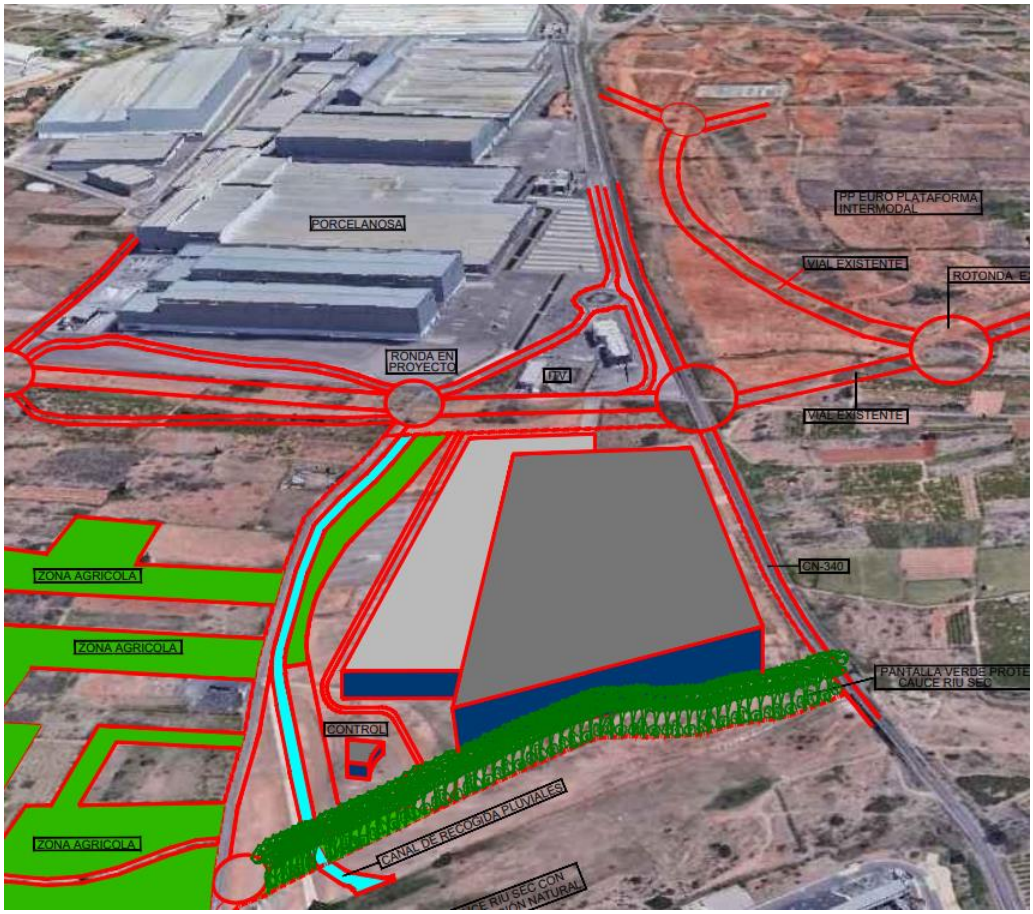
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL SECTOR UHI-8 DE VILA-REAL
JUNIO 2022



URBAN INCENTIVES, S.L.

José H. Garrido Pérez
Arquitecto
Conde de Altea, 41, 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213Fax: 963 748 441
jhgarrido@jhgarrido.es

junio 2022

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.

1.1. Informes sectoriales.

Con motivo de la tramitación del sector UHI-8, hasta el Documento de Alcance, se han emitido los informes que a continuación se reproducen, junto a su contestación, en lo que respecta al paisaje.

1.1.1 Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en fecha 6 de marzo de 2018, DG Ordenación Territorio y Paisaje (paisaje).

De conformidad con lo establecido en el art. 6 de la LOTUP, el paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo y, en concreto, en la planificación territorial y urbanística, actuando como criterio condicionante en la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales.

El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en fecha 6 de marzo de 2018, informa que la reclasificación presenta un punto crítico en su encuentro con el Riu Sec, que se tendrá que resolver según los criterios del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y que, desde la perspectiva del paisaje, se orientará a su incorporación a la Infraestructura Verde, evitando la conurbación con el municipio de Les Alqueríes.

El plan ha de definir y caracterizar la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.4 de la LOTUP.

Se requiere que el Plan de Reforma Interior del Sector UHI-8 de Vila-real se acompañe de estudio de integración paisajística, y que se identifique y caracterice de la Infraestructura Verde.

En la ordenación del Plan Parcial (PP), al que acompaña el presente EIP, se excluye la parcela de dominio público hidráulico entre el sector y el Riu Sec, quedando calificada como suelo no urbanizable protegido.

Además, se propone en el PP, definir y caracterizar la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.de la LOTUP, incorporando dicha franja de dominio público en la infraestructura verde del sector, conjuntamente con la zona verde de carácter local, prevista en el mismo, como red secundaria de dotaciones públicas, el canal de recogida de pluviales como red primaria y el propio Riu Sec

Además, se propone el establecimiento de una franja arbolada que minimice el impacto sobre el cauce público e impida la conurbación con el municipio de Les Alqueries.

Las determinaciones normativas que se desprenden del presente Estudio de Integración Paisajística (EIP) forman parte de la normativa urbanística del Plan Parcial.

1.1.2 Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 3 de abril de 2018 la CHJ.

