MODIFICACIÓN II
DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MANZANA 638 VILA-REAL, CASTELLÓN

TITULAR:
FORJADOS CUBIERTAS S.A.

ARQUITECTOS:
Don Fernando Martínez Sebastián
Doña Esther Anzano Laborda

ÍNDICE

1.- JUSTIFICACIÓN LEGAL Y OBJETIVOS 2
2.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA 3
2.1.- Datos generales 3
2.1.1.- Situación 3
2.1.2.- Promotor 3
2.1.3.- Arquitectos 3
2.2.- Normativa aplicada en la actuación 3
2.3.- Descripción de la actuación 4
2.3.1.- Antecedentes del plan 4
2.3.2.- Descripción de la propuesta 4
2.3.3.- Beneficios sociales, económicos y medioambientales 5
2.4.- Objeto 6
2.5.- Ámbito del estudio 7
2.5.1.- Cuencas visuales 7
2.5.2.- Estudio de los componentes del paisaje 7
2.5.2.1.- Introducción 7
2.5.2.2.- Componentes del paisaje 8
2.6.- Normas, planes, estudios y proyectos de aplicación 12
2.7.- Análisis del paisaje visual 12
2.7.1.- Unidades de paisaje 12
2.7.2.- Descripción de las unidades de paisaje 13
2.7.3.- Caracterización de los recursos paisajísticos 14
2.7.4.- Valoración de la calidad paisajística unidades de paisaje . 16
2.7.4.1.- Visibilidad del paisaje 16
2.7.4.2.- Valor paisajístico 20
2.7.4.3.- Capacidad o fragilidad de un paisaje 22
3.- DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA 24
3.1.- Plan de Participación Pública 24
3.1.1.- Introducción 24
3.1.2.- Fases de elaboración del instrumento 24
3.1.3.- Objetivos del proceso de participación 25
3.1.4.- Público interesado y afectado 26
3.1.5.- Metodología y actividades a realizar 26
3.1.6.- Resultados Plan Participación Pública 27
3.1.7.- Encuesta 28

3.2.- Alcance y contenido del estudio 35
3.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que sean de aplicación 36
3.4.-Valoración de la integración paisajística 37
3.4.1.- Fuentes potenciales de impacto 37
3.4.2.- Caracterización y magnitud del impacto 37
3.4.3.- Integración Paisajística según grado de sensibilidad 39
3.4.4.- Clasificación importancia del impacto paisajístico 40
3.4.5.- Integración Paisajística 40
3.4.6.- Medidas correctoras 42
3.5.- Valoración de la integración visual 43
3.6.- Técnicas gráficas de representación y simulación visual 53
4.- DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO 54
4.1.- Medidas de integración propuestas y programa de implementación 54

5.- TRAMITACIÓN 55

ANEXOS

ANEXO I: Fotografías

ANEXO II: Fichas de las Unidades de Paisaje

ANEXO III: Estudio de reflejos solares

1.- JUSTIFICACIÓN LEGAL Y OBJETIVOS

El 20 de Octubre de 2000 se presentó en el Palazzo Veccio 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. Concierne 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 que tiene como finalidad integrar y preservar los valores paisajísticos de manera que sean compatibles con la futura actuación.

2.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

2.1.- Datos generales

2.1.1.- Situación

Los terrenos sobre los que se pretende construir están situados en la manzana denominada 638 limitada al Suroeste con la Avda. de Grecia, al Este con la Avda. de Francia, al Noreste con zona peatonal que limita con zona verde y al Oeste con Avda. Francisco Tárrega.

Tiene una superficie de 7.293,00m2 y pertenece al Suelo Urbano de Vila-real calificado como suelo de Uso dominante residencial con ordenanzas específicas de aplicación para “zona de edificación residencial semiabierta (ESA)”

2.1.2.- Promotor

El promotor es la mercantil FORJADOS CUBIERTAS S.A. con N.I.F. A-22042204 y con domicilio social en calle Méndez Álvaro nº 8, local, 28045 de Madrid, en calidad de propietaria única de toda la superficie de la manzana.

2.1.3.- Arquitectos

Los arquitectos redactores del presente Estudio de Integración Paisajística son Doña Esther Anzano Laborda y Don Fernando Martínez Sebastián.

2.2.- Normativa aplicada en la actuación

El objeto del presente Estudio de Integración Paisajística es dar cumplimiento al artículo 48 del Decreto 120/2006 de 11 de Agosto del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana donde se establece en su apartado 4a que los Estudios de Detalle deberán ir acompañados de un Estudio de Integración Paisajística.

El presente Estudio de Integración Paisajística constituye un documento anejo al Estudio de Detalle de la manzana 638 sita entre las calles Avda. Francia, Avda. Grecia, Avda. Francesc Tárrega y zona verde en Vila-real (Castellón)

2.3.- Descripción de la actuación

2.3.1.- Antecedentes del plan

El Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real prevé en su artículo 227.8, modificado y aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2010, la posibilidad de redacción de Estudios de Detalle.

