de hasta 1500m

La Unidad de Paisaje de la zona periférica industrial es la más heterogénea en su percepción visual. Está formado por industrias y almacenes de gran tamaño con ninguna armonía visual, presentando un paisaje típico de polígono industrial.

#### Zona de cultivo de regadío

Se trata de la Unidad de Paisaje que en su parte más homogénea tiene un mayor valor paisajístico, aunque dentro de esta unidad se encuentran gran número de parcelas abandonadas y con muros de delimitación ruinosos.

Es una Unidad de Paisaje con una imagen natural, integrada en una orografía prácticamente horizontal. Está formado por cultivos de cítricos donde se practica la actividad frutícola, con un alto valor ecológico y ambiental; en su parte más homogénea

El paisaje está subdividido en parcelación rústica con parcelas limitadas por las propias lindes o caminos de tierra por donde se acceda a cada una de ellas.

En esta unidad de paisaje es donde se encuentra la vivienda objeto del estudio, pero esta actuación no altera su actual fisonomía

### -Caracterización de los Recursos paisajísticos

Se realiza una caracterización de los recursos paisajísticos que afectan al ámbito de esta intervención,



que al ser una reforma y ampliación en una vivienda dentro de un gran solar, los recursos paisajísticos que la afectan son muy limitados y concretos

Los Recursos paisajísticos que se podrían destacar en este entorno son naturales y artificiales.

#### -Recursos paisajísticos naturales

Destacaremos la vegetación de la zona, como principal recurso paisajístico, constituido principalmente por el cultivo de cítricos tan común en la zona, árboles que se distribuye ordenadamente en filas y columnas prácticamente equidistantes a lo largo de todas las superficies de la parcela

#### -Recursos paisajísticos artificiales tradicionales

Se trata de una parcela que ha sido explotada por su uso agrario durante muchos años, al igual que el resto de parcelas de su entorno, por lo cual se aprecia la huella del hombre en la estructura y constituye una parte tan importante y significativa como los recursos paisajísticos naturales en la configuración del paisaje.

Destacaremos los elementos modificadores de la topografía original, como son los muros de piedra calados que generan el cerramiento de la parcela desde el camino Assagador, ya existente y que se mantiene.

También hay que considerar otros elementos altamente relacionados con el uso agrario de la parcela, como son los sistemas de riego, las sendas o caminos de acceso a los diferentes huertos, setos de separación entre parcelas de diferentes propietarios...que tampoco quedan afectados

#### -Recursos paisajísticos visuales

Los elementos visualmente sensibles cuya alteración o modificación puede hacer vaciar negativamente la calidad de la percepción visual del paisaje se podrían definir en:

- Elementos topográficos y formales que definen la estructura espacial que hacen singular un lugar (hitos topográficos, laderas, crestas de montañas, línea de horizonte, ríos o similares)

En nuestro caso la situación de la vivienda-solar no afecta ninguna singularidad de un lugar en los términos apuntados anteriormente.

- Elementos y áreas significativas que conforman un paisaje tanto derivadas de su configuración natural como por la acción del hombre (perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas o similares)

Al perfil urbano desde cualquier otro punto de vista ya que se encuentra a más de 2000 m del casco, y no tiene una entidad volumétrica para que visualmente tenga una entidad.

Se encuentra dentro de los parámetros volumétricos que ya tenía la edificación existente, tampoco cambia la configuración natural de la unidad de paisaje de la zona de terrenos de cultivo

- Puntos de observación y recorridos paisajísticos de especial relevancia por su alta frecuencia de observación o la calidad de sus vistas

El solar se encuentra junto al camino Assagador, camino que sirve de comunicación entre zonas de cultivo y alguna vivienda dispersa, a su vez la vivienda se encuentra a más de 15 m de este eje vial, no existe ninguna relevancia visual en la intervención a realizar que pueda ser observada desde este recorrido

- Las áreas de afección visual desde las carreteras:

La silueta, visualizada desde la AP-7 no sufre ninguna modificación importante derivada de la actuación prevista

Como conclusión, se puede afirmar que el solar donde se ubica la reforma de la vivienda no tiene ningún elemento topográfico o conjuntos artístico-históricos relevantes que pudieran condicionar especialmente la actuación prevista.

Plano 8 - Delimitación de unidades de paisaje sobre plano a escala 1/20000 del ICV

No existen recursos paisajísticos relevantes afectados en esta intervención

Fichas Unidades del Paisaje

El valor paisajístico es el valor relativo que se asigna a una Unidad de Paisaje y a cada Recurso Paisajístico por razones ambientales, sociales, culturales o visuales.

Para cada una de las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos, se establecerá un valor en función de su calidad paisajística, las preferencias de la población y su visibilidad.

Como no existen Recursos Paisajísticos relevantes que afecten al área objeto de estudio, el valor paisajístico considerado se aplicará a las Unidades de Paisaje establecidas.

La valoración de la calidad paisajística se ha realizado a partir de los componentes del paisaje que influyen en la calidad del mismo. Se ha tenido en cuenta y valorado parámetros como el tipo de vegetación (herbácea- arbórea- urbana , parques y jardines), el uso (forestal- agrícola-residencial-industrial), factores humanos como las infraestructuras y comunicaciones (su ausencia-caminos agrícolas, carreteras comarcales- carreteras y vías rápidas) o la existencia de edificaciones (integradas en el ámbito, residencial aislado o de tipo industrial)

## - DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

### 5.- Plan de Participación Pública

El presente documento constituye el Plan de Participación Pública del Estudio de Integración paisajística de la reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar aislada en uselo no urbanizable, polígono 42, parcela 197, Mas de la Torre, Pinella, término municipal de Vila- Real (Castellón)

El proceso de participación pública en las políticas de paisaje está regulado en los artículos 10 a 17 del Reglamento, que establecen los requisitos y contenidos que se han de cumplir para conseguir la efectiva participación activa de los ciudadanos en los procedimientos de planificación paisajística dentro de la política de la Generalitat dirigida a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible.

El objetivo de este documento es definir la estrategia de participación que se va a llevar a cabo en el marco del instrumento de paisaje del que forma parte y la desarrolla detalladamente para cada una de las fases del proceso de elaboración y tramitación, estableciendo las actividades y métodos de consulta que aseguren el cumplimiento de los siguientes fines:

- Asegurar el acceso a la información y la consulta de los ciudadanos, que posibilite a todo aquel que esté interesado involucrarse en el proceso de planificación. El objetivo de la consulta es aprender de los comentarios, percepciones, experiencias e ideas de los vecinos y de las partes interesadas.

- Fomentar la participación activa en todo el proceso, que requiere una selección previa de participantes interesados y un mayor compromiso de participación.

#### - Fases de elaboración del instrumento a que se refiere el plan

Las principales fases que componen la elaboración y aplicación del estudio son las siguientes:

##### 1.1.- Inicio del proceso, comunicación y difusión

- \* Comunicación del inicio del plan de participación pública

- \* Identificación y recopilación de personas afectadas así como entidades, asociaciones y agrupaciones locales o comarcales interesadas en el proyecto.

##### 1.2.- Valoración de opinión pública

- \* Exposición en el tablón de anuncios del ayuntamiento

- \* Encuestas en página web

##### 1.3.- Cierre de la fase de Participación Públicas y publicación de las conclusiones alcanzadas.

- Objetivos del proceso de participación y programación de actividades y trabajos

Conforme el decreto 120/2006 de 11 de agosto del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, el Plan de Participación Pública que se expone en el presente documento tiene por objeto:

- 1.- Hacer accesible la información relevante al Estudio de Integración Paisajística
- 2.- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho
- 3.- Obtener datos de referencia de la población e información útil del público interesado
- 4.- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones
- 5.- Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones
- 6.- Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.

Con la finalidad de alcanzar los objetivos marcados se llevará a cabo el siguiente programa de actividades y trabajos los cuales más adelante son explicados con detenimiento:

- 1.- Publicación de información previa
- 2.- Realización de alegaciones y sugerencias
- 3.- Realización de encuestas al público afectado
- 4.- Evaluación de los resultados
  - 4.1.- Evaluación de los resultados de las encuestas
  - 4.2.- Evaluación de la primera fase de alegaciones y sugerencias
- 5.- Publicación de los resultados
- 6.- Fin de período de realización de alegaciones y sugerencias
- 7.- Evaluación final de Plan de Participación Pública
- 8.- Publicación del resultado definitivo del procedimiento

- Público interesado y afectado por cada una de las actividades y trabajos expuestos. Papel que desempeñan en el proceso de participación

El público interesado o que pueda verse afectado en el proceso de desarrollo y ejecución y que, por tanto, puede aportar sugerencias u opiniones participando en el Estudio de Integración Paisajística es el formado por organismos y agencias públicas, autoridades locales, asociaciones no gubernamentales, grupos académicos y científicos así como residentes locales, visitantes y grupos locales.