El 3 de abril de 2018 la CHJ, en relación al Estudio de Inundabilidad de fecha 11.01.2017, emite informe en su ámbito competencial respecto a los siguientes aspectos:

1. Afección del planeamiento al dominio público hidráulico.

***Afección a cauces.** La actuación propuesta supone la ocupación de la parcela catastral 12135A045090110000GF del Riu Sec, calificada como hidrografía natural, perteneciente al Dominio Público Hidráulico (DPH), así como de su zona de policía sin respetar la zona de servidumbre.*

La parte del Riu Sec afectada por el ámbito de actuación no está adecuadamente clasificada; el DPH se preservará de su transformación urbanística mediante su clasificación como suelo rural (no urbanizable).

Como se ha dicho en el apartado anterior, la parcela 12135A045090110000GF se califica como suelo no urbanizable protegido y se incorpora en la infraestructura verde del Plan Parcial.

Por lo tanto, la zona de servidumbre de cinco metros de ancho desde el cauce, queda fuera del sector.

En cuanto a la zona de policía de cien metros se aplicarán las limitaciones establecidas en la legislación vigente.

***Saneamiento y depuración**. El instrumento de planeamiento contemplará la solución de tratamiento de las aguas residuales, indicando la EDAR de destino y aportando cálculos justificativos de la carga y los caudales generados.*

***Aguas pluviales**. Para el vertido de las mismas al Riu Sec se contará con la autorización previa de la CHJ. Además, se introducirán sistemas de drenaje sostenible, a tal efecto el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico.*

Se prevé la construcción de un canal que recogerá las aguas pluviales procedentes de los barrancos de Ràtils y d'Esbarzers y del propio sector, cuyo vertido final se realizará al Riu Sec, conforme al estudio de inundabilidad informado favorablemente por la SDG ORDENACION TERRITORIO Y PAISAJE (PATRICOVA)**,** que además incluye el estudio hidrológico-hidráulico, dicho canal se integra en la Infraestructura Verde (IV) del Plan Parcial.



2. Viabilidad de la actividad e incidencia en el régimen de corrientes.

Inundabilidad. *De acuerdo con el PATRICOVA, el sector se encuentra afectado por peligrosidad 1, debido al Riu Sec, y por peligrosidad 6 debido a los barrancos de Ràtils y d'Esbarzers.*

Se informa el Estudio de Inundabilidad presentado, recomendando la subsanación de errores y deficiencias encontradas en dicho estudio; en consecuencia, se indica que "se debería realizar un nuevo estudio de inundabilidad que analizase el efecto de dichos barrancos en el ámbito de actuación y que concretase el riesgo de inundación existente para poder emitir el correspondiente informe relacionado con el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA)."

"Para poder analizar adecuadamente la afección al régimen de corrientes será necesario presentar el estudio de inundabilidad requerido."

Viabilidad de la actividad. *La CHJ se pronunciará sobre la viabilidad de la actividad únicamente dentro de zona de policía; se justificará, según establece el reglamento del DPH la situación básica del suelo y validado el estudio de inundabilidad requerido, se podrá analizar la viabilidad de la actividad.*

La zona de policía, que se grafía en el plan parcial, es la constituida por una franja lateral de cien metros de anchura a cada lado, contados a partir de la línea que delimita el cauce, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La zona de policía incluye la zona de servidumbre de cinco metros de anchura a cada lado, contados a partir de la línea que delimita el cauce, así como la parcela12135A045090110000GF del Riu sec, calificada como hidrografía natural, perteneciente al dominio público hidráulico (DPH).

Como el PP comprende parte de esta zona de policía, la CHJ deberá informar, de conformidad con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la viabilidad de actuaciones sobre la misma.

3. Disponibilidad de recursos hídricos

Se informa que "en lo que respecta al incremento de demanda de recursos hídricos, […] se deberá justificar dicho incremento y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para atender dicha demanda, para lo cual se presentará un estudio de demandas."

"El Ayuntamiento de Vila-real deberá justificar el consumo anual del municipio, incluidas las pérdidas de la red, para demostrar que existen suficientes recursos con los que alimentar el Plan de Reforma Interior, lo que debe venir incluido en el estudio de demandas."

Se adjunta en el presente Plan Parcial certificado de la disponibilidad de recursos hídricos.

1.2. Conclusiones de los informes sectoriales.

1.2.1 Se debe resolver el punto crítico constituido por el encuentro del sector con el Riu Sec, que se tendrá que resolver según los criterios del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, excluyendo la parcela catastral 12135A045090110000GF, calificada como hidrografía natural, perteneciente al Dominio Público Hidráulico (DPH), quedando clasificada en el PP como suelo no urbanizable protegido e incluida en la IV, evitando así la conurbación con el municipio de Les Alqueríes.

1.2.2 El plan define y caracteriza la Infraestructura verde (IV), con carácter previo a la ordenación de usos y actividades, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 de la LOTUP.

Se requiere que el Plan de Reforma Interior del Sector UHI-8 de Vila-real se acompañe de estudio de integración paisajística, y que se identifique y caracterice de la Infraestructura Verde.

A continuación, se estructura el EIP.

2. ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA DEL SECTOR INDUSTRIAL UHI-8 DE VILA-REAL.

En el presente EIP se procede a valorar los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje del PP UHI-8, su incidencia en el mismo y a establecer las medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos.