Más concretamente, en el artículo 51 de estas Normas entre otras condiciones adicionales. “No se autorizarán Estudios de Detalle que formulen el aumento del número de plantas autorizado en el plano 4 excepto en las manzanas nº 497 y 638”

2.3.2.- Descripción de la propuesta

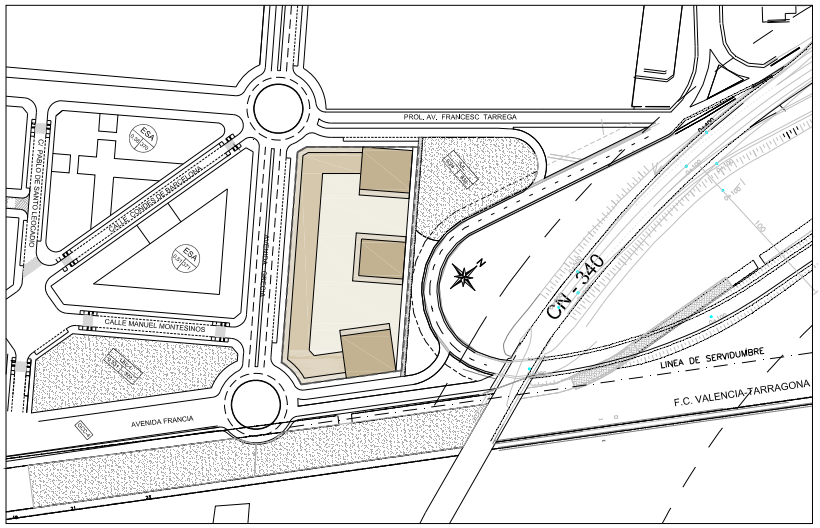
La organización de los volúmenes y la edificabilidad adjudicada a la manzana se produce como respuesta a dos situaciones diferentes.

Por un lado la relación con el entorno hacia la Avenida de Grecia en la que el edificio se integra con el resto de la zona urbana, respondiendo el edificio en esta situación de forma similar al resto de la edificación existente, cuya implantación urbana está basada en bloques de manzana semiabierta de 6 plantas de altura. Por dicho motivo el volumen de la edificación orientado a la Avenida Grecia se resuelve mediante bloque de 6 plantas alzadas mas ático sobre la planta baja que ocupa la totalidad de la parcela.

Por otro lado, la respuesta de la edificación en la fachada opuesta se resuelve mediante tres bloques en forma de torre de 14 plantas alzadas sobre la planta baja que dan respuesta al límite del suelo urbano del municipio en su zona norte y que quedan situadas junto al bucle de conexión con la CN-340 y junto al acceso norte de Vila-real, consiguiendo que dicho acceso quede significado por el desarrollo singular de la edificación.

El aumento de alturas está permitido en el Estudio de Detalle por el Plan General. Tal y como se indica en el documento informativo de la Modificación Puntual del P.G.O.U. denominado “Tercer Instituto - Jardín Andalucía” referido entre otros puntos a la manzana 638, el aumento de alturas en la fachada orientada al acceso norte de Vila-real viene dado como “*respuesta a la abusiva reiteración de idénticas soluciones técnicas, puesto que la altura máxima a cinco alturas sobre la planta baja que presenta en general el Plan ha de poderse vencer en aquellas zonas en las que por su situación estratégica puedan presentar edificios característicos. En el presente caso, la manzana se sitúa en la zona límite norte del municipio de Vila-real, constituyendo el punto de acceso a la ciudad por dicha dirección, lo que justifica que puede tener un tratamiento diferenciado en beneficio del diseño urbano municipal”.*

A tal efecto, en el apartado e) del artículo 227.8 del Plan General, que como anteriormente se ha comentado, fue modificado y aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2010, se definen las condiciones de las parcelas, volumen y forma de los edificios de las manzanas nº 497 y 638. Como se indica en el referido apartado e) del artículo 227.8, mediante Estudio de Detalle *"se podrá realizar la ordenación de volúmenes para establecer en las mismas , una "morfología singular" como excepción a la propia de la zona de calificación ESA (Edificación Semiabierta)",* y *"Al tratarse de una edificación singular , del tipo bloque o bloques exentos, los parámetros de volumen, ocupación y forma de la edificación son libres , salvo en las prohibiciones y limitaciones generales establecidas reglamentariamente".* Y dichas prohibiciones y limitaciones se establecen en un número máximo de 20 plantas de altura, con una edificabilidad máxima de 48.649,00m2 en la manzana nº 638 y una altura máxima a cornisa inferior al resultado de multiplicar por 3.375 el nº de plantas, además de cumplir, lógicamente, todos los apartados del referido artículo 227.8 y demás limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y art. 51 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Vila-real.



Plano de situación de la edificación de la manzana 638

2.3.3.- Beneficios sociales, económicos y medioambientales del proyecto y las consecuencias del mismo en el caso de no producirse.

- Creación de un atractivo conjunto urbano singular que marca el acceso norte a la ciudad
- Aumento de la oferta residencial orientada a la construcción de viviendas de Protección Oficial y vivienda libre a precios similares a los de V.P.O.

- Implantación de zona comercial (Mercadona) en la planta baja con la consiguiente creación de puestos de trabajo y servicios para el ámbito residencial cercano.
- Impulso a la edificación de nuevas viviendas, circunstancia que en este momento no se produce por la evidente caída del sector de la construcción, permitiendo una nueva contratación tanto de personas como de pedidos en industrias relacionadas con el sector, abundantes en la zona.
- Edificación de una manzana residencial que en estos momentos está configurada como un espacio degradado al no tener uso específico.

