

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

**VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
SITA EN POLÍGONO 42, PARCELA
197, VILLARREAL (CASTELLÓN)**

1. ANTECEDENTES

La necesidad de redactar un Estudio de Integración Paisajística viene determinada en por el Decreto 120/2006, de 11 de Agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, en cuyo artículo 48, apartado 3 establece que *“La justificación del cumplimiento del artículo 12.1 de la Ley del Suelo No Urbanizable, de los apartados 1 a 3 del artículo 8 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el análisis del impacto paisajístico de los proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1989, de 3 de marzo y de su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto 162/1990, de 15 de octubre, se realizará mediante un Estudio de Integración Paisajística”*.

Asimismo, el apartado 4 del mismo artículo dispone en d) que deben ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística las *“Autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable no incluidas en los ámbitos anteriores”*, tal y como es el caso objeto.

Así pues, dado que la actuación que se pretende llevar a cabo en la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, procederemos a la elaboración del presente Estudio de Integración Paisajística.

OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El propio objeto de dichos estudios se contempla en el mismo articulado del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, donde estipula, en su artículo 49.1, que *“los Estudios de Integración Paisajística tienen por objeto predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones o la remodelación de actuaciones preexistentes pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos”*.

Por tanto, el objeto de este estudio se centra en predecir y valorar la incidencia de la Vivienda unifamiliar aislada en el entorno paisajístico, y también trazar medidas para minimizar su impacto con el entorno.

Cabe destacar que no existe un Estudio o Catálogo de Paisaje municipal o supramunicipal en el área de estudio.

CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Al igual que en apartado anterior, el propio Reglamento detalla el contenido específico que debe abarcar un Estudio de Integración Paisajística y de esta forma, el artículo 52 dispone que todo Estudio de Integración Paisajística incluirá:

- Plan de participación pública.
- Descripción y definición del alcance de la actuación.
- Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos afectados.
- Planes y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito.
- Valoración de la Integración Paisajística o justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que le sean de aplicación, y en especial del Estudio de Paisaje o Catálogo de Paisaje.
- La Valoración de la Integración Visual a partir de un Análisis Visual del ámbito desarrollado.

- La identificación de los Impactos Paisajísticos y Visuales y la previsión y magnitud.
- Las medidas de integración y mitigación de impactos y programa de implementación.

2. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto analizar la incidencia de una Vivienda unifamiliar aislada en el paisaje circundante a su enclave, así como la percepción que de ella puedan hacer los ciudadanos, a pesar de encontrarse vallada la parcela en su totalidad por un alto muro preexistente que impide su visualización desde el camino de acceso.

La Vivienda se sitúa en el Polígono 42, Parcela 197 de la Partida Pinella (Camino Azagador), del término municipal de Villarreal, entre la Autovía AP-7 y el núcleo urbano de Villarreal. La parcela consta de 21.681 m². En el Anexo queda definida la vivienda con las distintas superficies de las estancias así como planos de alzados y secciones.

ÁMBITO DEL ESTUDIO

Según el artículo 51 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, el ámbito de los Estudios de Integración Paisajística abarcará la Unidad o Unidades de Paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación. En ese mismo artículo, se define como cuenca visual la parte del territorio desde donde es visible la actuación, percibiéndose espacialmente como una unidad definida por la topografía y la distancia.

En aplicación de lo antedicho, podemos determinar que la Unidad de Paisaje quedará conformada por la parcela objeto de estudio, la 197, al oeste del término municipal de Villarreal y lindando con el camino que separa ésta de la autopista AP-7.

Sin embargo, al tratarse de una zona amplia, a las afueras del núcleo urbano y con una orografía totalmente plana, se dificulta la tarea de encontrar enclaves o sitio determinados desde los que poder contemplar dicha edificación como cuenca visual.



La foto se ha realizado desde el Camino Azagador, dejando a nuestras espaldas la parcela, donde se puede observar la cercanía de la autopista y la lejanía de puntos de visualización de la parcela, con las montañas casi imperceptibles.

CARACTERIZACIÓN DE LA UNIDAD DEL PAISAJE

En virtud del artículo 32.2 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, se entiende por Unidad de Paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptiva 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.

A tal respecto, hay que indicar que tradicionalmente, la parcela objeto de estudio está destinada a la agricultura, principalmente de cítricos. Estas tierras destinadas al cultivo formaban un paisaje homogéneo, eminentemente rural, que quedó notablemente modificado por la construcción de la Autovía A-37, hendiendo la masa de agrios regadíos y separándolos a ambos lados del vial, así como por la incorporación de cables de tendido eléctrico.

Predomina el vallado tradicional de muro de mampostería revestida con mortero a buena vista y acabados de blanco con pinturas a la cal, tal y como se observa en la siguiente imagen.



En el artículo 32.3 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana se definen los Recursos Paisajísticos como elementos lineales o puntos singulares de un paisaje que tienen un valor visual, ecológico, cultural e histórico.

Con base en esta definición, podemos determinar que la unidad paisajística queda definida como una porción del territorio cuyo paisaje posee cierta homogeneidad en sus características perceptuales, y también cierto grado de autonomía visual.

Las unidades de paisaje que debemos definir son irregulares pero continuas, esto es, homogéneas en lo que a percepción se refiere, en las que diversos componentes del medio actúan como elementos definitorios. Los factores del medio y características visuales que se han establecido para determinar dichas unidades han sido:

- Configuración topográfica: relieve-suelo (terrenos llanos, alomados y laderas).
- Presencia de masas de agua.
- Usos del suelo.
- Texturas y colores predominantes.

- Líneas, formas.
- Altura del estrato vegetal predominante y grado de cobertura.
- Estacionalidad de la vegetación.
- Escala, dominancia espacial.

Debido a la limitada extensión del área objeto de estudio y a la homogeneidad en cuanto a colores, formas y fisiografía, se ha definido como una sola unidad paisajística. En esta escena, el elemento predominante queda constituido por el entramado de parcelas cultivadas, con un color y texturas característicos.

El color preponderante en el área objeto de estudio es el verde, en diferentes tonos y con una textura gruesa, a la par de una textura fina, y que se combina con el blanco de los muros que delimitan las distintas parcelas.

PLANES DENTRO DEL MISMO ÁMBITO

No existe ningún plan urbanístico programado para la zona objeto del presente Estudio.

3. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Siguiendo el Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, el artículo 14 hace referencia al Plan de Participación Pública. En virtud de éste, se trata de un documento que define la estrategia de participación pública, que debe acompañar a todo instrumento de Paisaje, y que se desarrolla pormenorizadamente en cada una de las fases de que consta el proceso de elaboración del mismo.

- Fases del Plan:

o Campaña de comunicación, realizada por el Ayuntamiento de Villarreal para informar al público interesado de los contenidos del presente Estudio de Integración Paisajística.

o Consulta pública para permitir que las personas interesadas puedan expresar libremente sus criterios, especialmente a lo que respecta sobre el paisaje que puede verse afectado por la construcción de la Vivienda Unifamiliar.

o Estudio de las opiniones, valoraciones y propuestas emitidas por las personas participantes.

o Redacción definitiva del Estudio de Integración Paisajística, en caso de que se considere conveniente modificarlo.

- Objetivos:

Los objetivos que persigue la elaboración de dicho Plan de Participación Pública se reflejan en el artículo 15 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, que estipula:

o Informar a los ciudadanos de su derecho a participar en este proceso y de la forma en que pueden ejercer ese derecho.

o Hacer accesible a los ciudadanos la información más relevante del presente Estudio de Integración Paisajística en referencia a la construcción de la Vivienda Unifamiliar en el término municipal de Villarreal.

o Buscar la implicación de los ciudadanos en aquellos aspectos relativos al paisaje que pueda verse afectado por la construcción de una Vivienda Unifamiliar, reconociendo su derecho a expresar sus observaciones y comentarios.

o Obtener información útil de los ciudadanos, identificando los valores que atribuyen al paisaje y al entorno que pueda verse afectado para en su caso, modificar o ampliar las medidas de integración propuestas por el redactor del presente Estudio de Integración Paisajística.

o Proporcionar una mayor legitimidad a las valoraciones emitidas y a las decisiones adoptadas por el redactor del presente Estudio, para evitar futuros conflictos.