De conformidad con la LOTUP, en el presente EIP se sigue la sistemática establecida en su artículo 6.4 y el anexo II, y en especial, a lo requerido por los informes sectoriales, conforme a los siguientes apartados.

a) Descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos, incluyendo la documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

El objeto de la ordenación propuesta es integrar en la malla urbana consolidada del suelo industrial de Vila-real el sector UHI-8, por tratarse de una bolsa de suelo residual que constituye un enclave limitado por el norte con suelo urbanizado, en su mayor parte de PORCELANOSA, separado por la futura ronda suroeste de Vila-real, en fase de ejecución, por el sur por el riu Sec y sus zonas de dominio público hidráulico, por el este con la carretera nacional CN-340 y por el oeste con el suelo agrícola, clasificado como no urbanizable en el Plan General.

La incorporación de esta bolsa de terrenos permitirá a PORCELANOSA un crecimiento, adecuado a sus necesidades, y la construcción de nuevas instalaciones que propicien el mantenimiento de su competitividad en el sector azulejero.

Conforme a lo establecido en el apartado b.1 del Anexo I de la LOTUP, el ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, es independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluye unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.

Conforme a lo anterior el ámbito de estudio comprende el sector propiamente dicho, la carretera N-340, por encontrarse aquel en la cuenca visual desde esta infraestructura y el Riu Sec y su zona de Dominio Público Hidráulico.

Como se aprecia el sector constituye un enclave de terreno en el sur del término municipal colindante con los terrenos industriales ya consolidados y edificados de la empresa que impulsa la actuación.

En cuanto a las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento los accesos son, de forma provisional a través del camí Cabeçol que comunica el sector con Les Alaqueríes y con las instalaciones industriales consolidadas, hasta tanto se solucione el tramo final de la Ronda Suroeste hasta su enlace con la N-340, cuyas dos soluciones alternativas se aportan a continuación y la importante infraestructura, constituida por el canal, a construir a cargo del sector, que recoge las aguas pluviales de los dos barrancos que actualmente atraviesan el sector, Ratils y Esbarcers, cuyo esquema se aporta también.