Como consecuencias negativas si no se realizase este proyecto podemos destacar:

- Continuación del estado actual de la parcela con el consiguiente impacto negativo del paisaje en la entrada norte de Vila-real.
- Influencia negativa por el consiguiente vallado del solar
- No incrementar la oferta de viviendas protegidas
- Menos servicios terciarios en la zona de implantación

2.4.- Objeto

Tal como indica el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, los Estudios de Integración Paisajística tienen por objeto predecir y valorar la magnitud e importancia de los efectos que las nuevas actuaciones 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.

Para ello el Estudio de Integración Paisajística incluirá la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que produce una actuación sobre el paisaje.

En definitiva el fin de la actuación sobre el paisaje en material de regulación del uso y aprovechamiento del suelo será:

a) Conservar y, en su caso, ordenar y gestionar los espacios, recursos y elementos naturales y culturales para impedir la alteración o degradación de sus valores paisajísticos o propiciar su recuperación.
b) (Que afecta directamente a nuestro caso) Mantener y mejorar la calidad paisajística y cultural del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, el uso de tipologías edificatorias, así como el empleo de materiales, texturas y colores adecuados para la formación del entorno visual.

2.5.- Ámbito del estudio

2.5.1.- 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.). Debido a la escala del Estudio de Integración Paisajística que nos ocupa 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 de 1600m., distancias que cumplen lo especificado en el Reglamento y se ajustan a la dimensión del Estudio.

Teniendo como referencia la manzana, la cuenca de visión donde el umbral de nitidez es más lejano es en las direcciones este, sureste y sur, pues nos encontramos con el límite del suelo urbano, con zonas de cultivo al otro lado de la carretera CN-340 y de las vías del ferrocarril.

En dirección noreste, la existencia de la CN-340 elevada limita la visión desde el nivel de la calle a unos 200 metros. Al norte y noroeste, la manzana limita con una zona industrial cuya cuenca visual se interrumpe enseguida, al igual que en dirección suroeste, donde nos encontramos que el límite de la cuenca visual también está anexa a la parcela al existir bloques residenciales de 6 alturas.

2.5.2.- Estudio de los componentes del paisaje

2.5.2.1.- Introducción

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.

2.5.2.2.- Componentes del paisaje:

2.5.2.2.1.- 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.

2.5.2.2.2.-Medio físico

a.- Caracterización climática

En base a los datos recabados en las estaciones del I.N.M. próximas al ámbito de la actuación, y con datos del período 1960-1990 (Datos publicados en la “Guía Resumida del Clima en España 1960-1990” y del “Atlas Climático de la Comunidad Valenciana”. La estación seleccionada es 8500 A. Castellón-Almazora.

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 10^0C y en julio y agosto se aproxima a los 25^0C. 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 0^0C) es relativamente bajo, presentándose durante el período seleccionado 3,1días/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.

Las precipitaciones en forma de nieve son muy poco frecuentes en el ámbito de la actuación. El granizo tampoco tiene una importancia relevante en la zona, si bien no es descartable la presencia de tormentas que conlleven dicho meteoro entre los meses de mayo y 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. Los registros de velocidades medias y dirección del viento, son aportados por las estaciones de Castellón y Almassora, disponiéndose además en esta última estación de información relativa a ráfagas. En la época estival, el viento predominante es de Levante de dirección E y SE, con un porcentaje de días de calma en torno al 15%. En esta época se dan las brisas producidas por el diferente calentamiento entre la tierra y el mar, y que tienen dirección perpendicular a la costa y sentido hacia el interior. En las noches, el mecanismo actúa en sentido contrario, siendo sustituida la brisa por el terral en sentido hacia el mar. Por otro lado en la época invernal el viento predominante es el SW, con un 20% de días de calma. Las velocidades medias se sitúan entre 6,8 y 7,9 km/h, con ráfagas extremas de mas de 100km/h y velocidades medias de hasta 60km/h.

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.

b.- 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.

c- 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.

2.5.2.2.3.- 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.

a.- Flora y vegetación

La vegetación dominante del municipio es de cultivos agrícolas, principalmente críticos. 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 (“Thymuys sp.”) con dominio de Querco-Lentiscetum (maquia de carrasca y palmito), con restos de pinadas prácticamente desaparecidas.

b- 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 también un interesante lugar de paso de garzas y otras aves acuáticas.

2.5.2.2.4.- Medio Social

a.- Usos del suelo

La zona de actuación corresponde a zona residencial, limitada por una zona industrial.

También al estar situada en una zona periurbana, linda con suelo rústico destinado al cultivo, así como con la carretera nacional CN-340 y el nudo de acceso norte desde esta carretera a la ciudad

b.- Infraestructuras

1.- Las principales infraestructuras viarias localizadas en el ámbito del estudio son las calles internas que distribuyen el tráfico entre las diferentes manzanas, estas calles quedan totalmente integradas

2.- Carretera Nacional CN-340

3.- Ferrocarril

c.- Patrimonio

1.- Yacimientos arqueológicos incluidos en la página web de la consellería de cultura y deportes

- Caseta del mas de vicioso
- Corral de Galindo
- El salt
- Els arquets
- Finca de Manrique o el termet
- La torrassa
- L´aljub àrab
- L´assut de burriana
- Les argamases
- Mas de vicioso
- Nucli antic de vila-real
- Pont de la bruixa
- Sèquia del diable
- Villa filomena

No existen yacimientos arqueológicos catalogados en el entorno de la zona de actuación.