- Metodología y actividades a realizar. Programa de trabajo para asegurar en intercambio de información y consulta

Las actividades para cumplimentar conforme al Artículo 17 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana:

1.- Publicación de información previa:

- Plan de participación pública referente al Estudio de Integración Paisajística
- Publicación de web: <http://urbanisme.vila-real.es>
- Exposición pública del proyecto en tableros de anuncios del Ayuntamiento
  - Área de urbanismo del Ayuntamiento de Vila-real

2.- Alegaciones y Sugerencias

Desde que se inicie esta fase y durante un período de un mes, el público interesado podrá ejercer su derecho a formular alegaciones y observaciones sobre el proceso de Estudio de Integración Paisajística que se lleva a cabo.

La presentación de los cuestionarios se efectuará en la Oficina Atenció i Tràmits de Vila-real en horario de atención al público.

3.- Evaluación de los resultados

- Evaluación de los resultados de las encuestas

Según el resultado de las encuestas del punto 3.1.7 se evaluarán las opiniones recogidas y se resaltarán aquellos puntos que puedan resultar de especial interés.

- Evaluación de la primera fase de alegaciones y sugerencias

En esta fase se analizarán las alegaciones, sugerencias o recomendaciones que se hayan formulado por parte del público interesado a través de los medios disponibles para ello y que han sido anteriormente enunciados.

4.- Publicación de los resultados

Tras obtener conclusiones de las encuestas realizadas y de las alegaciones y sugerencias recibidas, se procederá a la publicación de los resultados

5- Fin de período de realización de alegaciones y sugerencias

Tras el mes de exposición en el que se encuentra abierto al público interesado la exposición de alegaciones y sugerencias, se cierra esta fase.

#### 6.- Evaluación final del Plan de Participación Pública

Durante este período se realizarán las alegaciones y sugerencias recibidas que hubieran sido analizadas en la primera fase de evaluación de resultados y se obtendrán nuevas conclusiones. Como en el caso anterior, se redactarán respuestas sobre cada una de las opiniones recibidas.

Se redactarán un documento final en el que se recoja cuál ha sido el desarrollo del Plan de Participación Pública, indicando en caso de considerarse necesario, si se ha producido algún cambio respecto a la programación inicialmente presentada.

Este documento recogerá el total de alegaciones presentadas por parte del público así como las respuestas correspondientes a cada una de ellas.

También estarán recogidos en este documento los resultados de las encuestas realizadas y las conclusiones obtenidas.

Un último apartado explicará cuáles son las condiciones finales que se hayan obtenido. Se recogerá cuáles han sido los motivos y consideraciones en los que se haya basado la decisión adoptada.

#### 7.- Publicación del resultado definitivo del procedimiento

El documento elaborado durante la fase anterior será expuesto al público incorporado al Estudio de Integración Paisajística. Además estará a disposición del público en la página web antes mencionada.

#### .- Resumen de los resultados del Plan de Participación Pública

El plan de participación pública concluirá con la publicación del documento elaborado tras la evaluación final del mismo en el que se informarán de los motivos y consideraciones en los que se basará la decisión adoptada así como las respuestas a las alegaciones, sugerencias o recomendaciones que se hayan recibido.

- ENCUESTA

ENCUESTA PERTENECIENTE AL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

- AMPLIACIÓN Y REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIARES AISLADA EN PARCELA 197, POLÍGONO 42, PINELLA (VILA-REAL).- SEGÚN DECRETO 120/2006, DE 11 DE AGOSTO, REGLAMENTO DE PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

DATOS DEL ENCUESTADO:

OPTATIVOS:

- Nombre y Apellidos: \_\_\_\_\_
- DNI: \_\_\_\_\_
- Dirección: \_\_\_\_\_

NECESARIOS:

- Edad: \_\_\_\_\_
- Sexo: \_\_\_\_\_

CUESTIONES:

1 - ¿Conoce la zona?

Si \_\_\_\_ No \_\_\_\_ NS/NC \_\_\_\_

2 - ¿Disfruta actualmente de la zona accediendo a ella?

Si \_\_\_\_ No \_\_\_\_ NS/NC \_\_\_\_

3 - ¿Considera conveniente la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar en parcela 197, polígono 42, en el T.M. De Vila-Real?

Si \_\_\_\_ No \_\_\_\_ NS/NC \_\_\_\_

4 - ¿Existen construcciones y obras de urbanización ya en la zona?

Si \_\_\_\_ No \_\_\_\_ NS/NC \_\_\_\_

5 - ¿Existen masas arboladas en la zona?

Si \_\_\_\_ No \_\_\_\_ NS/NC \_\_\_\_

6 - ¿Considera que la calidad ambiental actual de la zona es Buena, Media o Mala?

Buena \_\_\_\_ Media \_\_\_\_ Mala \_\_\_\_

7 - Valore del 1 al 10 la situación paisajística actual. \_\_\_\_\_

8 - ¿Considera que la ampliación y reforma de la vivienda unifamiliar aislada en la parcela 197 produce una alteración sustancial del paisaje existente en la actualidad?

Si \_\_\_\_ No \_\_\_\_ NS/NC \_\_\_\_

9 - ¿Considera que se trata de una actuación que va a empeorar la situación actual?

Si \_\_\_\_ No \_\_\_\_ NS/NC \_\_\_\_

10 - ¿Cuáles son los riesgos y potenciales impactos que usted cree que pueden aparecer debido a la reforma y ampliación de la vivienda?

11 - Valore del 1 al 10 los anteriores riesgos e impactos.

12 - Comente otros aspectos que considere importantes referidos a la integración paisajística del entorno.

Vila-Real, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## **6.- Alcance y contenido del estudio**

Se pretende reformar la vivienda unifamiliar vinculada a la parcela objeto del estudio, se trata de una vivienda con graves problemas de humedades, y con un condiciones estéticas un poco eclécticas. Se va a buscar un aire más acorde con las edificaciones tradicionales de la zona, lo que facilita su integración en la comarca. A su vez, se añade un anexo en el lateral para poder cumplir los objetivos de vivienda de actual propietario, para poder usarla y que no quede abandonada por falta de uso

En consecuencia se plantea el cambio de cubierta a una de teja, se deja zona intermedia con azotea existente, pero desde el perímetro de la vivienda se percibirá como vivienda de cubierta de teja. Se mantiene la altura total existente, la ampliación no superará en altura a la actual y consiste en un anexo lateral.

El aspecto final representado en los fotomontajes adjuntos en el siguiente punto esta dominado por materiales tradicionales , como teja, capintería de madera, zócalo de piedra natural. A su vez, se mantiene toda la vegetación existente, que consiste en palmeras y arboles de gran altura que confieren una privacidad visual, debido a su envergadura entre una zona dominada por arboles de tipo cítricos

En la documentación gráfica existen plantas y secciones para mayor comprensión de la actuación

## **7- Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que le sean de aplicación y, en especial, del estudio de paisaje de planeamiento del municipio**

Sólo existe un avance de Estudio de Paisaje perteneciente al concierto previo de la revisión del P.G.O.U. de Vila-real, aun no aprobado, en el cual no hay determinaciones paisajísticas aplicables a este solar. Por tanto, no ha lugar a ninguna justificación.

Cumple también con el artículo 20 del decreto 120/2006, no se toca arbolado existente, no se modifica la topografía natural del terreno, ya que no hay movimiento de terreno, se mantienen elementos topográficos artificiales como son los muros de cerramiento de parcela, acequias..



## **8- Valoración de la Integración Paisajística**

La valoración de la Integración Paisajística de una actuación analizará la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

Como hemos apuntado en el punto .- Valoración de la calidad paisajística de las Unidades de Paisaje, la zona considerada tiene una calidad paisajística medio-baja.

El impacto paisajístico que se debe controlar es precisamente el de introducción de nuevas formas pues no se produce ninguna modificación fisiográfica ni alteración de cauces, tampoco se elimina la vegetación existente ni se producen modificaciones faunísticas.

La introducción de nuevas formas se produce en un paisaje con calidad paisajística medio-baja pero se con una fragilidad a la integración desconsiderada de actuaciones humanas.

En nuestro caso, la importancia de la introducción de nuevas formas en el paisaje es muy bajo, ya que se mantiene altura existente, y solo se cambia forma cubierta, y un anexo lateral que queda por debajo de la altura máxima.