- Público participante.

Aunque la participación en este Plan está abierta a cualquier persona, está especialmente enfocada al público interesado. El artículo 14.2 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana define al público interesado como el conjunto de personas que puede verse afectado por la actuación prevista, o que tiene algún interés en el paisaje urbano vinculado a la actuación.

- Metodología y actividades programadas.

Las actividades y métodos que deben aplicarse para formalizar el Plan de Participación Pública, se indican en el artículo 17 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana. En las distintas fases del presente Plan, se aplicará la metodología que se indica a continuación y se desarrollarán las siguientes actividades:

o La campaña de comunicación la realizará el Ayuntamiento de Villarreal mediante la exposición pública de la documentación más relevante del presente Estudio de Integración Paisajística, tanto en el tablón de anuncios como en la página web del Ayuntamiento de Villarreal, www.vila-real.es, donde se expondrá toda la información sobre la consulta pública a realizar.

o La consulta pública tendrá una duración de treinta días y se realizará mediante el cuestionario que figura en el Anexo. Las personas que deseen participar podrán recoger y entregar dicho cuestionario, debidamente formalizado, en las oficinas del Ayuntamiento de Villarreal o utilizando la dirección de correo electrónico que se indicará en la campaña de comunicación.

o El estudio de la información obtenida en la consulta pública se formalizará mediante el análisis de las opiniones, el diagnóstico de las valoraciones y la evaluación de las propuestas emitidas por el público participante, que se realizará conjuntamente por los técnicos municipales y el redactor del presente Estudio, publicando los resultados en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Villarreal.

o Finalmente, en el caso de que tanto los técnicos municipales como el redactor de este Estudio considerarán que, teniendo en cuenta alguna de las opiniones, valoraciones o propuestas emitidas por el público participante, sería conveniente modificar o ampliar alguna de sus determinaciones, especialmente las medidas de integración paisajística y visual contempladas en su documentación con carácter

normativo, el redactor procedería a la formalización definitiva del presente Estudio de Integración Paisajística, previa aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Villarreal.

- Evaluación del proceso de participación.

Durante la consulta pública, se valorará semanalmente por parte de los técnicos municipales el proceso de participación llevado a cabo hasta el momento, exponiendo públicamente el número de cuestionarios correctamente formalizados y entregados por los ciudadanos participantes.

- Resumen de los resultados.

El resumen de las opiniones, valoraciones y propuestas emitidas en la consulta efectuada en el Plan de Participación Pública, las conclusiones alcanzadas tras el análisis realizado por los técnicos municipales y el redactor del Estudio, así como las decisiones que puedan tomarse derivadas de dichas conclusiones, se expresarán en un documento que se expondrá al público en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Villarreal.

ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

Tal y como se ha descrito a lo largo del presente Estudio de Integración Paisajística, el objeto que se persigue es valorar el impacto visual y paisajístico que supone en el entorno rural, la implantación de una Vivienda unifamiliar, que se sitúa en la parcela 197, polígono 42 en el término municipal de Villarreal, casi lindando con la autopista AP-7.

En el artículo 53.1 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, se especifica que en los Estudios de Integración Paisajística se debe reflejar tanto los beneficios como los perjuicios que originaría la actuación que contemplan. En este sentido, la construcción de la nueva Vivienda unifamiliar puede suponer los siguientes efectos:

- Una mayor ocupación en planta que la vivienda preexistente y una volumetría mayor.

- En la fase de ejecución del proyecto, el efecto por *pérdida de la calidad visual* se considera **MODERADO**. A pesar de que la parcela tiene sus lindes definidos físicamente con una tapia de poco más de 3 metros de altura, durante la construcción de la vivienda se empleará una grúa de altura considerablemente superior y que por lo tanto el impacto visual llegará más lejos, si bien, una vez en funcionamiento, dicho efecto se considera **DESPRECIABLE**, puesto que lo único al fin y al cabo se está llevando a cabo una sustitución de una vivienda por otra, de un tamaño mayor eso sí.

- En cuanto a la *intrusión visual*, se produce un impacto **MODERADO** durante la fase de ejecución de la obra por la inclusión de la grúa como elemento discordante con el paisaje agrario típico de la unidad de paisaje. Asimismo durante el funcionamiento de la vivienda se considera **DESPRECIABLE**, pues la unidad de paisaje se encuentra salpicada de pequeñas y medianas construcciones tradicionales como la proyectada.

CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PAISAJE APLICABLES.

A día de hoy, no se ha desarrollado algún Instrumento de Paisaje que pueda afectar al ámbito de la actuación, especialmente el Estudio de Paisaje de Planeamiento del municipio.

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El artículo 49.2.a del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, dispone que *“la Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico”*.

Asimismo, el artículo 54, en su apartado primero, complementa dicha información al decir que *“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”*.

En virtud del Reglamento, procedemos a analizar y valorar la sensibilidad del paisaje, en referencia a los aspectos citados en el artículo 54.3.

- Singularidad o escasez de los elementos del paisaje considerados a escala local o regional.

Como hemos ido analizando a lo largo de este Estudio de Integración Paisajística, nos encontramos ante una zona con características paisajísticas típicamente rurales, o incluso agrarias. A nivel local, se trata de un terreno típico de la comarca de la Plana Alta y Baja en sus zonas más costeras, donde predomina una línea homogénea de paisaje, con predominio de los colores verdes. Dicho esto, en la parcela 197 del polígono 42, el enclave que corresponde a la Vivienda unifamiliar, no posee ningún tipo de caracterización propia, singular y única.

- Capacidad de transformación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos a acomodar cambios sin una pérdida inaceptable de su carácter o que interfiera negativamente en su valor paisajístico.

Toda afectación antrópica en el entorno supone una interferencia negativa para el paisaje, y el valor paisajístico que guarda de forma inherente. Por tanto, la actuación objeto de este Estudio de Integración Paisajística tendrá una muy ligera influencia negativa en la calidad paisajística del entorno, de forma inevitable, al igual que cualquier otra intervención antrópica

Dicho esto, resulta relevante traer a colación las características concretas del proyecto. Se trata de una parcela de reducida extensión (21.681 m²), donde se aprecia una previa intervención del hombre que de igual manera, merman la calidad paisajística. Así, nos encontramos con la Autovía AP-7, las vallas metálicas que delimitan y amojonan las distintas parcelas del entorno, el tendido eléctrico, alguna construcción aislada con morfología típicamente rural, etc.

En definitiva, si bien es cierto que cualquier actuación supone un empobrecimiento del paisaje, no estamos ante un hecho que suponga una pérdida inaceptable del carácter rural de la Unidad de Paisaje, ni se considera que la futura actuación suponga la transformación del entorno.

- Objetivos de calidad paisajística de las Unidades de Paisaje del ámbito de estudio.

Según se establece en el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, los Objetivos de Calidad Paisajística se formularán por las autoridades públicas competentes y se fijarán en el correspondiente Estudio de Paisaje.

La pérdida de la calidad visual se considera despreciable puesto que se lleva a cabo la construcción de una vivienda unifamiliar previa demolición de otra implantada en el

mismo lugar. Sin embargo la superficie de actuación es mayor pero siempre en aras de devolver a la parcela los jardines que antaño existieron con vegetación típica de la zona y conservando la mayor parte de la explotación de agrios regadíos vinculada a la construcción que se pretende ejecutar.

La intrusión visual es consecuencia de la introducción de elementos naturales o artificiales en un territorio, cuando no existían previamente e implican alteraciones en las pautas de visibilidad. En este caso, nos referimos a la presencia de grúas, maquinaria e instalaciones de la construcción. La valoración se apoya en gran medida en el análisis de la fragilidad visual de las unidades afectadas. Hay que tener en cuenta que todo ello será en fase de construcción.