2.- Vías pecuarias

Las vías pecuarias identificadas en el municipio son las siguientes:

- Colada del último “Sedeny”
- Vereda camino Raya
- Camino Real de Borriol
- Cañada Real del camino Viejo de Castellón

Se encuentran fuera del ámbito de actuación.

2.6.- 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 la manzana 638 de Vila-real es el Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real, con la modificación del mismo de fecha 27 de septiembre de 2010 y la Modificación Puntual del P.G.O.U. denominado “Tercer Instituto – Jardín Andalucía”.

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

También existe el Concierto Previo de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real, que contiene un avance del Estudio de Paisaje de Vila-real. Dicho avance del Estudio de Paisaje no contiene ninguna aportación relevante que pudiera afectar directamente a la manzana 638. Sí incluyen unidades de paisaje urbano, que posteriormente incluiremos en el Estudio de Integración Paisajística, así como numerosos recursos paisajísticos ambientales, culturales y patrimoniales con sus correspondientes fichas explicativas, pero ninguno de dichos recursos paisajísticos están situados en las inmediaciones de la manzana objeto de nuestro estudio.

2.7.- Análisis del paisaje visual

2.7.1.- 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.

2.7.2.- 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. En dicho avance no existe ningún estudio de paisaje ni catálogo de paisaje que afectará a la actuación por lo que las unidades que se han determinado en el presente Estudio de Integración Urbanística, y que aparecen grafiadas en los planos adjuntos y son las siguientes:

- Zona residencial donde se ubica la manzana objeto del presente Estudio de Integración Paisajística
- Zona industrial situada al norte de la manzana que linda con la zona residencial
- Zona de cultivo de regadío situado al este y sur de la manzana

Zona residencial

La Unidad de Paisaje definida como zona residencial está constituida por una sucesión de manzanas edificadas suponiendo un crecimiento de la trama urbana de Vila-real hacia el noreste de la ciudad, limitado por la carretera CN-340 y el ferrocarril. Las condiciones urbanísticas que regulan las edificaciones originan unos volúmenes edificados en planta baja, 5 plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

El relieve donde se asienta esta unidad de paisaje es sensiblemente horizontal.

Debido al carácter de “ensanche” de la Unidad de Paisaje considerada, 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.

Es importante apuntar, como se ha indicado en el punto 2.3.2, “Descripción de la propuesta” que el Plan General de Ordenación de Vila-real permite el aumento de alturas en la manzana 638 “como respuesta a la abusiva reiteración de idénticas soluciones técnicas” y la creación de un edificio singular en dicha manzana ya que se sitúa en el punto de acceso a la ciudad por la CN 340 en la zona periurbana norte de la ciudad. Es en esta Unidad de Paisaje donde se incluye la manzana objeto del Presente Estudio de Integración Paisajística.

Zona industrial

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 más homogénea y de mayor valor paisajístico. Es una Unidad de Paisaje con una imagen natural, integrada en una orografía prácticamente horizontal, que forma parte del paisaje de árboles frutales de la comunidad valenciana.

Está formado por cultivos de cítricos donde se practica la actividad frutícola, con un alto valor ecológico y ambiental.

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.

Esta Unidad de paisaje, aunque limita con la zona urbana, está separada de esta por la carretera CN-340 y sobre todo por la vía del ferrocarril.

Por lo tanto no se produce ninguna intervención en la manzana objeto del presente Estudio que puede afectar negativamente a esta Unidad de paisaje, ni está prevista urbanísticamente ninguna actuación que pueda alterar su actual fisonomía.

2.7.3.- Caracterización de los recursos paisajísticos

Se realiza una caracterización de los recursos paisajísticos que afectan al ámbito del Estudio de Detalle, que al ser una manzana, los recursos paisajísticos que la afectan son muy limitados y concretos.

Además, se han consultado los recursos paisajísticos documentales en fichas del avance del Estudio Paisajístico existente en el Concierto Previo de la revisión del P.G.O.U. de Vila-real y no existe ningún recurso paisajístico referido que afecte a la manzana 638.

- Recursos Paisajísticos ambientales

No existen recursos paisajísticos ambientales derivados de áreas o elementos que gocen de algún grado de protección ni espacios que cuenten con valores acreditados por la Declaración de Impacto Ambiental que afecten a la zona urbana donde se sítúa la manzana.

- Recursos paisajísticos culturales y patrimoniales

Se podrían considerar recursos paisajísticos culturales y patrimoniales las vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, edificios catalogados, conjuntos urbanos de interés histórico o artístico. La zona donde se ubica la manzana carece de todos los elementos histórico-artísticos comentados anteriormente, por tanto cualquier intervención no sería valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad patrimoniales.

- 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 manzana 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)

  La silueta periurbana, visualizada desde la CN-340 sufre una modificación importante derivada de la actuación prevista pues lo que se pretende es definir la silueta urbana en esa zona de la ciudad.
- Puntos de observación y recorridos paisajísticos de especial relevancia por su alta frecuencia de observación o la calidad de sus vistas.