### **Análisis de la caracterización y magnitud del impacto paisajístico**

Analizamos la caracterización y magnitud de la introducción de nuevas formas tanto en fase de construcción como una vez finalizada la actuación según los siguientes factores:

#### **-Escala de la actuación**

Tanto en la fase de construcción como en su finalización la escala de la actuación es muy reducida (144m<sup>2</sup> en planta dentro de una parcela de 21681 m<sup>2</sup>) por lo que el impacto en el paisaje es poco importante. Una vez finalizada la actuación, la tipología de la vivienda quedará mas acorde a las tipologías de vivienda de la zona

#### **-Efecto beneficioso del impacto sobre el valor del paisaje**

En la fase de construcción el efecto del impacto sobre el paisaje no es tan elevado, se realizará pequeños movimientos de tierra para la realización de tres nuevas zapatas en forma de pozo aislado, y sobre una zona de la parcela que carece de arbolado o cultivo.

Una vez acabada la obra, los beneficios consistirán en tener una vivienda unifamiliar en perfecto estado dentro de una parcela cuidada, y no con aspecto abandonado.

Estas actuaciones suelen llevar a que otras viviendas en estados parecidos en los alrededores lleven a cabo también un mantenimiento

-Incidencia del edificio en el paisaje identificando impactos sobre elementos específicos del paisaje y los que incidan sobre el patrón que define el carácter del lugar.

En cuanto a los impactos sobre los elementos específicos de paisaje podríamos indicar que respecto a las unidades de paisaje referenciadas, la que afecta más directamente a la vivienda que nos ocupa que es la unidad de paisaje de zona de terrenos de cultivo, la propuesta de ajustar el volumen de la vivienda en altura al existente en la zona implica que el impacto de la actuación sobre dicha unidad de paisaje sea mínimo, casi ni afecto, tal como se verá luego en los puntos de observación.

En las otras unidades de paisaje, la zona industrial tiene poco interés paisajístico, por lo que la actuación no implica un impacto sobre dicha zona desde el punto de vista paisajístico, además de que no es perceptible

Respecto a la zona residencial, dicha unidad de paisaje está separada de la actuación por más de 2000m, entre los que se sitúa la unidad de paisaje de zona industrial que ejerce de barrera importante que limita el crecimiento de la ciudad hacia la zona de la actuación, y también de barrera visual.

-Clasificación de la importancia del impacto paisajístico

Combinando la magnitud del impacto, que como hemos explicado anteriormente es poco representativo y la sensibilidad del paisaje, se puede clasificar la importancia del impacto en el paisaje como muy leve.

-Integración paisajística

Para finalizar la valoración de la Integración Paisajística, según el artículo 50 del Reglamento, una actuación no está integrada en el paisaje y, consiguientemente, produce impacto paisajístico y visual cuando se dan una o varias de las siguientes circunstancias:

a) "Incumple las Normas de Integración Paisajística establecidas en el Título II de este Reglamento".

Respecto a las normas de aplicación directa (artículo 18):

- La actuación individual no distorsiona el cromatismo, textura y soluciones constructivas de los edificios o del conjunto donde se ubican.
- Tampoco la situación o dimensión de la vivienda, los muros, cierres o plantaciones vegetales rompen la armonía del paisaje rural tradicional o desfigura su visión

Cumple las normas de aplicación directa para suelo no urbanizable

- La edificación es acorde con su carácter aislado, armoniza con el ambiente rural y su entorno natural

- No se levanta en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público

Por lo que se considera que la actuación cumple las normas de aplicación directa.

En cuanto a las Normas de Integración Paisajística hay que decir que el planeamiento municipal de Vila-real carece de Estudio de Paisaje, por lo que no existen Normas de Integración Paisajística pues como dice el artículo 39 del Reglamento “los Estudios de Paisaje establecen las Normas de Integración Paisajística” (punto 3, artículo 39) y más concretamente, en el punto 2 del Artículo 42 del Reglamento se dice “cada Estudio de Paisaje concretará desarrollando y definiendo con detalle las Normas de Integración Paisajística previstas en el título II del Reglamento”. Por tanto la actuación cumple las Normas de Integración Paisajística establecidas en el Título II.

**b)** “Falta de adecuación de la actuación al Estudio o Catálogo de Paisaje”.

En el planeamiento municipal no existen Estudio ni Catálogo de Paisaje que afecta al ámbito del Estudio.

**c)** “Bloquea o genera un efecto adverso sobre algún Recurso Paisajístico de los descritos anteriormente o daña o destruye recursos paisajísticos de valor alto o muy alto”.

En el ámbito de la actuación no existen recursos paisajísticos.

**d)** “Crea deslumbramientos o iluminación que afecten a recursos visuales descritos en el apartado anterior”.

Como hemos indicado anteriormente, no existen recursos visuales en el apartado anterior.

**e)** “Disminuye la integridad en la percepción de un elemento del patrimonio cultural, o afecta negativamente su significado histórico”.

En el ámbito del Estudio no existen elementos del Patrimonio cultural

**f)** “Difiere y contrasta significativamente del entorno donde se ubica y reduce el valor visual del paisaje por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color, forma, etc”.

Este último punto debido a la envergadura de la actuación tampoco afecta. La actuación no difiere ni contrasta negativamente del entorno ni reduce el valor visual del paisaje con su implantación.

**g)** “Domina, alterando negativamente la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde un Punto de Observación Principal”.

No está definido ningún Punto de Observación Principal en el Paisaje del ámbito del Estudio.

Como se considera que la actuación no cumple las circunstancias expresadas en el punto 2 del artículo 50 del Reglamento, dicha actuación está integrada en el paisaje.

Además no afecta negativamente el carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos.

Al estar integrada en el paisaje, se considera que la actuación no produce impacto paisajístico ni visual.

- Medidas correctoras

Respecto a la identificación de medidas correctoras, éstas deberían ir destinadas a corregir impactos paisajísticos negativos. Si como se ha comentado anteriormente se considera que la actuación no produce impacto paisajístico, no encontramos motivos para identificar medidas correctoras en este caso.

### **9.- Valoración de la Integración Visual**

Según el art. 36 del decreto 120/2006, la visibilidad del paisaje determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe, y es función de la combinación de distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista, y el número de observadores potenciales.

La valoración de la Integración Visual evaluará específicamente el posible Impacto Visual de una actuación en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación.

La documentación y técnicas de simulación empleadas en el presente Estudio de Integración Paisajística están basadas en el artículo 25, puntos 4, 5 y 6.

Para proceder a la valoración de la Integración Visual se aportarán planos donde se situarán los puntos de vista donde se mostrará el paisaje antes y después de la actuación, con una simulación del perímetro donde la intervención se aprecia. Se ha marcado con un círculo si la intervención en la vivienda no se aprecia, pero la vegetación que la rodea si era perceptible

Plano 9- Plano a Es. 1/20000 del ICV, con cuencas visuales y señalización puntos de observación

plano 9b- Plano a Es. 1/20000 del ICV donde se aprecian los asentamientos urbanos, la infraestructura de transporte existente, localización de la vivienda donde se actúa, y las unidades visuales, desde donde se han realizado los puntos de observación

plano 9c- Plano a Es. 1/20000 del ICV con mapa de visibilidad de la actuación.

-Clasificación puntos de vista.

Se consideran puntos de vista principales, los realizados desde el Cami Assagador, donde la visibilidad de la actuación es media- corresponden a la cuenca visual de menos de 100m- o visibilidad baja- Cami Assagador por detrás, o puente cruzando la AP-7, estos ya situados dentro de la cuenca visual de menos de 500m- puntos de observación desde L hasta el V (plano 11 y plano 12)

Puntos de vista secundarios, los realizados desde el Camino Artana- Vila-real, desde la zona industrial, incluso acceso a la parcela, así como desde el Camino Betxi. Desde estos puntos de observación no se advierte ni la actuación, ni siquiera la vegetación elevada que caracteriza la parcela- puntos de observación desde al A hasta la G (plano 10)

Plano 10-11-12

Vistas puntos de observación

A continuación simulación visual de como quedará la vivienda tras la reforma y ampliación, todas las vistas desde dentro de la propia parcela.

#### Vista fachadas

I- ACTUAL / PROYECTO



Vista aérea de la intervención ACTUAL / PROYECTO



– DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO

**.10- Medidas de integración propuestas y programa de implementación**

Según el punto 1 del artículo 56 del Reglamento de Paisaje, “Cuando el Estudio de Integración Paisajística identifique impactos paisajísticos y visuales se requerirá la aplicación de las medidas correctoras necesarias ...”

En la documentación justificativa se ha concluido que la actuación no produce impactos paisajísticos y visuales, por lo que entendemos que no se requiere la aplicación de medidas correctoras para su integración en el paisaje.

En consecuencia no se define ningún Programa de Implementación puesto que no existen medidas de integración a realizar (punto 7, artículo 56).