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

El artículo 49.2.b del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana establece que *"la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente"*.

Siguiendo las indicaciones del artículo 55.2. de dicho Reglamento, en la Valoración de la Integración Visual se identifican los posibles impactos visuales, desde los puntos de observación que determinan la cuenca visual, en función de los siguientes factores:

- La compatibilidad visual de las características de la actuación.

A tal respecto debemos hacer referencia a la escasa extensión del terreno objeto de estudio, así como al reducido volumen y altura que supone la Vivienda unifamiliar. Para poder determinar con más detalle la compatibilidad visual que caracterizará dicha Vivienda, se adjuntan planos a escala de planta, alzados y secciones en el Anejo 1. Asimismo, nos remitimos al Proyecto que acompaña este Estudio de Integración Paisajística.

- El bloqueo de vistas hacia Recursos Paisajísticos de valor alto o muy alto.

Cabe mencionar que no destaca en todo el entorno ningún elemento paisajístico de valor alto o muy alto, sin menospreciar la calidad paisajística de la zona.

Como hemos dicho anteriormente, la parcela consta de 21.681 m², y la naturaleza del proyecto en cuestión, la Vivienda unifamiliar, no implica una edificación a gran altura por la que se bloquee la vista de ningún recurso paisajístico. Además hay que tener en cuenta la preexistencia de una edificación de la misma índole y con una altura de cornisa prácticamente idéntica. Estando el terreno caracterizado por encontrarse en un entorno de la llanura aluvial del río Mijares, se presenta una topografía eminentemente llana, con una ligera pendiente hacia el este.

Los relieves que cabe considerar como cierren visuales son los siguientes:

o Al noreste, aparece muy a lo lejos, el perfil desdibujado de las montañas que forman el parque natural del Desierto de las Palmas, con unos 730 m de altitud en su monte más alto, el Monte Bartolo.

o Al suroeste, se percibe también en la lejanía la Sierra de Espadán, con el Pico de la Rápita elevándose por encima del mar a 1.106 m. Dada la distancia que existe entre este pico y la parcela objeto del proyecto, sólo se llegan a percibir las primeras montañas de la sierra, de muchísima menor altitud.

RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LAS VALORACIONES.

En el artículo 50.1 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, se afirma que una actuación se considera integrada en el paisaje si no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los Recursos Paisajísticos, condiciones que cumple la actuación contemplada en el presente Estudio de Integración Paisajística.

Tras haber realizado la valoración de la integración paisajística y visual que la Vivienda unifamiliar supone en el paisaje, debemos determinar que la realización de dicha planta sí quedará integrada en el paisaje, puesto que la incidencia de ésta es **LEVE**.

Castellón e la Plana a 26 de Febrero de 2014

Fdo: Enrique Carrascosa Torres, Arquitecto Colegiado 1.645

CUESTIONARIO PARA LA REALIZACIÓN DE LA CONSULTA PÚBLICA

Ayuntamiento de Villarreal

Plan de Participación Pública del Estudio de Impacto Ambiental de una Vivienda unifamiliar a construir en la parcela 197 del Polígono 42 de la Partida Pinella (junto a la Autopista AP-7).

1. ¿Conoce la ubicación de la Vivienda unifamiliar que se pretende construir?

SI NO

2. ¿Ha visualizado el paisaje que se percibe del área?

SI NO

3. ¿Cómo valoraría la calidad paisajística del conjunto de esa zona?

MUY ALTA ALTA MEDIA BAJA MUY BAJA



4. ¿Cree que existe en dicho entorno algún elemento de interés paisajístico que pueda verse afectado por la construcción de la Vivienda unifamiliar?

SI NO

En caso de que su respuesta sea positiva, identifique dicho/s elemento/s.

5. ¿Considera que la Vivienda unifamiliar que se prevé construir se integrará en el paisaje del entorno?

SI NO

Si lo estima oportuno, indique alguna propuesta para mejorar su integración.

6. ¿Quiere añadir algún comentario respecto a las preguntas anteriores?

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN.

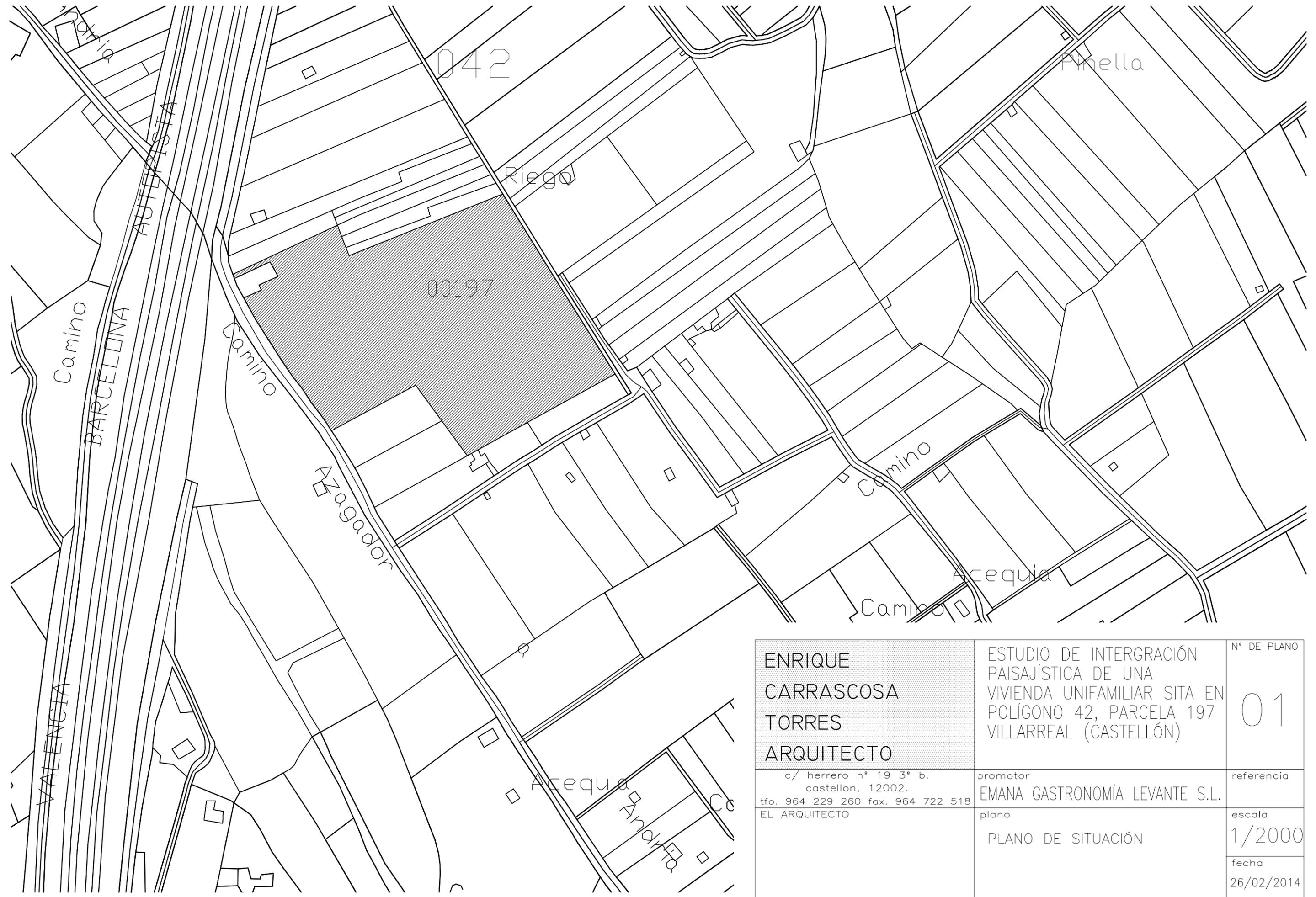
NOMBRE Y APELLIDOS:

DNI:

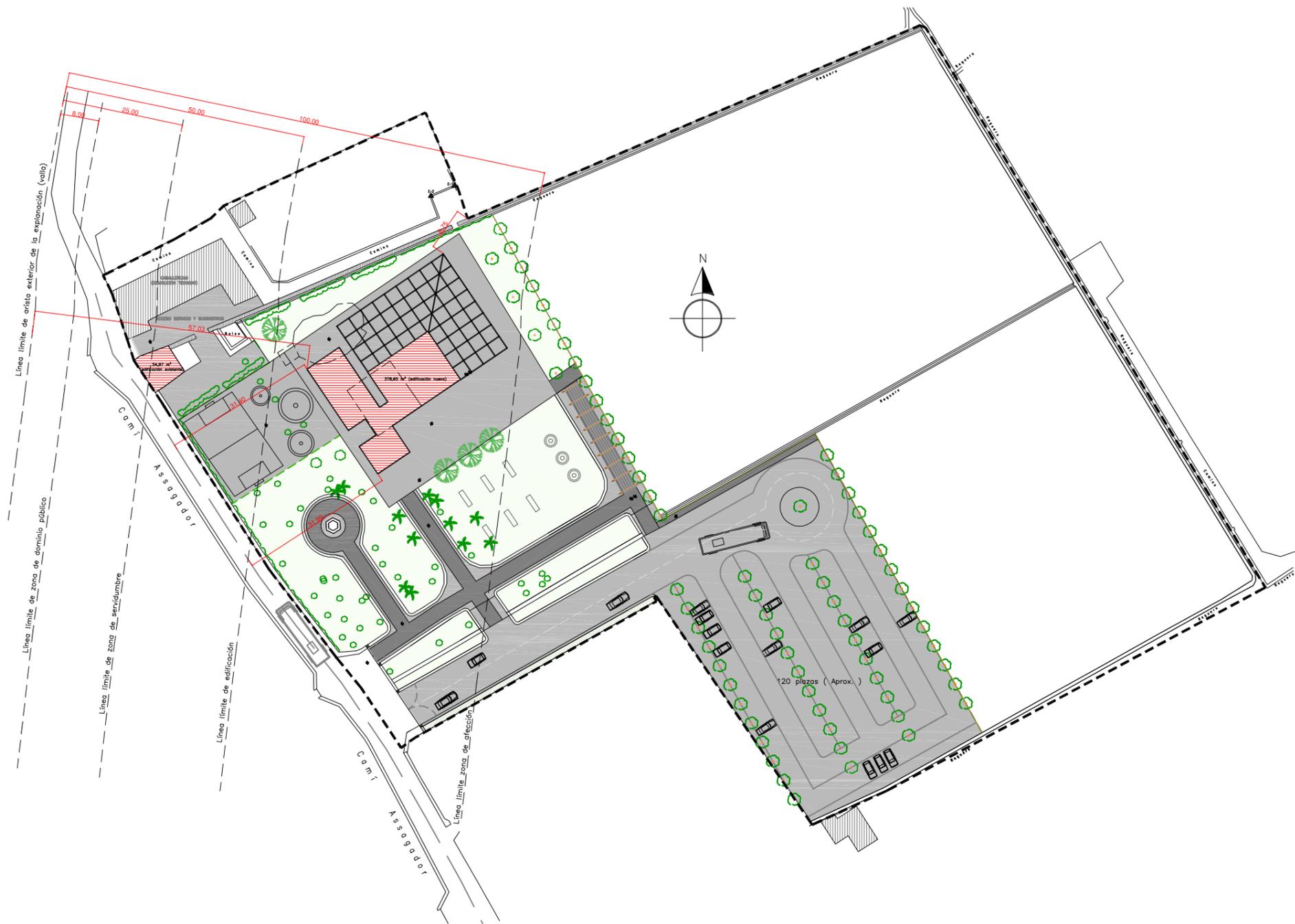
DOMICILIADO EN EL MUNICIPIO:

SEXO:

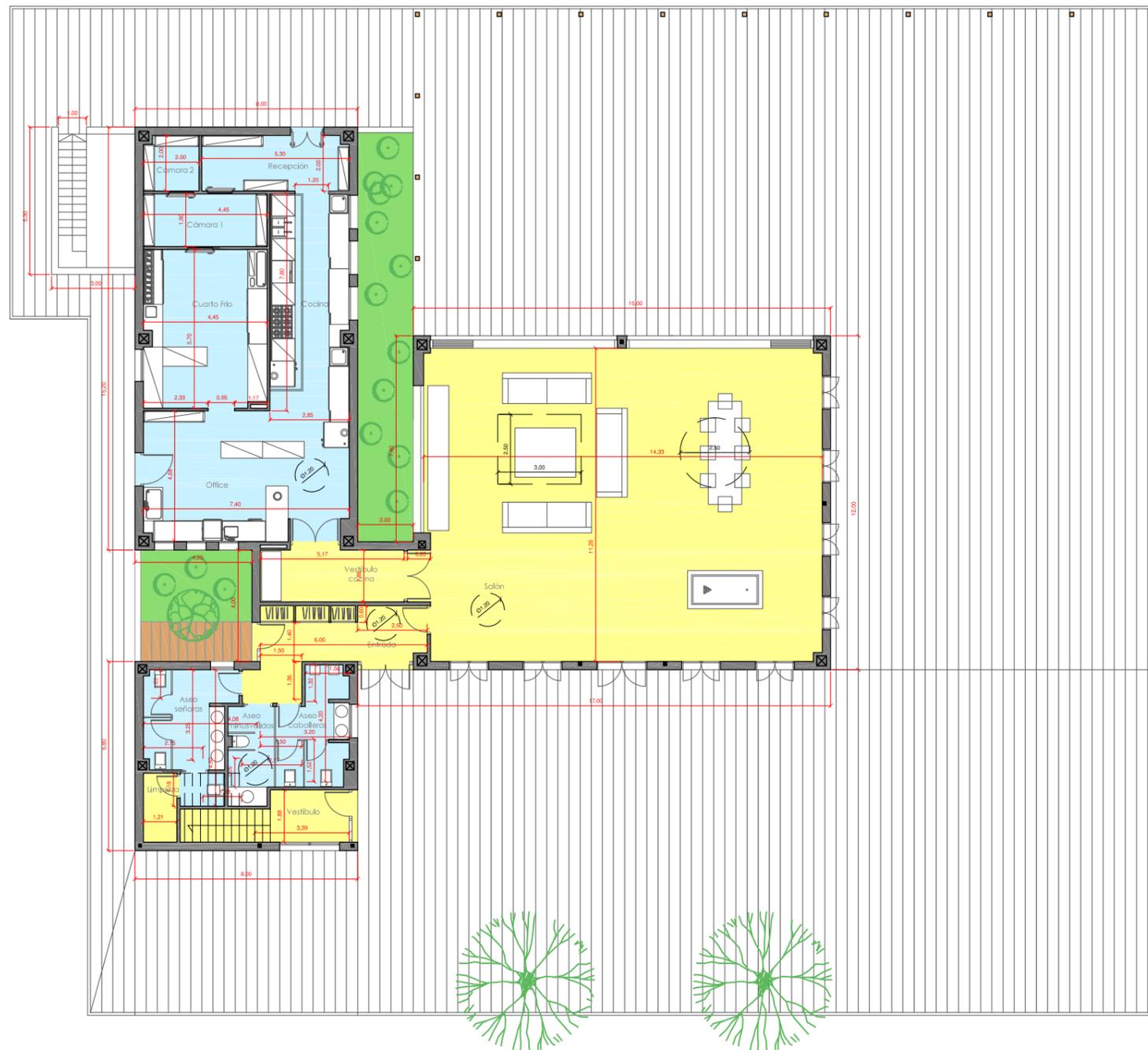
EDAD:



ENRIQUE CARRASCOSA TORRES ARQUITECTO	ESTUDIO DE INTERGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN POLÍGONO 42, PARCELA 197 VILLARREAL (CASTELLÓN)	Nº DE PLANO 01
	c/ herrero nº 19 3º b. castellon, 12002. tfo. 964 229 260 fax. 964 722 518 EL ARQUITECTO	promotor EMANA GASTRONOMÍA LEVANTE S.L.
	plano PLANO DE SITUACIÓN	escala 1/2000
		fecha 26/02/2014



ENRIQUE CARRASCOSA TORRES ARQUITECTO	ESTUDIO DE INTERGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN POLÍGONO 42, PARCELA 197 VILLARREAL (CASTELLÓN)	Nº DE PLANO 02
	c/ herrero nº 19 3º b. castellon, 12002. tfo. 964 229 260 fax. 964 722 518 EL ARQUITECTO	promotor EMANA GASTRONOMÍA LEVANTE S.L.
	plano PLANO DE EMPLAZAMIENTO	escala 1/1000
		fecha 26/02/2014



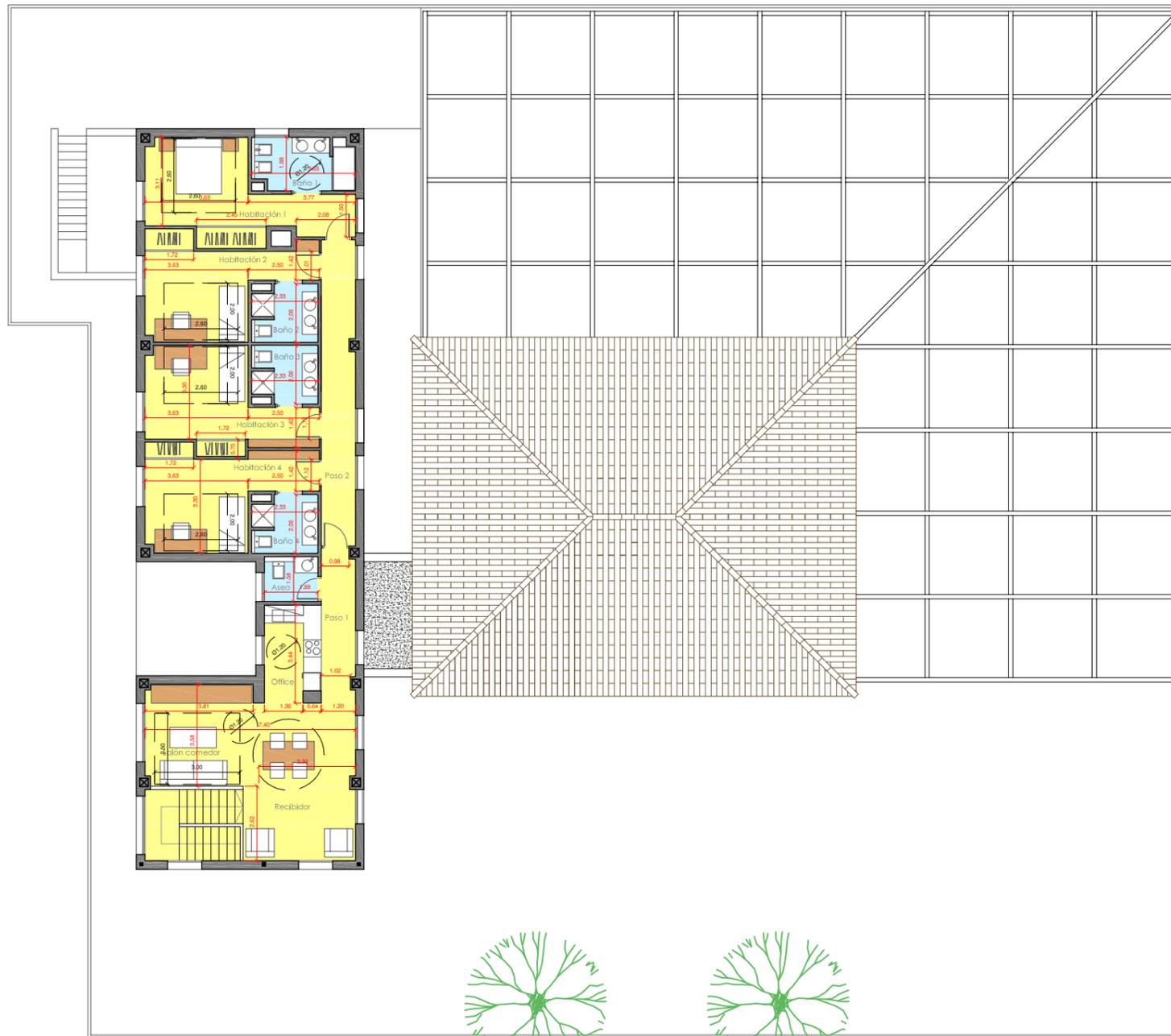
PLANTA BAJA

SUPERFICIES ÚTILES	
Vestíbulo	5,33 m ²
Entrada	14,86 m ²
Aseo caballeros	9,59 m ²
Aseo minusválidos	5,74 m ²
Aseo señoras	12,91 m ²
Limpieza	3,00 m ²
Salón comedor	161,47 m ²
Vestíbulo cocina	9,94 m ²
Office	34,35 m ²
Cocina	22,16 m ²
Recepción	10,65 m ²
Cuarto frío	25,11 m ²
Cámara 1	8,46 m ²
Cámara 2	3,90 m ²

327,47 m² TOTAL

SUPERFICIE CONSTRUIDA	378,65 m ²
-----------------------	-----------------------

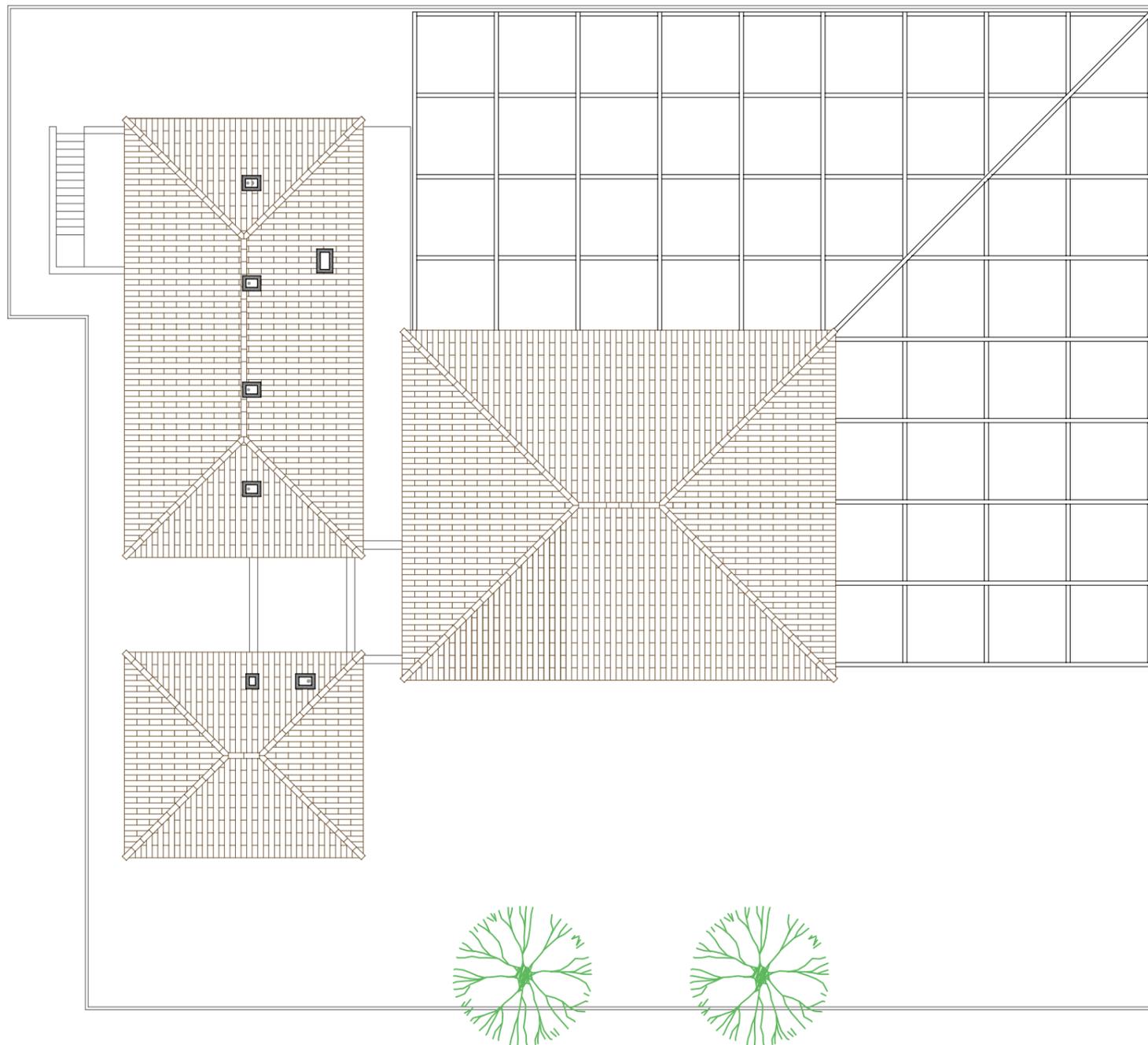
ENRIQUE CARRASCOSA TORRES ARQUITECTO	ESTUDIO DE INTERGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN POLÍGONO 42, PARCELA 197 VILLARREAL (CASTELLÓN)	Nº DE PLANO 03
	c/ herrero nº 19 3º b. castellon, 12002. tfo. 964 229 260 fax. 964 722 518 EL ARQUITECTO	promotor EMANA GASTRONOMÍA LEVANTE S.L.
	plano DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES EN PLANTA BAJA	escala 1/200 fecha 26/02/2014