  La entrada norte a la ciudad y el paso de la CN-340 delante de la manzana, hace que exista una alta frecuencia de observación en la manzana considerada y por extensión, a las Unidades de Paisaje comentadas anteriormente, aunque la calidad de las vistas es baja como comentaremos más adelante.
- Las cuencas visuales que permitan observar la imagen exterior de los núcleos urbanos a los que se haya reconocido un extraordinario valor y su inserción en

el territorio, su escena urbana interior y las vistas desde ellos del entorno que los circunda.

La imagen exterior del núcleo urbano que se observa desde la cuenca visual que se produce en la CN-340 no tiene un valor paisajístico reconocido, ni tampoco su escena urbana interior.

- Las áreas de afección visual desde las carreteras:

  Efectivamente la manzana 638 tiene una afección directa desde la CN-340 y básicamente el Estudio de Integración Paisajística está orientado a demostrar que la propuesta se integra paisajísticamente en el paisaje además de considerarse una edificación singular ubicada en una manzana estratégicamente situada en el municipio.

Como conclusión, se puede afirmar que la zona donde se ubica la manzana no tiene ningún elemento topográfico o conjuntos artístico-históricos relevantes que pudieran condicionar especialmente la actuación prevista, aunque la propia actuación tiene un importante impacto paisajístico desde el punto de vista de observación secuencial desde la carretera CN-340.

2.7.4.- Valoración de la calidad paisajística de las unidades de paisaje

2.7.4.1.- Visibilidad del paisaje. Análisis visual

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.

Objetivos del análisis visual:

a) Identificar las principales vistas hacia el paisaje y las zonas de afección visual hacia los Recursos Paisajísticos.

   Se presenta una documentación fotográfica identificando las principales vistas hacia el paisaje. No existen Recursos Paisajísticos relevantes.

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

   En el ámbito de la manzana considerada no existe ningún recurso paisajístico visual representativo. Se puede considerar la cuenca visual desde la carretera CN-340 hacia la zona donde se ubica la manzana y se aporta fotomontaje secuencial.

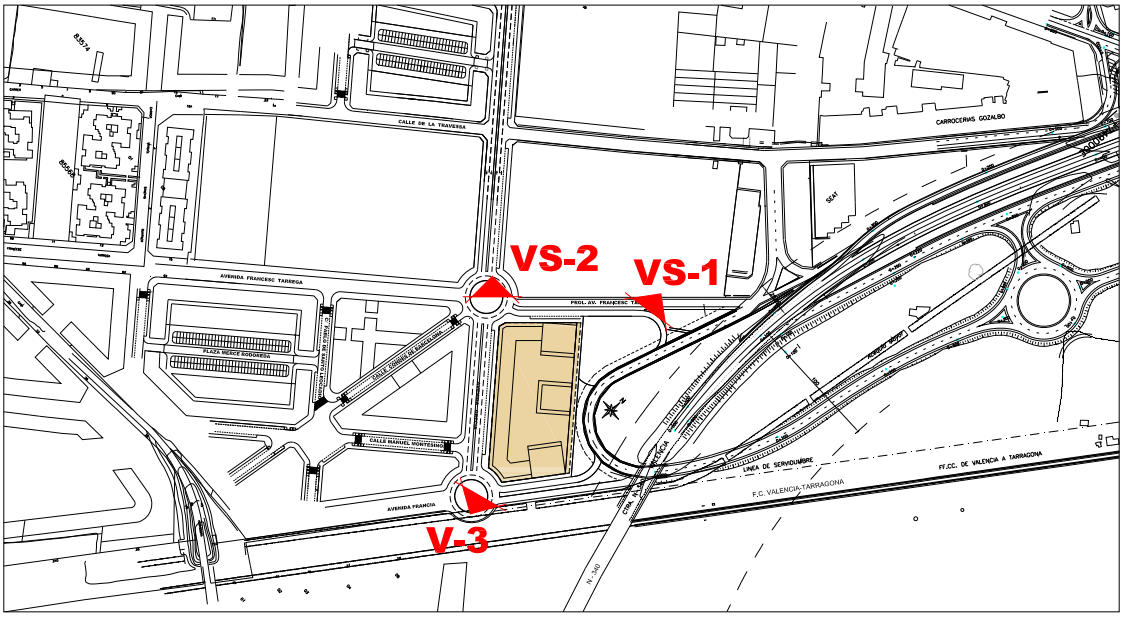
c) Identificar recorridos escénicos

No existe ningún recorrido escénico que tenga un valor paisajístico importante por atravesar. La carretera CN-340 tiene una visión secuencial del área periurbana de la ciudad.

Se han definido puntos de observación desde donde se han realizado las imágenes fotográficas.

Podríamos diferenciar dos zonas de observación muy claras para poder analizar visualmente el paisaje.

a) Por un lado, tenemos las vistas que se producen desde la zona donde se sitúa la manzana. En ellas, denominadas como vista secuencial 1 (VS-1), vista secuencial 2 (VS-2) y vista 3 (V-3) se observa lo siguiente:



En la VS-1 que está tomada en dirección sur, se observa en la zona izquierda de la vista la existencia de la CN-340, que debido a su situación elevada respecto al ámbito de estudio, crea una pantalla que limita la visión abierta del paisaje. Dicha vista VS-1 en dirección sur, al estar en la zona periurbana de Vila-real se amplía en el horizonte por la zona de regadío, ocupada por árboles frutales.