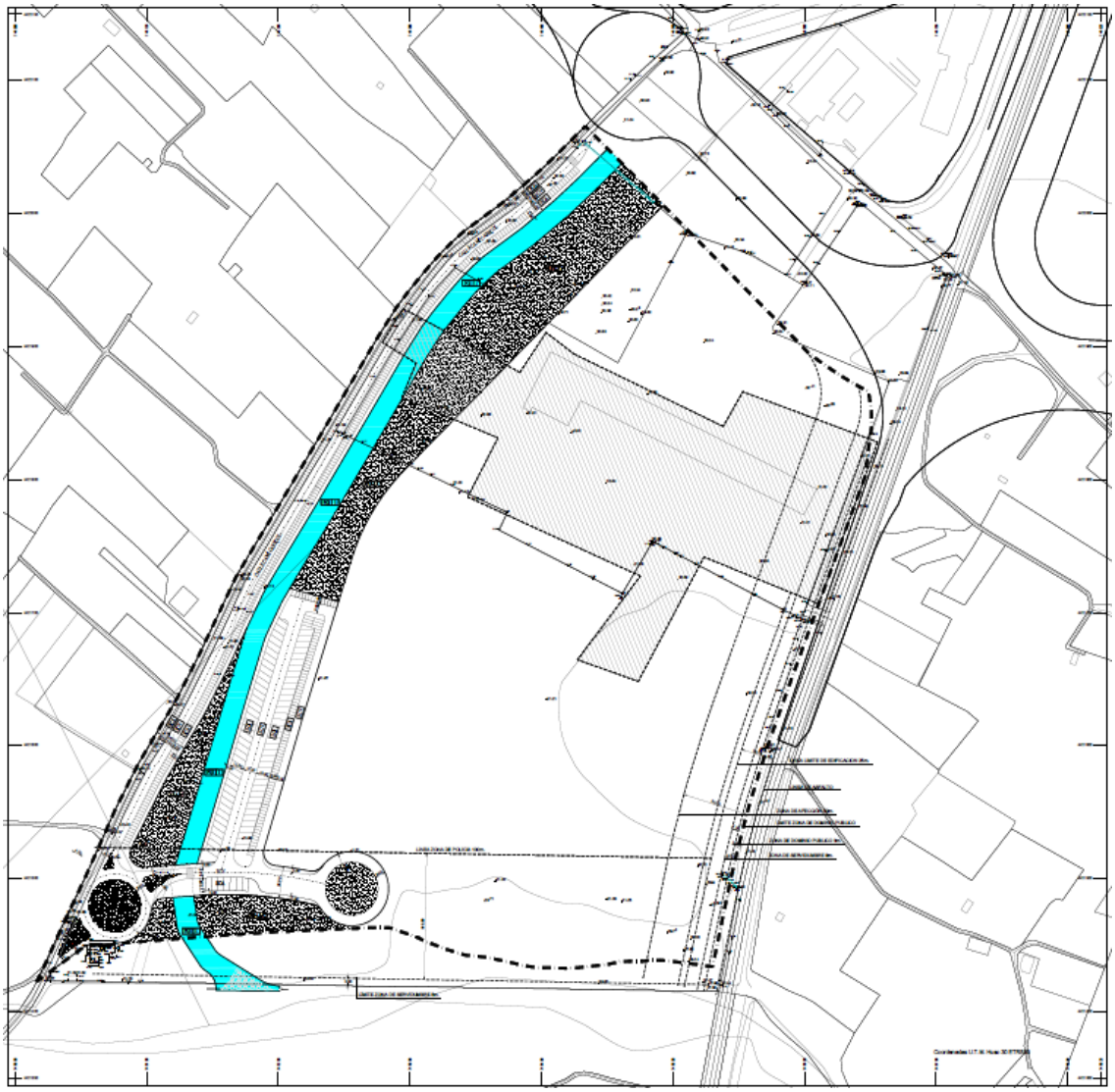
VISTA AEREA DEL SECTOR DESDE ALQUERIAS



VISTA AEREA DEL SECTOR DESDE PORCELANOSA



PLANO DE ORDENACION



PLANO DE INFRAESTRUCTURA VERDE



SOLUCION DEL TRAMO DE LA RONDA SUROSTE DE LA ADMINISTRACION AUTONOMICA CON ROTONDA SOBRE LA CN-340, NO EJECUTADA EN EL TRAMO QUE AFECTA AL SECTOR



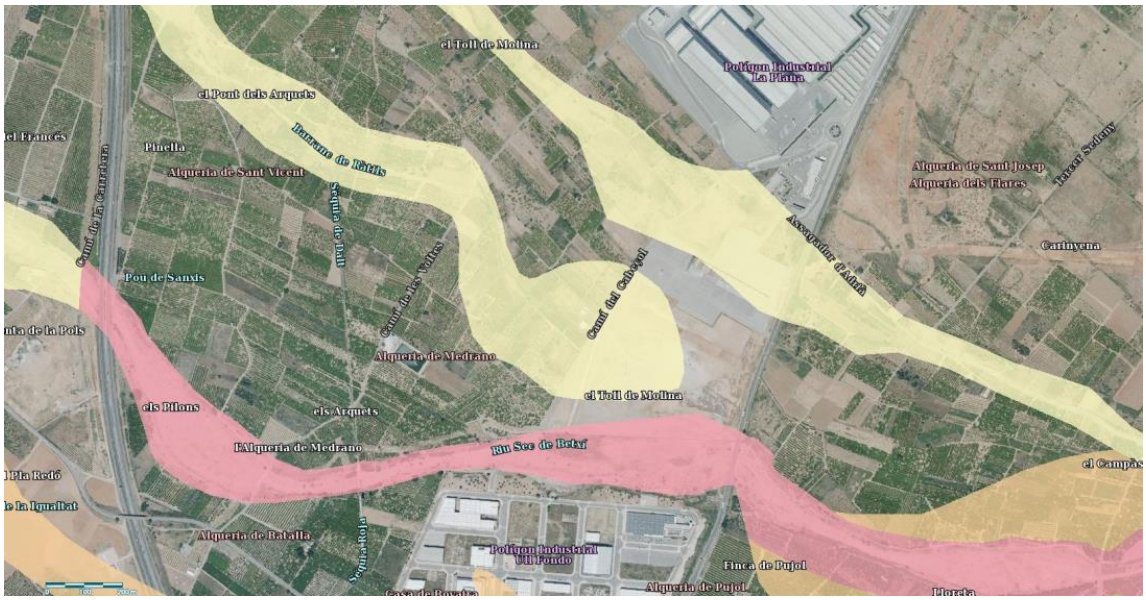
SOLUCION DEL TRAMO DE LA RONDA SUROSTE QUE FIGURA EN EL PLAN GENERAL CON PASO A DISTINTO NIVEL, EJECUTADA HASTA LA ROTONDA EN COLOR, PENDIENTE EL ENCUENTRO CON LA N-340.



SECCION PROYECTADA DEL CANAL



ZONAS INUNDABLES RECOGIDAS POR EL CANAL.



b) Análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

Veamos las alternativas planteadas y el porqué de la elección de la del plan parcial al que acompaña el presente EIP.

Alternativa 0.- Mantener la situación actual.

Esta alternativa supone permanecer en la situación actual, castrando las necesidades empresariales para el mantenimiento del crecimiento, la competitividad y la creación de puestos de trabajo y riqueza para el municipio, lo cual se ha descartado desde el primer momento.

Alternativa 1.- Traslado del crecimiento de la actividad a otro emplazamiento.

Debido a la complejidad procedimental de la LOTUP, en especial de la EATE y del procedimiento de programación, a los largos plazos de tramitación, a los elevados costes de la actuación y a la incertidumbre de los condicionantes a imponer por las distintas administraciones, se pensó en la opción del traslado de las actividades a una nueva localización.

No obstante, se descartó esta alternativa, en primer lugar, por los costes socio-laborales que ello supondría, difíciles de cuantificar económicamente, y además fundamentalmente por el arraigo de la empresa en Vila-real, donde quiere permanecer, y por evidentes motivos de oportunidad, al contar la empresa con la propiedad de los terrenos colindantes con sus actuales instalaciones, lo cual es un valor añadido de difícil cuantificación.

Los costes sociales y laborales y el valor del arraigo no pueden cuantificarse en términos económicos a efectos de justificar el descarte de esta alternativa, por lo que se deja apuntado aquí, sin necesidad de valorar un eventual traslado a otro emplazamiento, dentro o fuera del municipio de Vila-real.

Alternativa 2.- Desarrollo del sector UHI-8 y ampliación de la actividad.

Esta alternativa se presenta como la más viable, ya que incluso aunque si no pudiera llegar a recuperarse por completo la inversión que comporta la ordenación, programación y desarrollo de la actuación, significaría, en cualquier caso, en términos socio-económicos y laborales la creación de unos 192 nuevos puestos de trabajo a medio plazo.