Castellón, marzo del 2012

La arquitecta:

Mirentxu Sardina Ruiz

## ANEXO 1- PLANOS PROYECTO

- 1- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 2- PLANTA BAJA
- 3- PLANTA PRIMERA
- 4- PLANTA CUBIERTA
- 5- ALZADOS
- 6- SECCIONES

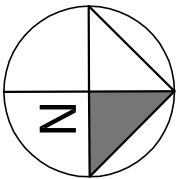
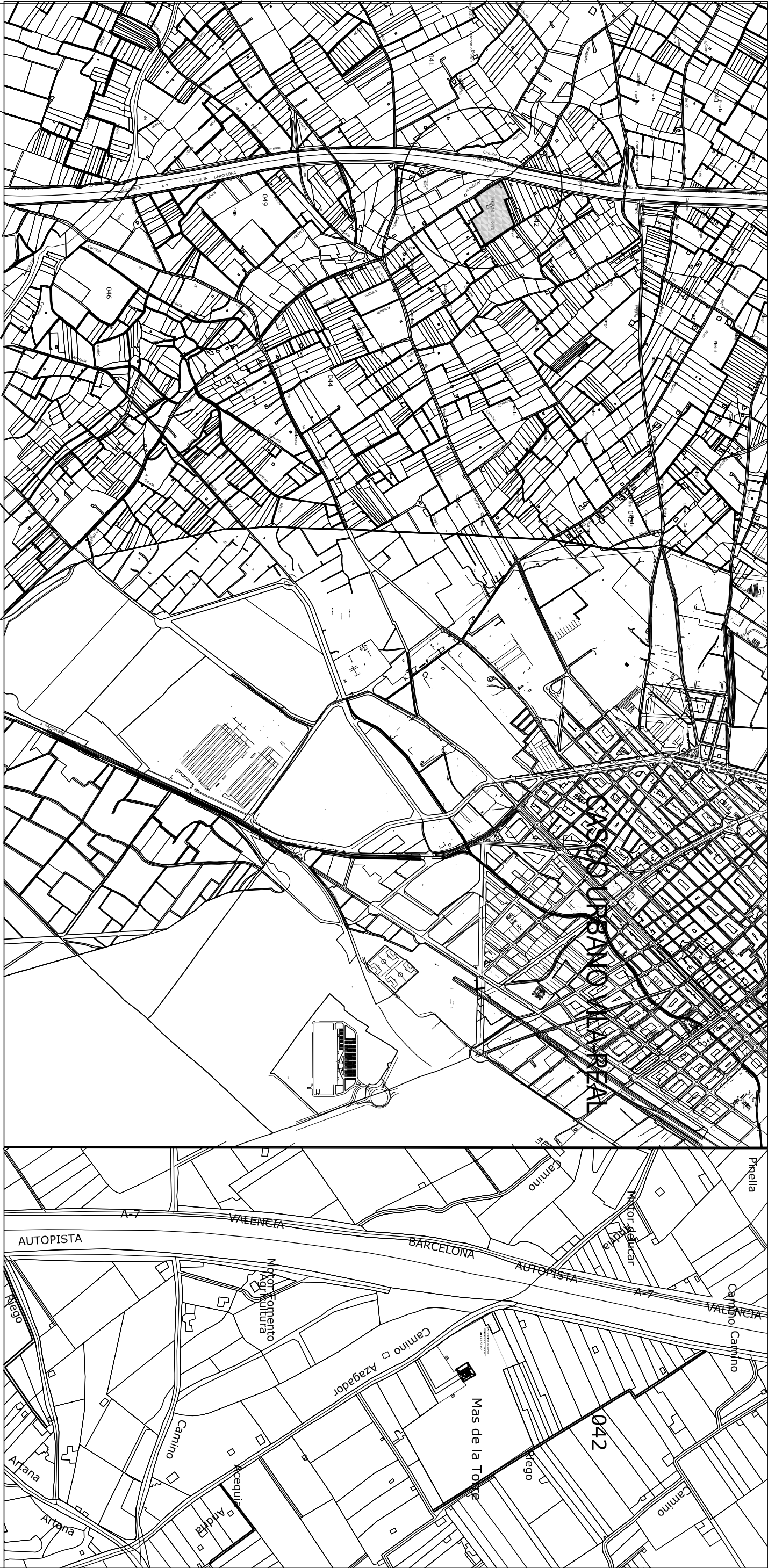
## ANEXO 2- PLANOS DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- 7- CUENCAS VISUALES
- 8- UNIDADES DEL PAISAJE
- 9- PUNTOS DE OBSERVACIÓN
- 10- PUNTOS DE OBSERVACIÓN 500M – 1500M
- 11- PUNTOS DE OBSERVACIÓN HASTA 500M
- 12- PUNTOS DE OBSERVACIÓN HASTA 500M

## ANEXO 3- FICHAS UNIDADES DEL PAISAJE

Castellón, septiembre del 2011  
Fdo. Mirentxu Sardina Ruiz  
Arquitecta  
Colegiado nº 5621 – COACV



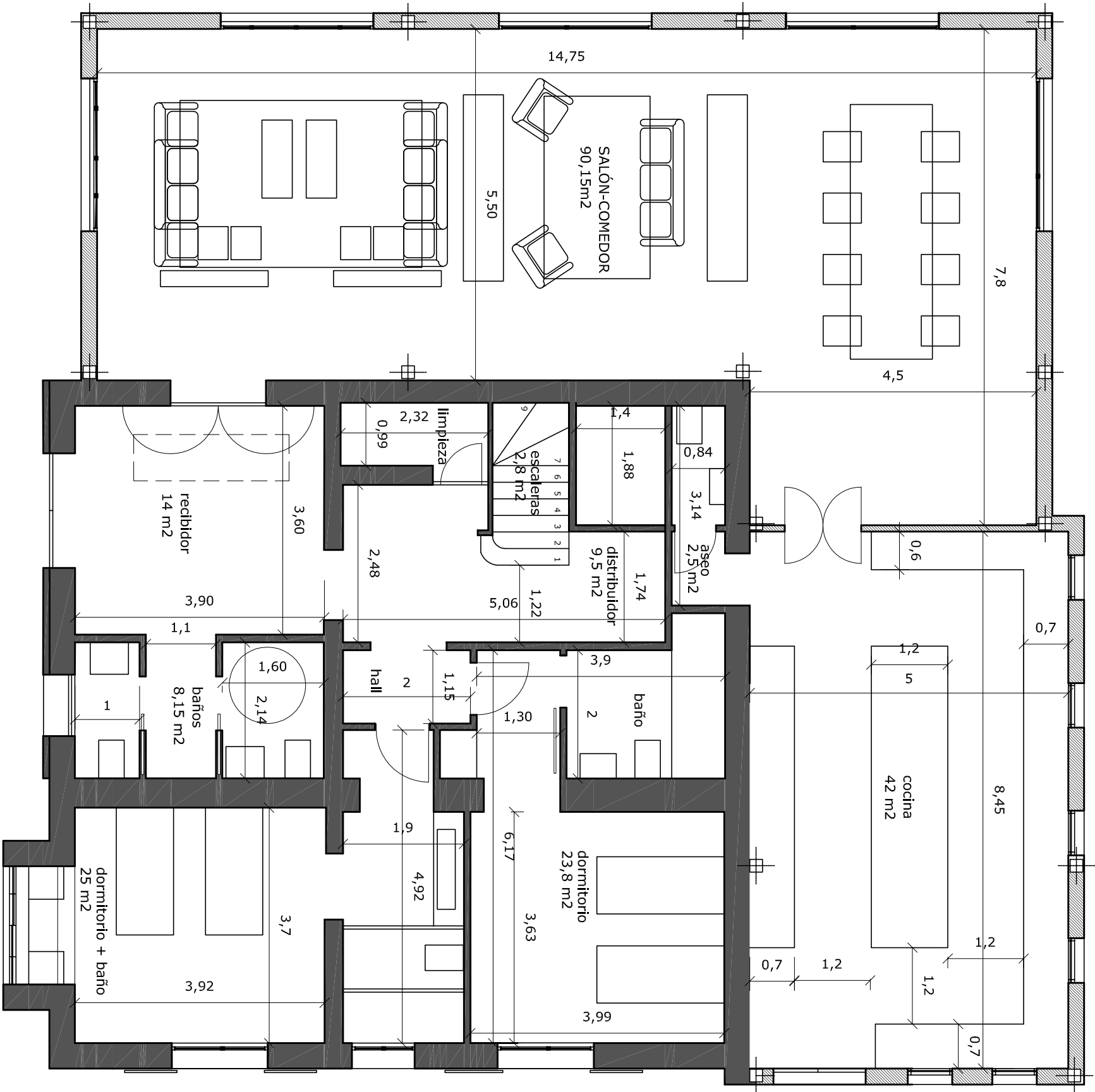


| ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA                                          |                                                             |                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR                              |                                                             | PLANO                                 |  |
| ESCALA                                                                    | 1/500<br>1/15000                                            | PLANO SITUACIÓN - EMPLAZAMIENTO       |  |
| PLANO                                                                     | PROMOTOR<br>ANTONINO BARCOS DIAZ - (EMANA GASTRONOMIA S.L.) | ARQUITECTA :<br>MIRENTXU SARDINA RUIZ |  |
| SITUACIÓN<br>POLIGONO 42- PARCELA 97<br>MAS DE LA TORRE- PINELLA VILAREAL |                                                             | EXP:                                  |  |
| FECHA<br>FEBRERO 2012                                                     |                                                             | 1                                     |  |