Vista secuencial 1 (VS-1)

En la VS-2 que es una vista en dirección Este se observa claramente la importancia de la CN-340, limitando la continuidad del paisaje.

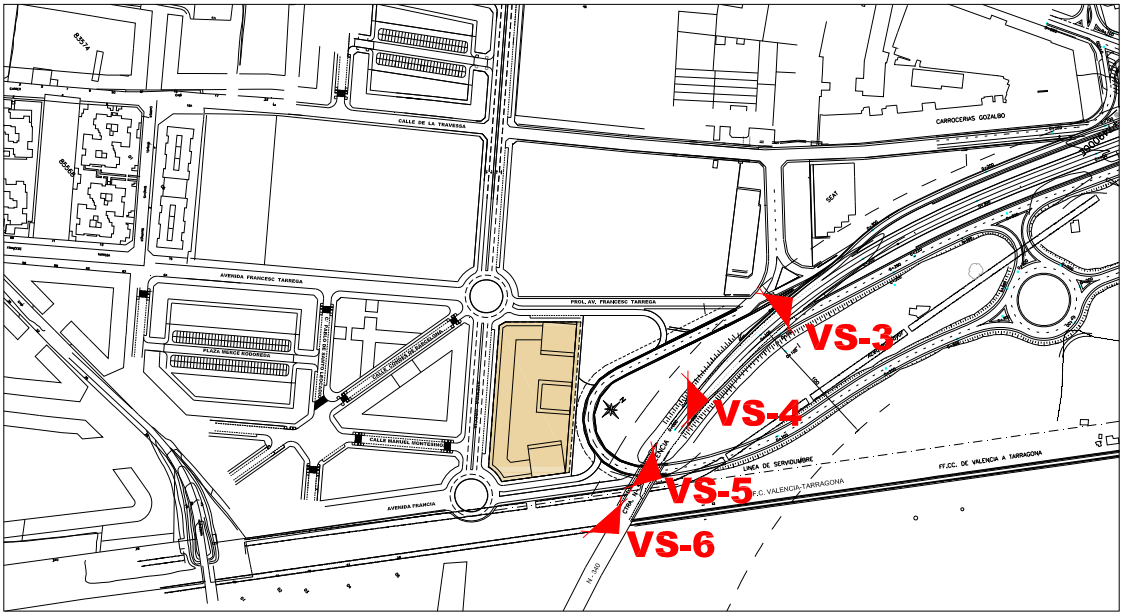
Vista secuencial 2 (VS-2)

Finalmente en la V-3 que es una vista tomada en dirección Norte, el paisaje queda limitado por la zona industrial y la propia carretera CN-340.

Vista 3 (V-3)

Por lo que podemos concluir que en el sentido de visión de paisaje desde la zona de actuación hacia el “exterior”, prácticamente toda la zona de crecimiento urbano queda limitado visualmente por la carretera CN-340 y por la zona industrial. La apertura de vistas se produce en dirección sur, en la zona limitada por el ferrocarril.

b) El otro punto de vista del análisis visual es el que se produce desde la carretera CN-340 hacia la zona urbana existente y, sobre todo, hacia la manzana 638.



En las vistas secuenciales 3, 4, 5 y 6 se observa una visión de la zona periurbana donde se asienta la manzana 386 y las Unidades de Paisaje consideradas en el Estudio. Esta zona tiene un importante valor estratégico pues supone la entrada Norte a Vila-real, aunque actualmente su valor paisajístico es, como comentaremos a continuación, bajo. Por último, subrayar que debido a la situación elevada de la carretera respecto a la zona urbana, la visión es especialmente ventajosa.

Vista secuencial 3 (VS-3)

Vista secuencial 4 (VS-4)

Vista secuencial 5 (VS-5)

Vista secuencial 6 (VS-6)

2.7.4.2.- Valor paisajístico

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. Para cada componente se ha asignado un valor a los distintos tipos obteniéndose la valoración global de la

calidad por suma de los valores asignados a cada componente de la unidad y dividido por 6 al objeto de obtener un número comprendido entre 0 y 10.

La valoración asignada a cada tipo de los componentes utilizados para la valoración realizada ha sido la siguiente:

TIPO DE VEGETACIÓN

- Herbácea 10
- Arbórea 6
- Urbana (Parques y jardines) 2

USOS

- Forestal 10
- Agrícola 6
- Residencial 4
- Industrial 2

FACTORES HUMANOS

Infraestructuras comunicaciones

- Ausencia 10
- Caminos agrícolas 8
- Carreteras comarcales 4
- Carreteras y vías rápidas 2

Edificaciones

- Integrada en el ámbito 10
- Residencial aislado 6
- Industrial 2

FORMAS SINGULARES

- Presencia 5

La valoración global de la calidad de cada una de las unidades se ha calificado según la escala siguiente:

PUNTUACIÓN	CALIFICACIÓN DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA
10-8	MUY ALTA
8-6	ALTA
6-4	MEDIA
4-2	BAJA
2-0	MUY BAJA

La tabla siguiente contiene las valoraciones realizadas para cada una de las unidades de paisaje de los componentes que influyen en la calidad paisajística, así como la valoración global y su calificación.