SUPERFICIES ÚTILES	
Escalera	9,74 m ²
Recibidor	9,88 m ²
Salon comedor	24,39 m ²
Office	6,61 m ²
Paso 1	6,36 m ²
Aseo	2,97 m ²
Paso 2	12,80 m ²
Habitación 4	16,44 m ²
Baño 4	4,44 m ²
Habitación 3	16,44 m ²
Baño 3	4,44 m ²
Habitación 2	15,74 m ²
Baño 2	4,44 m ²
Habitación 1	18,11 m ²
Baño 1	6,52 m ²
159,32 m²	TOTAL

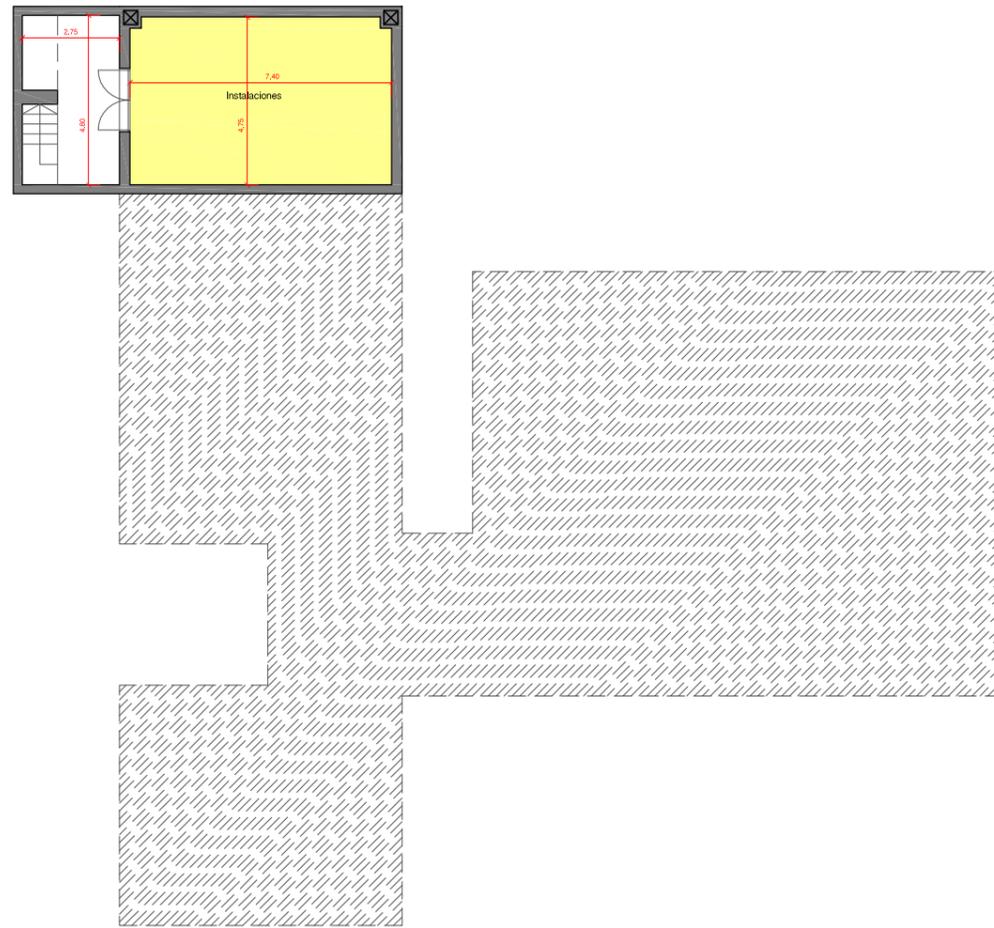
SUPERFICIE CONSTRUIDA	191,20 m ²
-----------------------	-----------------------

ENRIQUE CARRASCOSA TORRES ARQUITECTO	ESTUDIO DE INTERGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN POLÍGONO 42, PARCELA 197 VILLARREAL (CASTELLÓN)	Nº DE PLANO 04
	c/ herrero nº 19 3º b. castellon, 12002. tfo. 964 229 260 fax. 964 722 518 EL ARQUITECTO	promotor EMANA GASTRONOMÍA LEVANTE S.L.
	plano DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES EN PLANTA 1º	escala 1/200 fecha 26/02/2014



PLANTA CUBIERTA

<p>ENRIQUE CARRASCOSA TORRES ARQUITECTO</p>	<p>ESTUDIO DE INTERGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN POLÍGONO 42, PARCELA 197 VILLARREAL (CASTELLÓN)</p>	<p>Nº DE PLANO 05</p>
<p>c/ herrero nº 19 3º b. castellon, 12002. tfo. 964 229 260 fax. 964 722 518</p>	<p>promotor EMANA GASTRONOMÍA LEVANTE S.L.</p>	<p>referencia</p>
<p>EL ARQUITECTO</p>	<p>plano PLANTA DE CUBIERTAS</p>	<p>escala 1/200 fecha 26/02/2014</p>