CUADRO SUPERFICIES

| EDIFICIO EXISTENTE             |           |  |
|--------------------------------|-----------|--|
| aseo                           | 2,5 m2    |  |
| dormitorio+ baño               | 23,8 m2   |  |
| dormitorio + baño              | 25 m2     |  |
| baños                          | 8,15 m2   |  |
| recibidor                      | 14 m2     |  |
| distribuidor                   | 9,5 m2    |  |
| escaleras                      | 2,8 m2    |  |
| TOTAL                          | 85,75 m2  |  |
| TOTAL S. CONSTRUIDA = 116,3 m2 |           |  |
| AMPLIACIÓN                     |           |  |
| cocina                         | 42 m2     |  |
| salón - comedor                | 90,15m2   |  |
| TOTAL                          | 132,15 m2 |  |
| TOTAL S. CONSTRUIDA = 143,4 m2 |           |  |

TOTAL S. ÚTIL PLANTA BAJA = 217,54 m2  
TOTAL S. CONSTRUIDA PLANTA BAJA = 259,7 m2



| ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA                              |                                                           |                                          |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR                  |                                                           |                                          |
| ESCALA                                                        | PLANO                                                     | ARQUITECTA:<br><br>MIRENTXU SARONIA RUIZ |
| 1/75                                                          | PLANTA BAJA / DISTRIBUCIÓN - COTAS                        |                                          |
| PLANO                                                         | PROMOTOR:<br>ANTONIO BARCOS DIAZ (GEMMA GASTRONOMIA S.L.) |                                          |
| SITUACIÓN                                                     |                                                           |                                          |
| POLIGONO 42, PARCELA 17<br>MAS DE LA TORRE, PINELLA VILLOREAL |                                                           |                                          |
| FECHA                                                         |                                                           | EXP:                                     |
| 2                                                             |                                                           | FEBRERO 2012                             |

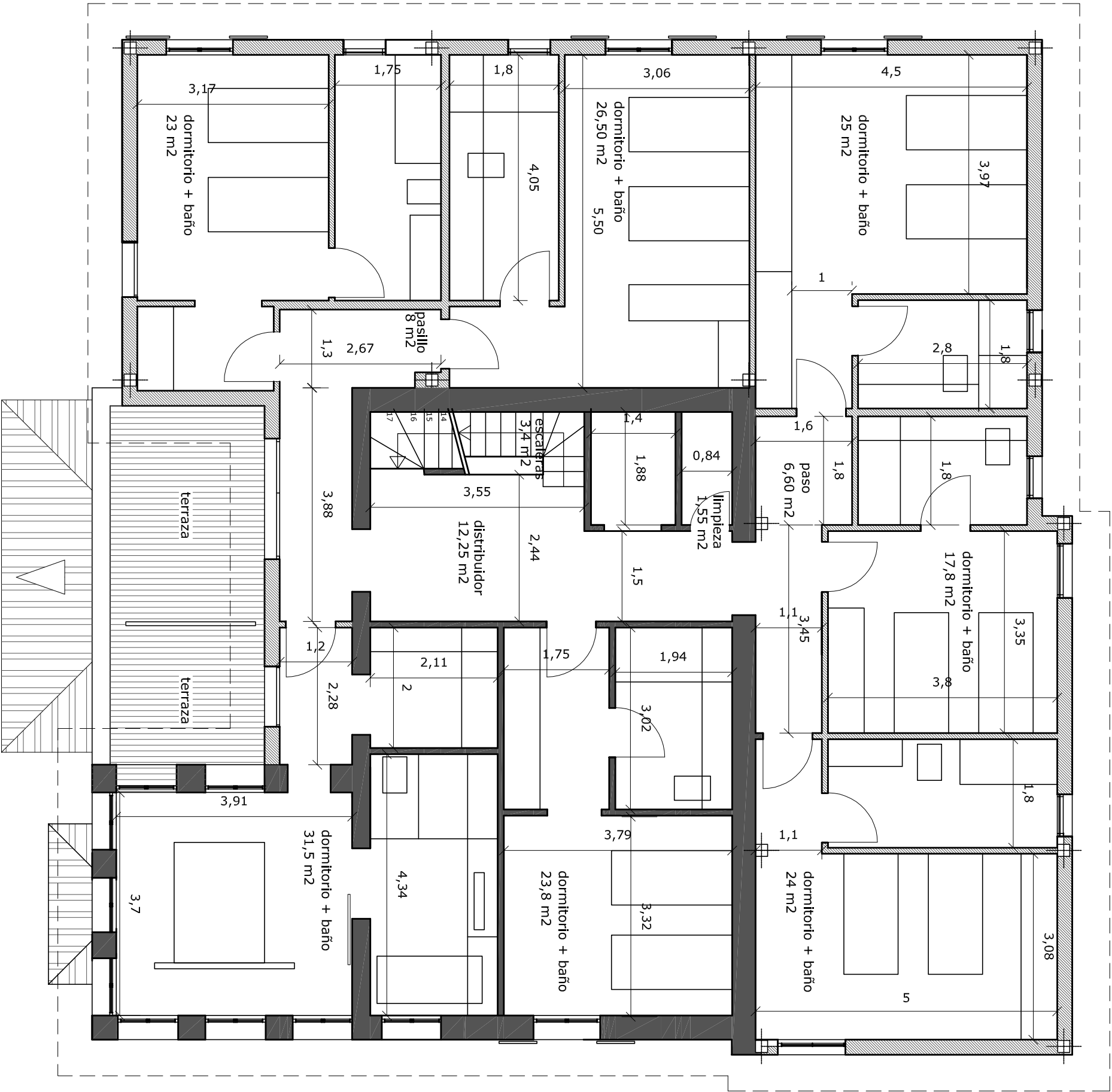
CUADRO SUPERFICIES

| EDIFICIO EXISTENTE |          |
|--------------------|----------|
| dormitorio + baño  | 31,5 m2  |
| dormitorio + baño  | 23,8 m2  |
| distribuidor       | 12,25 m2 |
| limpieza           | 1,55 m2  |
| escaleras          | 3,4 m2   |

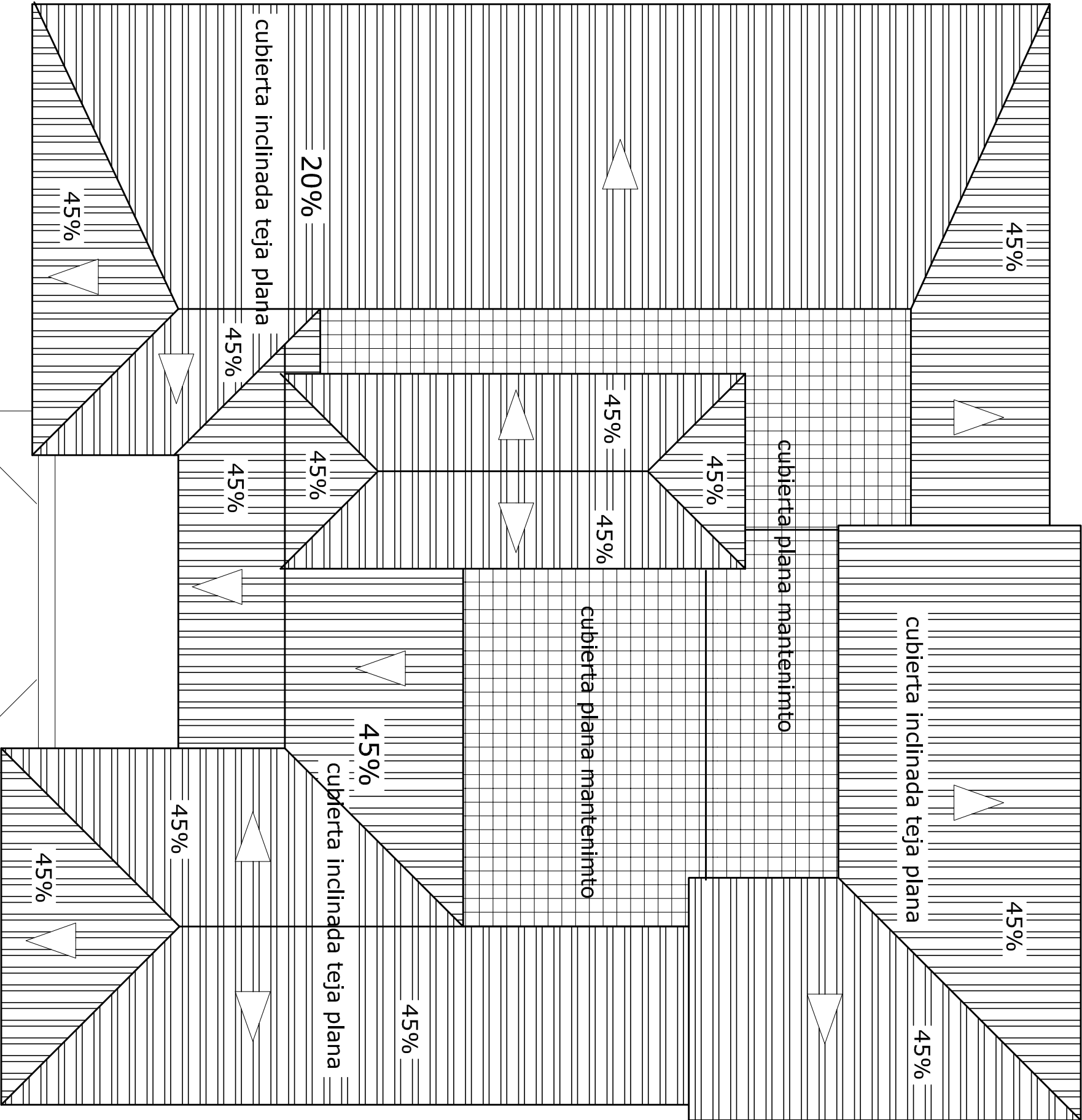
|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| TOTAL                         | 72,5 m2 |
| TOTAL S. CONSTRUIDA = 95,8 m2 |         |