Esta alternativa supone para la empresa promotora, propietaria de casi el 100 % de la superficie del ámbito, hacer frente al mismo porcentaje en costes de las cargas de urbanización definidas y cuantificadas en el Programa de Actuación Integrada del ámbito.

Conclusión.

La comparación entre las alternativas 0, 1 y 2 arroja un resultado positivo a favor de la alternativa 2, que, por las reiteradas razones expuestas en los apartados anteriores, no puede valorarse términos económicos estrictamente, sino por sus repercusiones sociales, laborales y medioambientales, lo que justifica la idoneidad de la actuación y su viabilidad económica.

Desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, como se ha dicho al principio de este EIP, de acuerdo con los informes sectoriales citados, la programación del sector conlleva la siguiente problemática:

Se debe resolver el punto crítico constituido por el encuentro del sector con el Riu Sec, que se tendrá que resolver según los criterios del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, excluyendo la parcela catastral 12135A045090110000GF, calificada como hidrografía natural, perteneciente al Dominio Público Hidráulico (DPH), quedando clasificada en el Plan Parcial como suelo no urbanizable protegido e incluida en la IV, evitando así la conurbación con el municipio de Les Alqueríes.

Como se aprecia en el plano de IV a continuación, la incorporación en la misma del canal previsto para la recogida de aguas pluviales de los dos barrancos, Ratils y Esbacers, las zonas verdes locales y el dominio público hidráulico, incluida la parcela catastral 12135A045090110000GF y el cauce del Riu Sec, como suelo no urbanizable protegido, impiden la conurbación con el municipio de Les Alqueríes.



El plan debe definir y caracterizar la IV, con carácter previo a la ordenación de usos y actividades, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 de la LOTUP.

Como se aprecia en el plano del plan parcial de IV, la incorporación en la misma del canal previsto para la recogida de aguas pluviales de los dos barrancos, Ratils y Esbacers, las zonas verdes locales y el dominio público hidráulico, incluida la parcela catastral 12135A045090110000GF y el cauce del Riu Sec, como suelo no urbanizable protegido, tienen carácter previo a la ordenación.

No existen ni en el Plan General vigente ni en otros documentos respecto a otras materias sectoriales otros condicionantes que puedan afectar el presente EIP.

c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

No existen estudios de paisaje aprobados que afecten al sector que como se aprecia se sitúa en la extensión de La Plana, sin valores paisajísticos dignos de mención.

VISTA PANORAMICA



Como ya se ha dicho las únicas unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación, se circunscriben a la cuenca visual del sector desde la carretera N-340 y al cauce del Riu Sec y sus zonas de Dominio Público Hidráulico.

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

En cuanto a la cuenca visual de la actuación, se considera innecesaria la aplicación de otras técnicas que no sean las empíricas por directa observación.

El valor paisajístico (VP) fijado en el apartado c.3 del anexo II, en relación con el apartado b.4 del anexo I, la aplicación de la fórmula VP =[(C + P)/2]·v, donde C es la calidad, P es la opinión del público y V la visibilidad, es evidente que el

valor del paisaje del sector se debe calificar como bajo, a pesar de su gran visibilidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

1. La infraestructura verde constituye un conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

2. La infraestructura verde tiene como objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales, así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

La IV incluirá los siguientes paisajes, salvo excepcionalidad que deberá ser objeto de motivación expresa:

Elementos incluidos en el Catálogo de Paisajes

Conexiones ecológicas y funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios del apartado anterior.

La Infraestructura verde del UHI-8

La Infraestructura Verde que establece el presente EIP, integra, tal y como figura en la cartografía correspondiente, los siguientes elementos y/o áreas:

A. ÁREAS

Las Áreas que forman parte de la IV, cuya localización y límites precisos se detallan en la cartografía correspondiente, se detallan a continuación.

1. Áreas consideradas como Suelo No Urbanizable Protegido Hidráulico (SNU-PH)

Ríu Sec y sus áreas de Dominio Público Hidráulico

2. Áreas incluidas en el sector que forman parte de la IV

Canal
Zonas verdes locales

B. CONECTORES

La IV incluye las conexiones ecológicas y funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios del apartado anterior y que aun no teniendo elementos de singularidad manifiesta paisajística o incluso se encuentren degradados, se consideran necesarios como áreas de conexión entre los espacios de interés para lograr una continuidad física, ecológica y funcional.

En cualquier caso, incluirá la red hídrica, senderos históricos, vías pecuarias, infraestructuras y similares y los corredores que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial.

1. Conectores de primer orden

Se trata de conectores ecológicos naturales considerados como los elementos estructurantes de carácter territorial de mayor importancia.

Cauces

Consideramos los siguientes:

Ríu Sec
Canal

Infraestructuras

Franja de afección visual N-340

Áreas de conexión

Espacios necesarios para completar eficientemente la conexión entre conectores y áreas.

2. Conectores de segundo orden

Se trata de conectores ecológicos naturales considerados como los elementos estructurantes de carácter territorial de menor importancia., como son las zonas verdes de carácter local previstas en el planeamiento que se sitúan en el entorna del canal y de la zona de dominio público hidráulico.

PLANO INFRAESTRUCTURA VERDE



e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos, justificando el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

Los aspectos que afectan al sector en lo que se refiere a este apartado han sido tratados parcialmente con anterioridad o se tratan en los apartados siguientes.