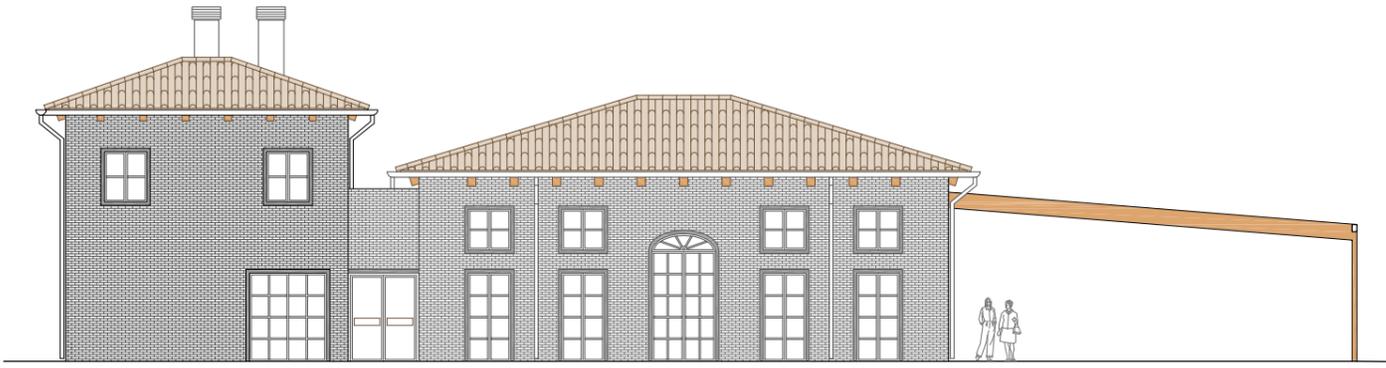


PLANTA SÓTANO

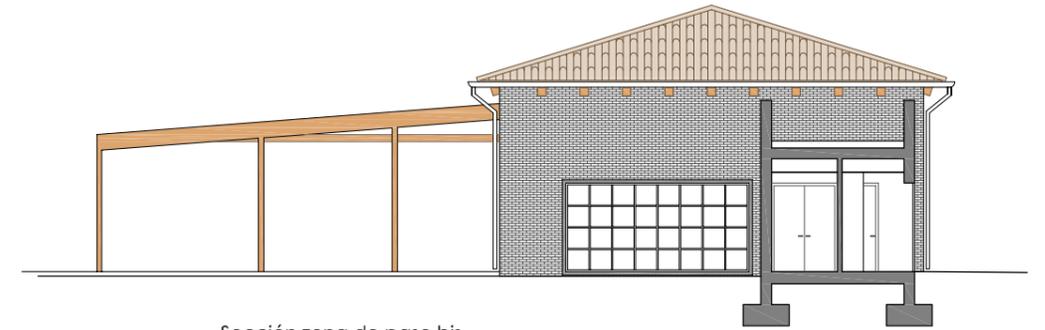
SUPERFICIES ÚTILES	
Instalaciones	34,93 m ²
	34,93 m² TOTAL

SUPERFICIE CONSTRUIDA	42,39 m ²
-----------------------	----------------------

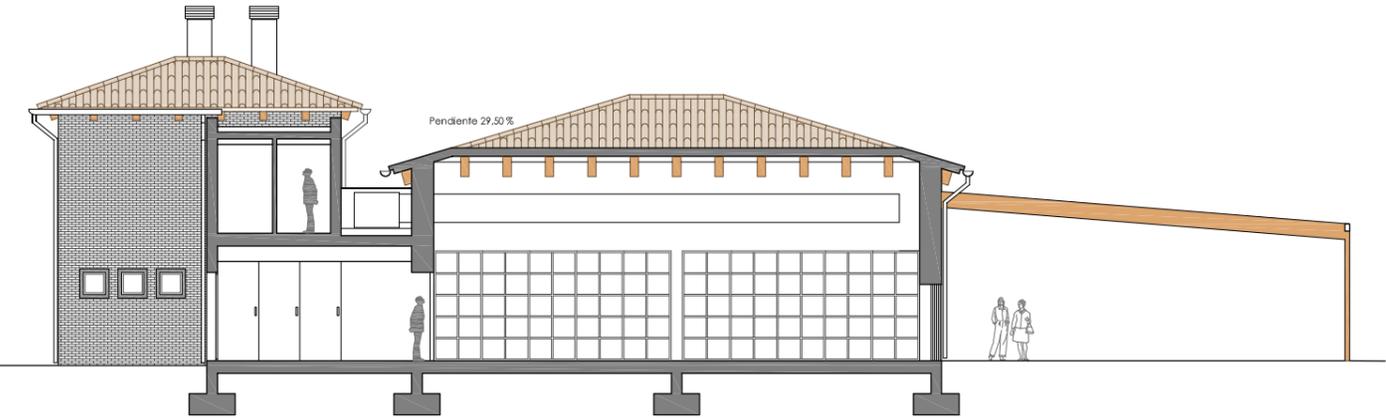
ENRIQUE CARRASCOSA TORRES ARQUITECTO	ESTUDIO DE INTERGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN POLÍGONO 42, PARCELA 197 VILLARREAL (CASTELLÓN)	N° DE PLANO 06
	c/ herrero n° 19 3° b. castellon, 12002. tfo. 964 229 260 fax. 964 722 518 EL ARQUITECTO	promotor EMANA GASTRONOMÍA LEVANTE S.L.
	plano DISTRIBUCIÓN, COTAS Y SUPERFICIES EN PLANTA SÓTANO	escala 1/200 fecha 26/02/2014