| AMPLIACIÓN                     |          |
|--------------------------------|----------|
| dormitorio + baño              | 17,8 m2  |
| dormitorio + baño              | 24 m2    |
| paso                           | 6,60 m2  |
| dormitorio + baño              | 25 m2    |
| dormitorio + baño              | 26,50 m2 |
| dormitorio + baño              | 23 m2    |
| pasillo                        | 8 m2     |
| TOTAL                          | 130,9 m2 |
| TOTAL S. CONSTRUIDA = 148,8 m2 |          |

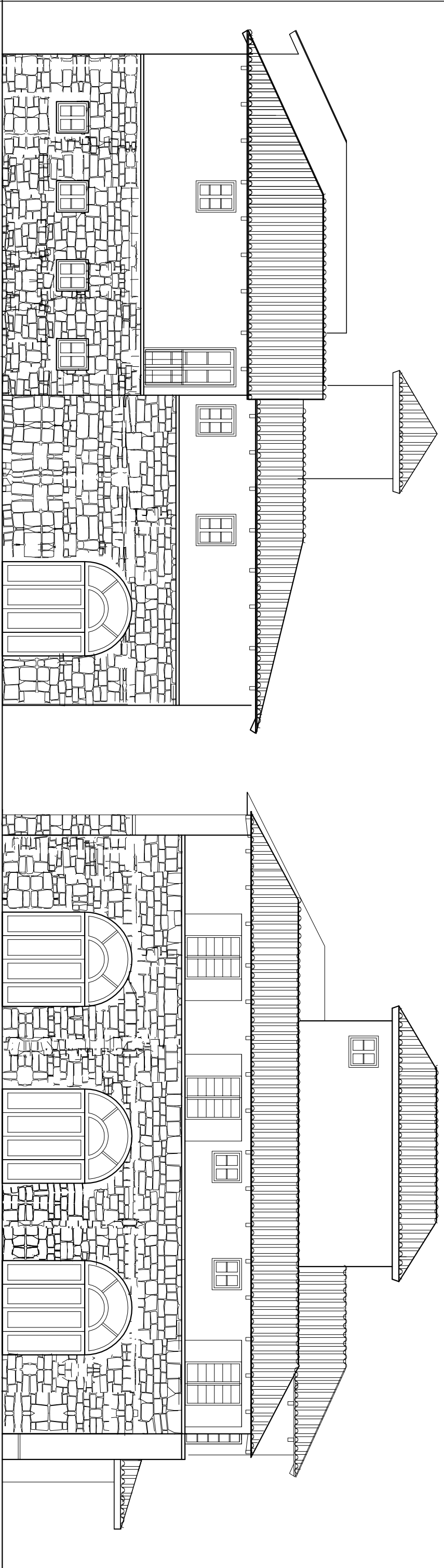
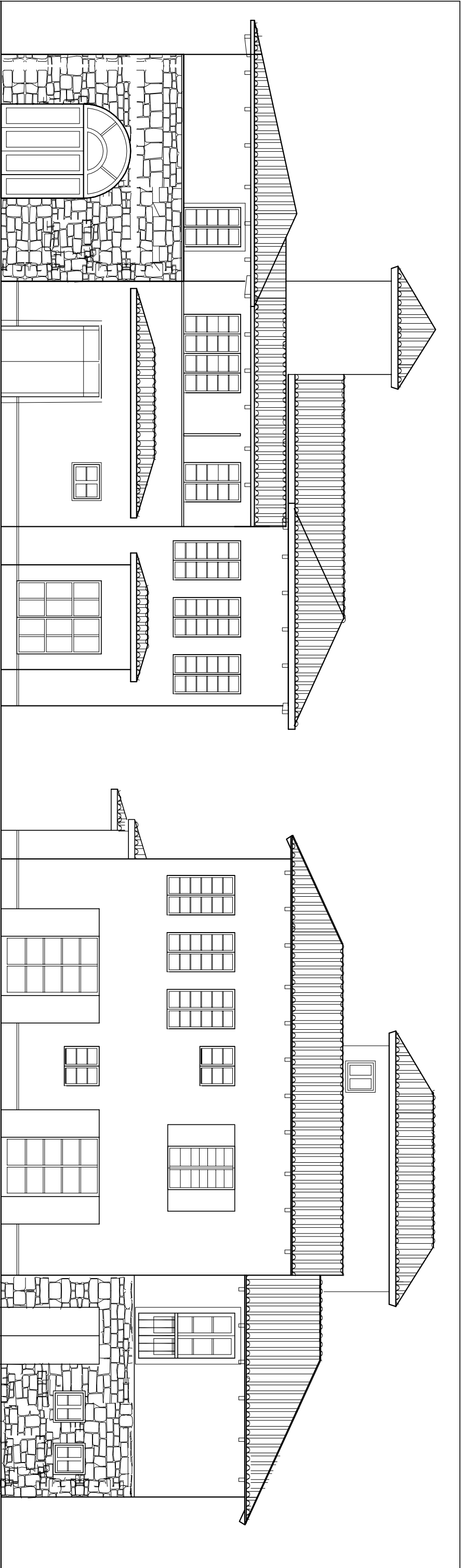
TOTAL S. ÚTIL PLANTA PRIMERA = 203,4 m2  
TOTAL S. CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA = 244,6 m2