UNIDAD	TIPO VEGETACIÓN	USO	L. COMUNIC.	VIVIENDAS	FORMAS SINGULAES	TOTAL	CALIFICACIÓN
Zona residencial lindante con zona industrial	2	4	2	10	0	3	BAJA
Zona industrial al norte del término municipal	0	2	4	2	0	1.6	MUY BAJA
Zona huerta de regadío	6	6	8	10	5	5	MEDIA

La Unidad Paisajística afectada por la actuación, zona residencial al norte del término municipal presenta una calidad baja.

2.7.4.3.- Capacidad o fragilidad de un paisaje para absorber los cambios producidos por la actuación.

La fragilidad del paisaje se define como la susceptibilidad del mismo de integrar las actuaciones humanas. Así, la fragilidad del paisaje es elevada cuando una actuación humana difícilmente puede integrarse en el paisaje y la fragilidad del paisaje será baja cuando las actividades humanas fácilmente podrán integrarse en el paisaje existente.

La fragilidad del paisaje depende de sus características propias de la unidad afectada y de las características de la actuación humana que se pretenda implantar en la unidad. En el presente apartado se analiza la fragilidad dependiente de las características propias de la actuación.

Los factores que integran la fragilidad son: biofísicos (suelo, vegetación, cromatismo, etc.), morfológicos (cuenca visual, altura relativa, etc.) y la frecuentación humana. Se pretende valorar la Fragilidad Visual en función de las características apuntadas anteriormente.

El paisaje donde se sitúa la manzana 638 carece de factores que dificultan la integración de una actuación humana pues tanto los del tipo biofísico como los morfológicos no son relevantes. Además, como se ha considerado anteriormente, las Unidades de Paisaje tienen un valor paisajístico bajo y carecen de Recursos Paisajísticos. El único factor que tiene relevancia es el de la accesibilidad y la frecuentación humana, circunstancia que a nuestro juicio no varía en exceso la valoración de que el ámbito de estudio presenta una fragilidad baja a la integración de actuaciones humanas.

3.- DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

3.1.- Plan de Participación Pública

3.1.1.- Introducción

El presente documento constituye el Plan de Participación Pública del Estudio de Paisaje del Estudio de Detalle de la Manzana 638 de Vila-real.

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 involucrase 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.

3.1.2.- 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.

3.1.3.- 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

3.1.4.- 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.

3.1.5.- 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 tablones 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, sin 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.

3.1.6.- 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.

3.1.7.- ENCUESTA PERTENECIENTE AL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Esta encuesta forma parte del Plan de Participación Pública del Estudio de Integración Paisajística del Estudio de Detalle de la manzana 638, Vila-real, Castellón.

DATOS DEL ENCUESTADO:

PERSONA FÍSICA	**PERSONA JURÍDICA**
Nombre y apellidos	Nombre de la entidad
DNI	NIF
Pertenece a alguna asociación(si procede)	Dirección
Nombre de la asociación(si procede)	Teléfono
Dirección	e-mail
Población	Persona de contacto
Teléfono del encuestado	
e-mail	
Edad	
Sexo	

CUESTIONES

1.- ¿Conoce la zona?

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

2.- ¿Frecuenta normalmente dicha zona?

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

3.- ¿Cómo calificaría el valor paisajístico del entorno donde está prevista la actuación?

Valor muy bajo ☐ Valor bajo ☐ Valor medio ☐ Valor alto ☐ Valor muy alto ☐

4.- ¿Considera que es beneficiosa la ampliación de zonas residenciales que permiten el desarrollo de viviendas de VPP y un aumento de servicios?

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

5.- ¿Cree que en la zona existe algún hito importante que haya que conservar?

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

¿Cuál?_____

6.- Considero que la solución propuesta es aceptable desde el punto de vista paisajístico,

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

7.- En las vistas que se muestran a continuación evalúe el grado de aceptación visual y de integración en el paisaje. Valore también si la propuesta mejora el paisaje urbano de la zona

Vista panorámica 1 (VP-1)

Grado de aceptación visual y de integración en el paisaje

Muy bajo ☐ Bajo ☐ Medio ☐ Alto ☐ Muy alto ☐

¿Cree que la actuación propuesta mejora el paisaje urbano de la zona?

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

Vista panorámica 2 (VP-2)

Grado de aceptación visual y de integración en el paisaje

Muy bajo ☐ Bajo ☐ Medio ☐ Alto ☐ Muy alto ☐

¿Cree que la actuación propuesta mejora el paisaje urbano de la zona?

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

Vista panorámica 3 (VP-3)

Grado de aceptación visual y de integración en el paisaje

Muy bajo ☐ Bajo ☐ Medio ☐ Alto ☐ Muy alto ☐

¿Cree que la actuación propuesta mejora el paisaje urbano de la zona?

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

Vista panorámica 4 (VP-4)

Grado de aceptación visual y de integración en el paisaje

Muy bajo ☐ Bajo ☐ Medio ☐ Alto ☐ Muy alto ☐

¿Cree que la actuación propuesta mejora el paisaje urbano de la zona?

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

Vista panorámica 5 (VP-5)

Grado de aceptación visual y de integración en el paisaje

Muy bajo ☐ Bajo ☐ Medio ☐ Alto ☐ Muy alto ☐

¿Cree que la actuación propuesta mejora el paisaje urbano de la zona?