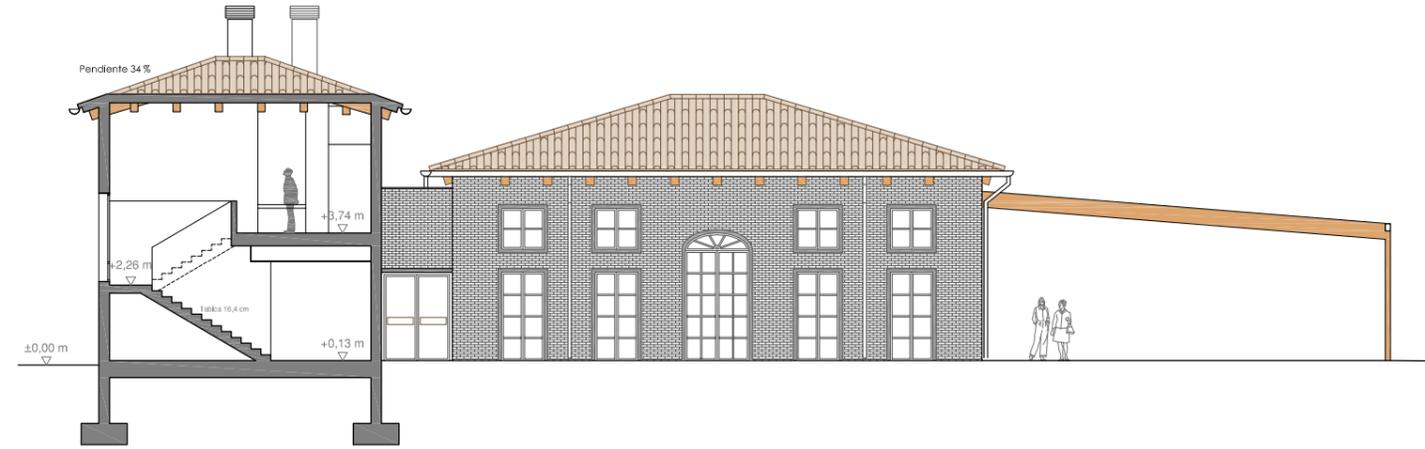
Alzado sureste



Sección zona de paso bis

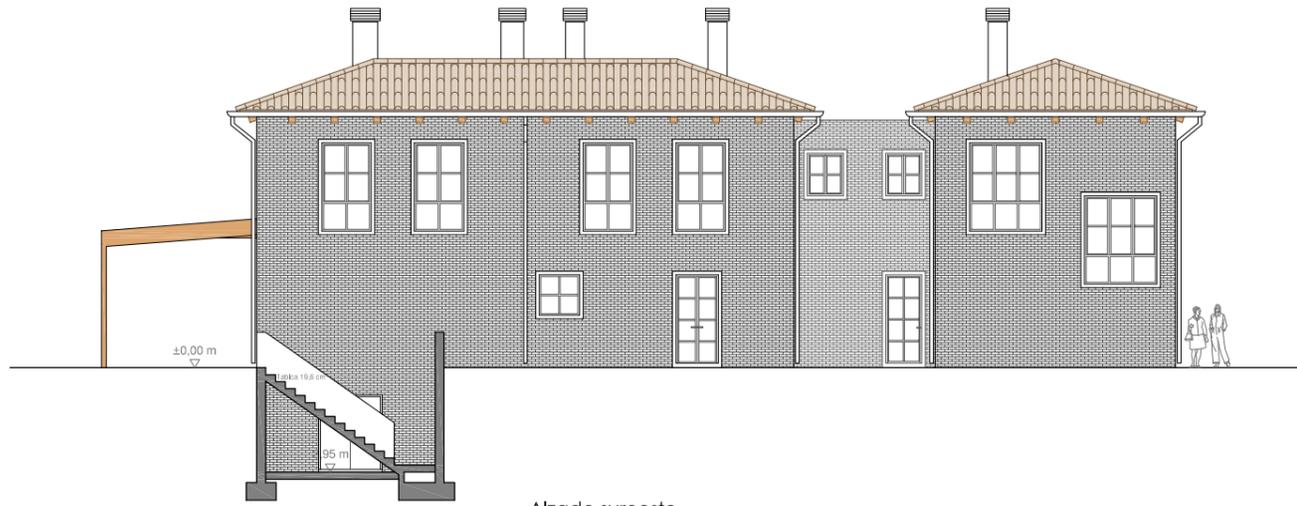


Sección salón

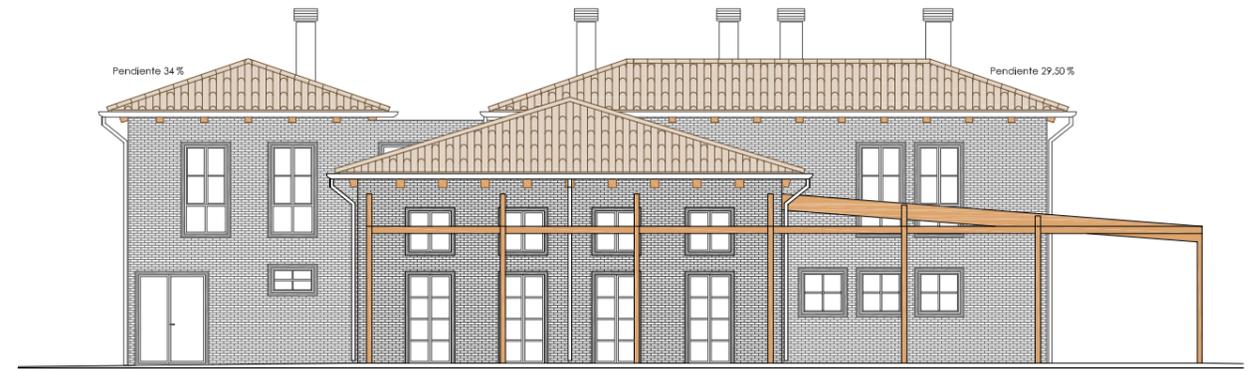


Sección escalera

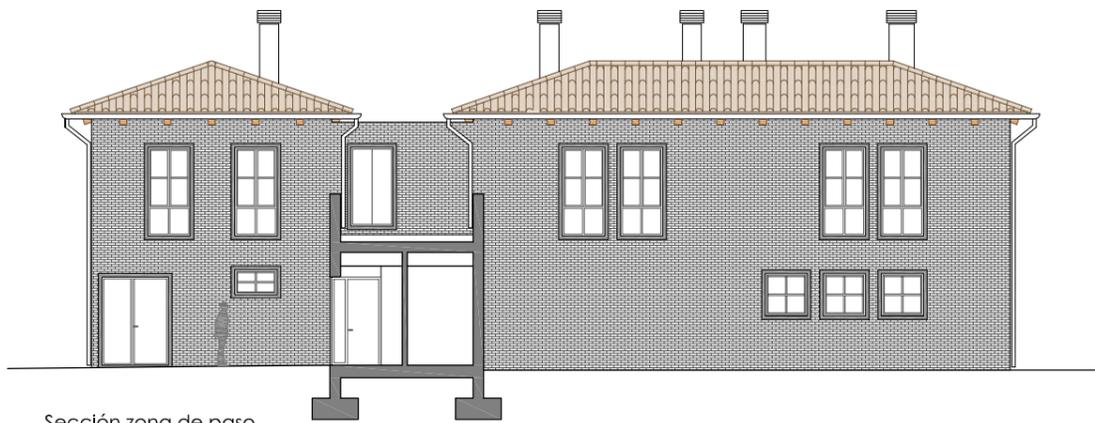
ENRIQUE CARRASCOSA TORRES ARQUITECTO	ESTUDIO DE INTERGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN POLÍGONO 42, PARCELA 197 VILLARREAL (CASTELLÓN)	N° DE PLANO 07
	c/ herrero n° 19 3° b. castellon, 12002. tfo. 964 229 260 fax. 964 722 518 EL ARQUITECTO	promotor EMANA GASTRONOMÍA LEVANTE S.L.
	plano ALZADOS Y SECCIONES	escala 1/200
		fecha 26/02/2014



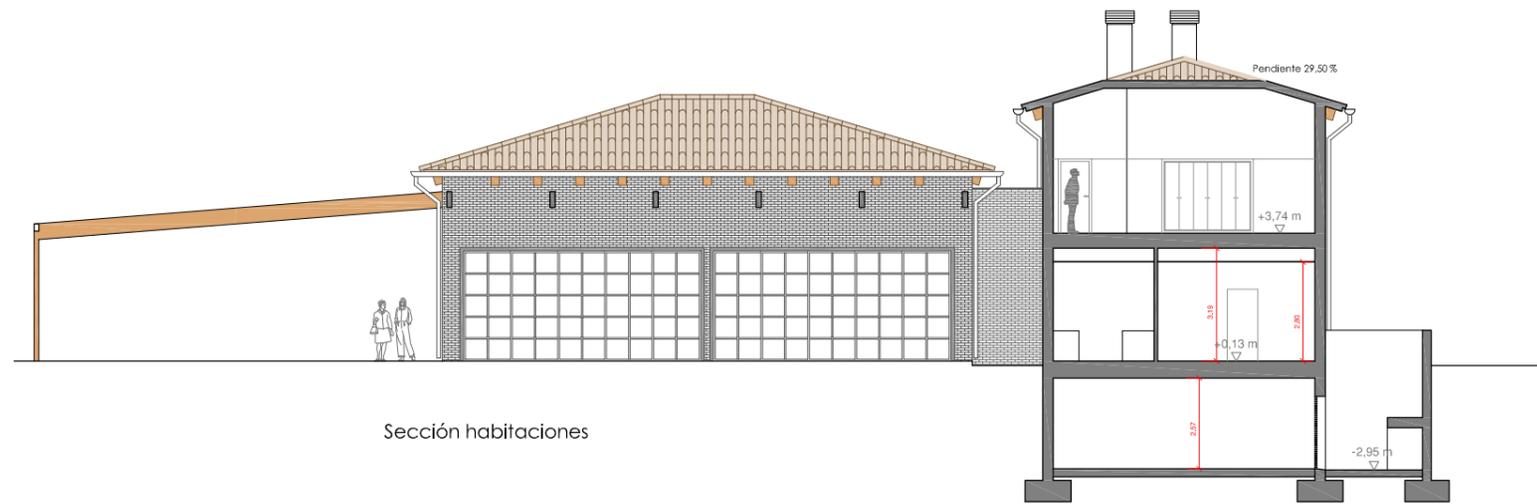
Alzado suroeste



Alzado noreste



Sección zona de paso



Sección habitaciones

<p>ENRIQUE CARRASCOSA TORRES ARQUITECTO</p>	<p>ESTUDIO DE INTERGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN POLÍGONO 42, PARCELA 197 VILLARREAL (CASTELLÓN)</p>	<p>Nº DE PLANO 08</p>
<p>c/ herrero nº 19 3º b. castellon, 12002. tfo. 964 229 260 fax. 964 722 518</p>	<p>promotor EMANA GASTRONOMÍA LEVANTE S.L.</p>	<p>referencia</p>
<p>EL ARQUITECTO</p>	<p>plano ALZADOS Y SECCIONES</p>	<p>escala 1/200 fecha 26/02/2014</p>