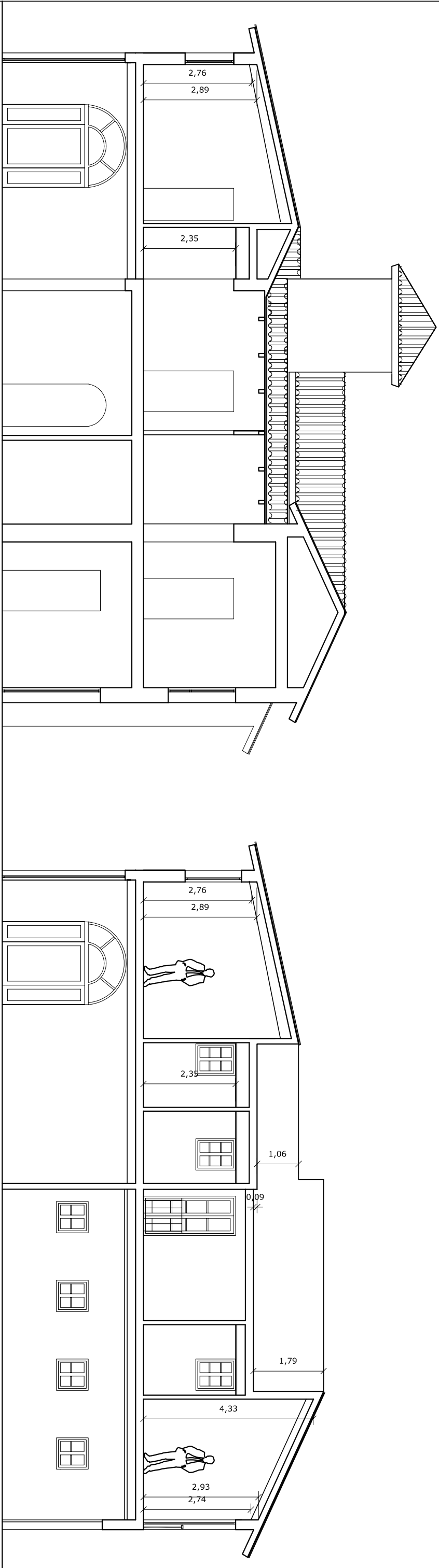
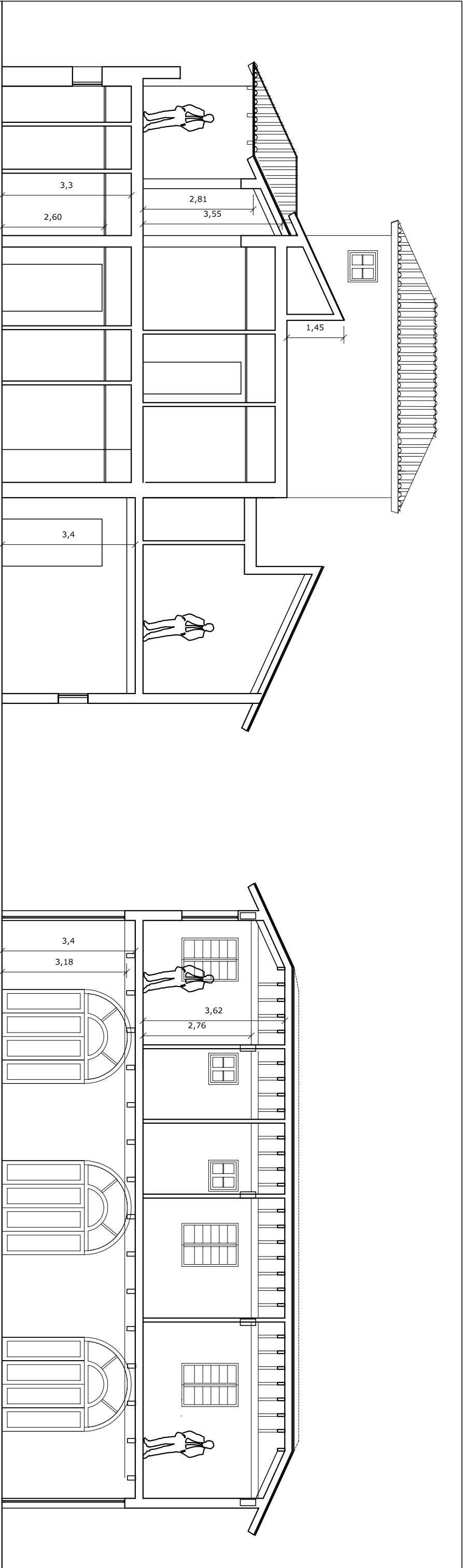
| ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA<br>REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR |       |                                       |                                                                | ARQUITECTA:<br>MIRENTXU SARONIA RUIZ |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| ESCALA                                                                           | PLANO | PLANTA PRIMERA / DISTRIBUCIÓN - COTAS |                                                                |                                      |  |
| 1/75                                                                             |       | PROMOTOR                              | ANTONIO BARCOS DIAZ (GEMMA GASTRONOMIA S.L.)                   |                                      |  |
| PLANO                                                                            |       | SITUACIÓN                             | POLIGONO 42, PARCELA 87<br>MAS DE LA TORRE, FINCA LA VILLAREAL |                                      |  |
| 3                                                                                |       | FECHA                                 | FEBRERO 2012                                                   | EXP:                                 |  |



|                                              |                                               |                                     |  |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|--|
| ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA             |                                               |                                     |  |
| REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR |                                               |                                     |  |
| ESCALA                                       | PLANO                                         | ARQUITECTA:                         |  |
| 1/75                                         | PLANTA CUBIERTA                               | MIRENTXU SARONA RUIZ                |  |
| PLANO                                        | PROMOTOR:                                     | SITUACIÓN                           |  |
|                                              | ANTONINO BARRIOS DIAZ (EMMA GASTRONOMIA S.L.) | POLIGONO 22, PARCELA 87             |  |
|                                              |                                               | MAS DE LA TORRE, FINCA LA VILLAREAL |  |
|                                              | FECHA                                         | EXP:                                |  |
|                                              | FEBRERO 2012                                  |                                     |  |
| 4                                            |                                               |                                     |  |



|                                              |                                                                           |      |  |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------|--|
| ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA             |                                                                           |      |  |
| REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR |                                                                           |      |  |
| ESCALA                                       | PLANO                                                                     |      |  |
| 1/100                                        | ALZADOS                                                                   |      |  |
| PLANO                                        | PROMOTOR<br>ANTONIO BARCOS DIAZ (EMANA GASTRONOMIA S.L.)                  |      |  |
|                                              | SITUACION<br>POLIGONO 42- PARCELA 9ª<br>MAS DE LA TORRE, PINELA, VILAMEAL |      |  |
| 5                                            | FECHA<br>FEBRERO 2012                                                     | EXP: |  |
| ARQUITECTA :<br>MIRENTHU SARDINA RUIZ        |                                                                           |      |  |



| ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA             |                                              |                                                              |      | ARQUITECTA:<br><br>MIRENTHU SARDINA RUIZ |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------|
| REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR |                                              |                                                              |      |                                          |
| ESCALA                                       | PLANO                                        | SECCIONES                                                    |      |                                          |
| 1/100                                        |                                              |                                                              |      |                                          |
| PLANO                                        | PROMOTOR                                     | SITUACIÓN                                                    |      |                                          |
|                                              | ANTONIO BARCOS DIAZ (EMANA GASTRONOMIA S.L.) | POLIGONO 42- PARCELA 9ª<br>MAS DE LA TORRE, PINELA, VILLAGAL |      |                                          |
| 6                                            | FECHA                                        | FEBRERO 2012                                                 | EXP. |                                          |

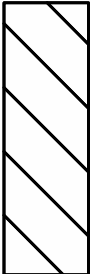








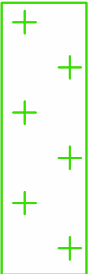
Escala: 1/20.000    WGS84 Geogràficas (Lon: 00°07'30.40"W    Lat: 39°55'24.70"N)    ETRS89 UTM zone 30N (X: 74569