El dialogo entre Carretera/Polígono/Cauce del Riu Sec, es el efecto más importante que produce la actuación, sin perder de vista que estamos ante una porción de suelo colindante con una de las empresas cerámicas más importantes de España, con una vocación claramente industrial, que no presenta en su entorno más elementos a los que pueda afectar paisajísticamente.

La capacidad o fragilidad de los terrenos de Dominio Público Hidráulico y la acomodación de la actuación para que no se pierdan su valor y carácter paisajístico, ni se impida su percepción, vienen debidamente justificados en otros apartados del presente documento, así como el cumplimiento de los instrumentos de paisaje de aplicación.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.
A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de ésta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

Análisis Visual

Uno de los parámetros que se tiene en cuenta para establecer el valor paisajístico de las unidades de paisaje es su visibilidad y su calidad visual. Para el estudio de este parámetro se requiere un análisis de las condiciones visuales del territorio, donde toma importancia la determinación de las áreas de visibilidad desde los distintos puntos de observación.

Por tanto, el objeto del análisis visual es determinar las áreas visibles desde cada punto para evaluar la medida en que cada área contribuye a la percepción del paisaje y poder caracterizar el territorio en términos visuales.

De acuerdo al artículo 36 del Reglamento de Paisaje el **análisis visual** tiene por principales objetivos:

Identificar las principales vistas hacia el paisaje, y las zonas de afección visual hacia los recursos paisajísticos

Asignar el valor visual de los Recursos Paisajísticos Visuales en función de su visibilidad

Identificar los recorridos escénicos

Identificar y valorar los posibles impactos visuales de una actuación sobre el paisaje

El apartado 36.1 establece que la visibilidad del paisaje determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de la combinación de los distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista y el número de observadores potenciales.

Estos factores deberán tener en cuenta también otra serie de condicionantes que pueden hacer variar la visibilidad del territorio, como la topografía, la altura de la vegetación y de las edificaciones, factores ambientales, como la lluvia, la niebla o la contaminación, que pueden dificultar o limitar la visibilidad, y su frecuencia de ocurrencia.

1. PUNTOS DE OBSERVACIÓN

El Reglamento de Paisaje plantea analizar la visibilidad del paisaje a través de puntos representativos, de carácter estático o dinámico, que favorezcan la percepción de las singularidades de dicho paisaje, o los elementos que lo caractericen: los recorridos escénicos y los puntos de observación.

2. DISTANCIA

La percepción visual es una función de la distancia a la que se encuentra el objeto observado y el ángulo que este objeto forma con la línea del horizonte del observador. Se pueden establecer tres medidas de alcance visual:

Corta o primer plano, donde el observador tiene una participación directa y percibe todos los detalles inmediatos.

Media o plano medio, donde las individualidades del área se agrupan para dotarlas de carácter. Es la zona donde los impactos visuales producidos por las actuaciones son mayores.

Larga o fondo visual, donde se pasa del detalle a la silueta. Los colores se debilitan, las texturas son casi irreconocibles, y son la topografía y la línea del horizonte las características visuales dominantes.

3. DURACIÓN DE LA VISIÓN

El modo y la velocidad en que nos desplazamos condicionan la manera de percibir el paisaje, así como la duración de la visión del mismo.

3. NÚMERO DE OBSERVADORES POTENCIALES

Las áreas o elementos percibidos por mayor cantidad de observadores tendrán mayor relevancia que las poco visibles.

Los recorridos escénicos son aquellas vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, o segmentos de ellas que tienen un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor natural, histórico y/o visual.

Los puntos de observación son lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje. Se seleccionarán los puntos de vista y secuencias visuales de mayor afluencia pública, que incluirán entre otros, los siguientes:

a) principales vías de comunicación

b) núcleos de población

En nuestro estudio hemos seleccionado los recorridos escénicos y puntos de observación, que se detallan a continuación.

PUNTOS DE OBSERVACIÓN

El único punto de obsevación, que nos afecta es el Dinámico desde la CN-340, debiendo analizarse el impacto paisajístico que produce la visibilidad del sector desde esta carretera.

A continuacion de ha realizado un recorrido norte-sur, en direccion Vila-real-Valencia, en el que se aprecia el sector desde la carretera N-340.

VISTAS ANTES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES






PORCELANOSA
N-340


PORCELANOSA


PORCELANOSA

















VISTAS DESPUES DEL RIU SEC







VISTAS DESDE EL CAMI CABEÇOL

VISTA DESDE LA ESQUINA DEL CAMI ASSAGADOR CON EL CAMI CABEÇOL



VISTAS DESDE EL CAMI CABEÇOL























VISTAS DESPUES DEL RIU SEC



VISTAS DESDE ALQUERIES





VISTAS AEREAS








El Cruce de
Borriana






Sijar de Baix
PORCELANOSA





La topografía del terreno es extremadamente plana, con una ligera pendiente hacia el Riu Sec, estando las edificaciones existentes integradas en esta topografía natural preexistente.

No existen condicionantes paisajísticos mas que la colindancia con el cauce del Riu Sec al sur y con las zonas agrícolas al oeste que se resuelven con vegetación arbolada.

De estas normas generales se incluyen en la normativa particular del plan parcial las siguientes determinaciones.

Artículo 21. Normas de integración paisajística.

DE CARÁCTER GENERAL.

Las zonas verdes se ubicarán atendiendo a criterios de integración paisajística y de conexión con el Infraestructura verde, amén de su uso como barrera visual y acústica de separación de los usos no industriales.

Se deberá tratar el perfil arquitectónico resultante del sector, especialmente la frontera con el suelo no urbanizable, actual camí Cabeçol.

Se procurará establecer, en esta frontera una transición, disminuyendo la volumetría y adecuando los colores, tipologías y texturas al paisaje inmediato con el que va a convivir.

DE LAS EDIFICACIONES

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario y espacios públicos.

El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.

No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen, sin perjuicio de la posible implantación de elementos singulares de alto valor arquitectónico.

Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un ejemplar ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.

Estos criterios se aplicarán tanto en las fachadas delanteras, como en las traseras y los patios, independientemente que sean visibles o no desde la vía pública.

No podrán colocarse instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas (instalaciones básicas de servicio, como lo son la electricidad, la telefonía y el gas), y siempre en los ámbitos permitidos y con el cumplimiento de las condiciones.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes y dejadeces, así como su visibilidad ostensible.

Las construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada.

Los espacios libres de las parcelas privadas se deberán dotar de arbolado que fragmente la construcción para minimizar el problema de escala entre las piezas urbanas y el patrón parcelario de la huerta.

DE LAS ZONAS DE BORDE

El diseño del viario perimetral deberá incluir espacios para hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzada de calles anchas, con la finalidad de conseguir una mayor integración del sector y una mejor transición entre las zonas urbanas y las no urbanas, y evitar la aparición de problemas de borde, tanto en la colindancia con el camí Cabeçol, como en la colindancia con los terrenos de dominio público hidráulico colindantes con el cauce del riu Sec.

Los límites del sector tanto en la colindancia con el camí Cabeçol, como en la colindancia con los terrenos de dominio público hidráulico, junto al cauce del riu Sec, se tratarán con arbolado esbelto, para la transición con el suelo rural.

Este arbolado se implantará en una zona perimetral de un ancho mínimo de 2,00m. que permita la plantación de arbolado de porte alto combinado con plantaciones de menor porte que permita mitigar la afección de las volumetrías que se proyecten en el futuro.

DE LA ILUMINACION

La iluminación del borde urbano deberá adecuarse a las siguientes características:

a. En viales de tráfico rodado:

Altura de los postes lumínicos no superior a los 8 metros.
Potencia no superior a 150 W.
Nivel de iluminación no superior a 20 lux.

b. En zonas de uso peatonal y jardines:

Altura de los postes lumínicos no superior a 4 metros.

Potencia no superior a 75 W.
Nivel de iluminación no superior a 15 lux.

c. Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente, y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado.

d. Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su cualidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía.

e. Se prohíben los focos que iluminen desde abajo hacia arriba, debiendo utilizar focos con iluminación concentrada hacia zonas concretas y así evitar la dispersión de luz hacia el cielo.

f. En las zonas colindantes a la carretera nacional CN340 queda prohibida la focalización directa de luces a dicha vía para impedir deslumbramientos de los conductores.

DE LAS ZONAS VERDES

Se integran en la Infraestructura Verde las zonas verdes de nueva clasificación, el cauce del Riu Sec y los terrenos colindantes incluidos en el dominio público Hidráulico y el cauce de canal diseñado para recoger los caudales de los barrancos de Ratils y Esbarçers.

La vegetación utilizada será acorde con la existente en el entorno.

Los espacios residuales entre edificaciones se deberán ajardinar.

DE LAS VALLAS Y PROTECCIONES DE OBRAS

Constituyen valla de obra, los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que utilice estos elementos, deberán mantenerlos en estado de decoro y seguridad.

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se definen:

a. Las vallas de precaución de obra deben ser homogéneas en toda su extensión, hasta una altura máxima de 2,5 metros. En calles con pendiente, se aceptarán escalones de hasta 3 metros de altura máxima.

b. Los elementos prefabricados de la valla de precaución de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente de un color.

c. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación general, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación, se

deberán proteger con redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, y cumpliendo la normativa referente a seguridad.

d. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

DE LA PUBLICIDAD EN SOLARES Y VALLAS DE OBRA

Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, pero siempre con la previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Se hace extensiva esta situación a todas las condiciones referentes a la instalación medidas y características del uso natural de publicidad en vallas de obra.

Se prohíbe la colocación de más de una línea o batería de carteleras.

Se descarta la superposición de estos elementos, de tal manera que la parte superior deberá situarse como máximo a tres metros y medio (3'5 m) sobre la valla en cualquiera de sus puntos.

La empresa explotadora del uso publicitario es responsable del mantenimiento y limpieza del vallado, y si no la hay, el responsable será el mismo propietario del solar.

Quedan prohibidas las carteleras sobre vallas de espacios libres coexistiendo con otras instalaciones publicitarias, situadas en las medianeras de las fincas contiguas, ni en otras situaciones del espacio libre.

DEL MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES PÚBLICAS

Deberán respetarse los modelos y criterios de colocación de mobiliario acordados por los órganos municipales competentes. En caso de no existir un modelo o condiciones estipuladas, se tendrán en cuenta colores, formas y materiales acordes con el uso urbano.

A efectos de verificar el impacto paisajístico, será necesaria la licencia municipal expresa para la colocación de elementos de mobiliario, tanto de los concesionarios de servicios públicos, como de servicios privados de bienes de dominio público.