ZONA INDUSTRIAL , COMERCIAL O DOTACIONAL



ZONA RESIDENCIAL- NUCLEO URBANO



ZONA TERRENOS CULTIVO



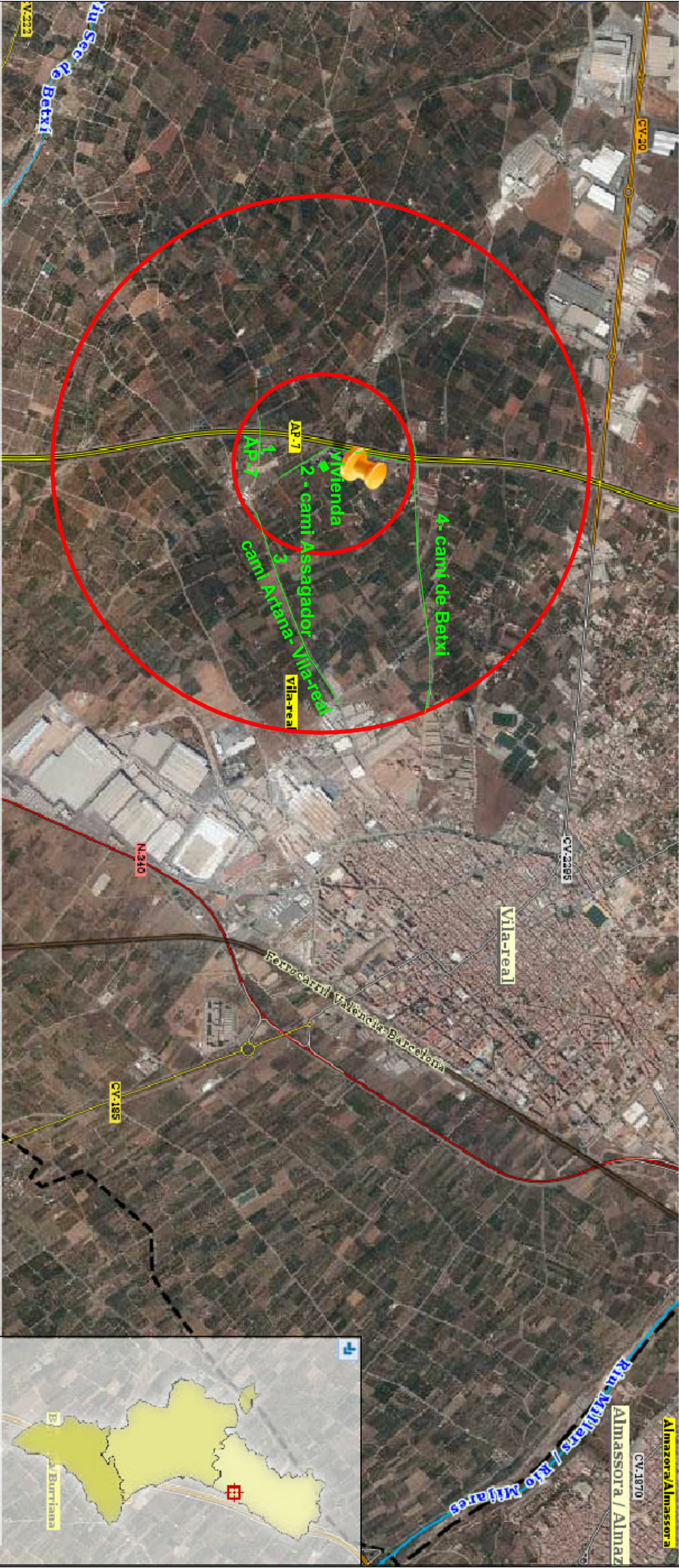
Viales  
AP-7  
Camino Assagador

| ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA             |  |                                            |                                                             |
|----------------------------------------------|--|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR |  | ESCALA                                     | PLANO                                                       |
|                                              |  | UNIDADES PAISAJE<br>RECURSOS PAISAJISTICOS |                                                             |
|                                              |  | PROMOTOR                                   | ANTONIO BARCOS DIAZ (EMAMA GASTRONOMIA S.L.)                |
|                                              |  | SITUACIÓN                                  | POLIGONO 42, PARCELA 17<br>MAS DE LA TORRE PINELLA VILLAGAL |
|                                              |  | FECHA                                      | FEBRERO 2012                                                |
|                                              |  | EXP:                                       |                                                             |
|                                              |  | MIRENTXU SARDINA RUIZ                      |                                                             |









Escala: 1/20.000 WGS84 Geográficas (Lon: 00°07'30.40"W Lat: 39°55'24.70"N) ETRS89 UTM zone 30N (X: 745691.87121 Y: 4423226.40455)

ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA  
REFORMA Y AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

ESCALA

PLANO

PLANO

UNIDADES VISUALES

ARQUITECTA:

PRODUTOR

ANTONIO BARCOS DIAZ (EMANA GASTRONOMIA S.L.)

MIRENTXU SARDINA RUIZ

SITUACION

POLIGONO 42, PARCELA 87  
MAS DE LA TORRE, FINCA VILAREAL

FECHA

FEBRERO 2012

EXP.

9b









A - +1500M -NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



B - +1500M -NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



D - +500M -NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



E - +500M -NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



G - +500M -NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



C - +1500M -NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



F - +500M -NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN

CONCLUSIÓN  
EN DISTANCIA LARGA, (+1500M)  
LA REFORMA DE LA VIVIENDA  
NO SE VE

| ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA             |           |                                                            |      |                                      |
|----------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------|
| REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR |           |                                                            |      |                                      |
| ESCALA                                       | PLANO     | PUNTOS DE OBSERVACION<br>+500 M / +1500M                   |      |                                      |
| PLANO                                        | PROMOTOR  | ANTONINO BARCOS DIAZ (EMANA GASTRONOMIA S.L.)              |      |                                      |
|                                              | SITUACIÓN | POLIGONO 22, PARCELA 07<br>MAS DE LA TORRE PINELA VILAREAL |      |                                      |
| 10                                           | FECHA     | FEBRERO 2012                                               | EXE: |                                      |
|                                              |           |                                                            |      | ARQUITECTA:<br>MIRENTXU SARDINA RUIZ |





H - 500M NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



K -500M NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



N - 100M SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



I -500M NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



L - 100M SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



Ñ - 100M SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



J -500M NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



M - 100M SE APRECIA LA INTERVENCIÓN

CONCLUSIÓN

LA INTERVENCIÓN CASI NO SE APRECIA HASTA QUE NOS ACERCAMOS A MENOS DE 100M

COMO LA ALTURA DE LA EDIFICIACIÓN NO VARIA, EL VOLUMEN DE LA INTERVENCION NO SE ELEVA SOBRE EL YA EXISTENTE

| ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA             |           |                                              |      |
|----------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|------|
| REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR |           | ARQUITECTA:                                  |      |
| ESCALA                                       | PLANO     | PUNTOS DE OBSERVACION                        |      |
|                                              |           | HASTA 500 M                                  |      |
| PLANO                                        | PROMOTOR  | ANTONIO BARCOS DIAZ, (EMMA GASTRONOMIA S.L.) |      |
|                                              | SITUACIÓN | POLIGONO 29 PARCELA 07                       |      |
|                                              |           | MAS DE LA TORRE PINELA VILAREAL              |      |
| 11                                           | FECHA     | FEBRERO 2012                                 | EXP: |





O - 500M SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



R - 500M NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



U - 500M SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



P - 500M NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



S - 500M SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



V - 500M SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



Q - 500M NO SE APRECIA LA INTERVENCIÓN



T - 500M SE APRECIA LA INTERVENCIÓN

CONCLUSIÓN

COMO LA ALTURA DE LA EDIFICIACIÓN NO VARIA, EL VOLUMEN DE LA INTERVENCIÓN NO SE ELEVA SOBRE EL YA EXISTENTE

| ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA             |                                               |                       |             |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR |                                               |                       |             |
| ESCALA                                       | PLANO                                         |                       | ARQUITECTA: |
|                                              | PUNTOS DE OBSERVACIÓN                         |                       |             |
|                                              | HASTA 500M                                    |                       |             |
| PLANO                                        | PROMOTOR                                      | MIRENTXU SARDINA RUIZ |             |
|                                              | ANTONIO BARCOS DIAZ, (EMANA GASTRONOMIA S.L.) |                       |             |
|                                              | SITUACIÓN                                     |                       |             |
|                                              | POLIGONO 2, PARCELA 107                       |                       |             |
|                                              | MÁS DE LA TORRE PINELA VILAREAL               |                       |             |
| 12                                           | FECHA                                         | FEBRERO 2012          | EXP:        |



# UNIDADES DEL PAISAJE

---

## UNIDAD DE PAISAJE-

## ZONA INDUSTRIAL TERMINO SUR

### DESCRIPCIÓN-

Se trata de zona industrial ubicada junto a carreteras de nivel comarcal, en la zona sur, y oeste del término municipal con diversa productividad (centro comercial, almacenes de construcción, talleres automóbiles...naves destinadas al ocio...)

### CARACTER-

Industrial

### VALOR-

Bajo

### OBJETIVOS DE CALIDAD-

Una mejor urbanización, y zonas de acceso. Mantener un nexo de unión en la estética general del conjunto. Mejorar los parámetros medioambientales que dependan de ellas.

### FOTOS-



# UNIDADES DEL PAISAJE

---

## UNIDAD DE PAISAJE-

ZONA HUERTA REGADÍO

dentro de esta unidad - PARTIDA PINELLA

## DESCRIPCIÓN-

Campos en su mayoría en cultivo y con cítricos en su producción

Alguna vivienda unifamiliar aislada entre estos campos

Existen terrenos abandonados

## CARACTER-

Agrícola

## VALOR-

Medio - Bajo

## OBJETIVOS DE CALIDAD-

Mejorar su estado: En caso de ser cultivos de riego a manta, transformarlos a goteo

Limpieza de los terrenos abandonados

Rehabilitación y mejora de las viviendas

## FOTOS-





# UNIDADES DEL PAISAJE

---

## UNIDAD DE PAISAJE-

ZONA RESIDENCIAL- NUCLEO URBANO

### DESCRIPCIÓN-

Se ha considerado la zona residencial más cercana a la actuación  
Manzanas edificadas con diferentes alturas, con un máximo de PB+5, y bajo-cubierta, conviviendo con viviendas unifamiliares de cierta antigüedad y de nueva construcción  
las ordenanzas municipales no son restrictivas en las condiciones estéticas por lo que se produce una variedad importante en los materiales de fachada, aunque abundan los ladrillos caravista en colores terrosos.

### CARACTER-

Residencial

### VALOR-

Medio - Bajo

### OBJETIVOS DE CALIDAD-

Se debería valorar unas condiciones estéticas y valoración de los espacios públicos que metieran en valor esta zona

### FOTOS-