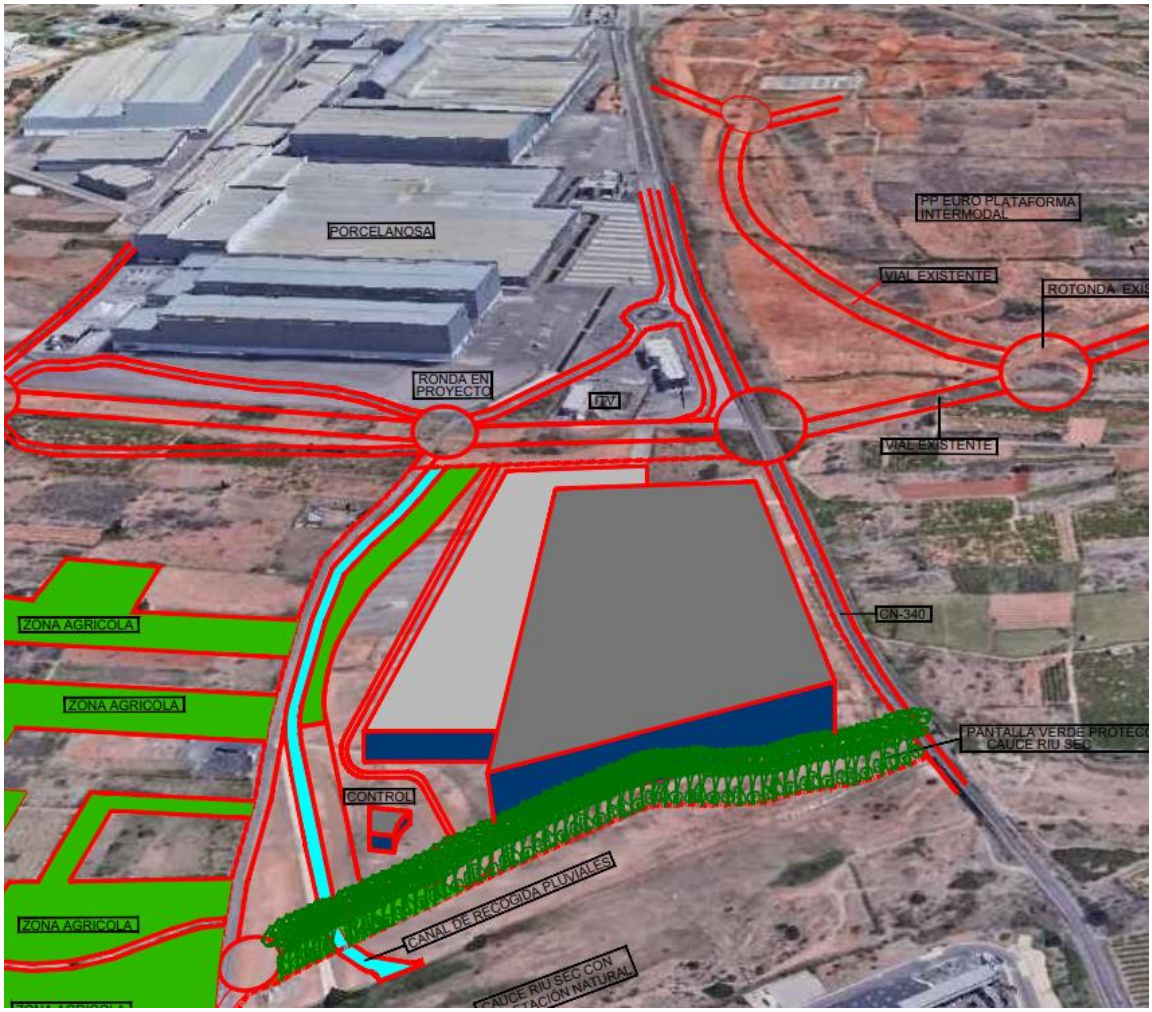
h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las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

VISTA AEREA DESDE EL SUR

ANTES



DESPUES


PORCELANOSA
PP EURO PLATAFORMA INTERMODAL
VIAL EXISTENTE
ROTONDA EXIS
RONDA EN PROYECTO
DRV
VIAL EXISTENTE
CN-340
ZONA AGRICOLA
ZONA AGRICOLA
PANTALLA VERDE PROTEC
CAUCE RIU SEC
CONTROL
CANAL DE RECOGIDA PLUVIALES
ZONA AGRICOLA
CAUCE RIU SEC CON

VISTA DE LA COLINDANCIA CON EL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO DESDE EL CAMI CABEÇOL

ANTES



DESPUES



i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

Todas las medidas de integración paisajística adoptadas serán realizadas durante la urbanización del sector, cuyo plazo de ejecución se estima en un año a partir de la firma del acta de replanteo.

La valoración económica de la ejecución material de estas medidas se incluye parcialmente en el proyecto de urbanización, salvo en la parte que se refiere a condiciones de la edificación que formará parte de los proyectos de edificación.

El horizonte temporal de las medidas de la edificación depende da la dinámica económica del sector, siendo responsables de la adopción de las medidas descritas los promotores particulares y el responsable de velar por su ejecución el Ayuntamiento de Vila-real.

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

Como ya se ha dicho en el apartado anterior, las medidas de integración paisajística y su coste vendrán implementadas en el proyecto de urbanización y en los proyectos de obras de edificación.

El Plan Parcial incorpora en su articulado toda la normativa de integración paisajística descrita.

Valencia, junio de 2022
El arquitecto col 02978 COACV
José H. Garrido Pérez

Firmado digitalmente por: JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ - NIF:19829748E
Fecha y hora: 11.06.2022 13:37:07