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

Vista panorámica 6 (VP-6)

Grado de aceptación visual y de integración en el paisaje

Muy bajo ☐ Bajo ☐ Medio ☐ Alto ☐ Muy alto ☐

¿Cree que la actuación propuesta mejora el paisaje urbano de la zona?

Sí ☐ No ☐ NS/NC ☐

8.- Comente otros aspectos que considere importantes referidos a la integración paisajística de la actuación objeto de proyecto.

3.2.- Alcance y contenido del estudio

Se pretende ordenar volumétricamente la manzana 638 de Vila-real mediante Estudio de Detalle.

Debido a la estratégica situación de la manzana en la zona periurbana de la ciudad, donde se produce el acceso rodado en la zona norte por la carretera CN-340, el Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real en el documento informativo de la Modificación Puntual del PGOU denominado "Tercer Instituto – Jardín Andalucía", tal como hemos indicado anteriormente se justifica que por la situación estratégica de la manzana y su respuesta a la abusiva reiteración tipológica edificatoria de la zona se pueda plantear un edificio singular, con un tratamiento diferenciado del resto en beneficio del diseño urbano municipal. Circunstancia apoyada por el artículo 227.8, modificado y aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2010, en su apartado e) del P.G.O.U. donde autoriza en las manzanas nº 497 y 638 el aumento de plantas permitidas en el plano nº 4 para *"realizar la ordenación de volúmenes, para establecer en las mismas, una "morfología singular", como excepción, a la propia de la zona de calificación ESA (Edificación Semiabierta)*.

En consecuencia se ha planteado un edificio singular, con dos respuestas bien diferenciadas en función con los paisajes urbanos a los que la manzana considerada da respuesta.

Así, en la zona límite con la edificación característica de la zona, se plantea un edificio con unas dimensiones similares al resto de la Unidad de Paisaje al que pertenece. Y en el límite con la zona afectada por la CN-340 y en respuesta a la secuencia paisajística que se observa en el recorrido de la misma y sobre todo como edificio singular que se sitúa en la entrada norte de la ciudad, se han planteado tres torres de catorce plantas. Dichas torres, como se demostrará posteriormente, adquieren su protagonismo desde el exterior de la ciudad, pues en el límite del edificio con el resto de la zona, el volumen ajustado a la dimensión normalizada del resto de la zona adquiere toda importancia visual y paisajística, quedando las torres, en otro plano muy separado sin incidencia visual desde recorridos paisajísticos interiores en la Unidad Paisajística residencial.

Las fases de realización de la actuación son las propias de cualquier actuación constructiva de edificios de carácter residencial. Una vez obtenida la correspondiente licencia de obras, se iniciará la excavación y movimiento de tierras para la realización de tres plantas de garajes bajo rasante y la cimentación general del edificio. Cuando se hayan ejecutado la excavación y cimentación del edificio, se procederá a la construcción de la estructura de las plantas sótano (tres en nuestro caso), hasta llegar

a la cota de la rasante del terreno actual, donde se construirá ya en altura por encima de la rasante. Tanto las plantas sótano bajo rasante como la planta baja ocuparán toda la parcela. A partir de la planta primera sobre la planta baja se construirán las plantas de estructura en las formas volumétricas que se han indicado anteriormente. Lógicamente, esta fase de estructura, debido a los materiales de protección de seguridad y salud y de construcción de las diferentes plantas de estructura, la visión del edificio tiene un impacto negativo, pero es normal e inevitable que así se produzca hasta la fase de albañilería donde ya se empezarán a utilizar los materiales que darán forma definitiva al edificio. Una vez terminada la fase de albañilería que afecta a las fachadas comienza la fase de albañilería interior e instalaciones donde aproximadamente durante un año parece que la obra “no avanza” hasta que con la colocación de la carpintería exterior, defensas y acabados, el edificio adquiere el aspecto final.

El aspecto final, representado visualmente en las infografías, está dominado por materiales cerámicos en tonos blancos o grises oscuros, creando formas rotundas, sobre todo en las tres torres, combinados con antepechos de balcones y terrazas tratadas con vidrio translúcido. Dicha combinación de materiales se repetirá en la zona de actuación en contacto con el resto de la edificación existente, donde encontramos una volumetría muy similar a la del resto de la zona.

En la documentación gráfica existen plantas y secciones para mayor comprensión de la actuación, así como infografías de mayor tamaño donde se aprecian con más detalle los diferentes elementos constructivos del edificio.

3.3.- 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 en el cual no hay determinaciones paisajísticas aplicables a esta manzana. Por tanto, no ha lugar a ninguna justificación.

3.4.- Valoración de la Integración Paisajística

3.4.1.-Fuentes potenciales de impacto

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 2.7.4.- Valoración de la calidad paisajística de las Unidades de Paisaje, la zona considerada tiene una calidad paisajística 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 baja y como se ha comentado en el punto 2.7.4., con una fragilidad baja a la integración de actuaciones humanas.

Por tanto el grado de sensibilidad del paisaje al cambio es bajo, de modo que para la valoración se clasificará la importancia de los impactos como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje. En nuestro caso, la importancia de la introducción de nuevas formas en el paisaje queda justificada por el grado de fragilidad y sensibilidad del paisaje que es bajo.

3.4.2.- 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:

a) Escala de la actuación

Tanto en la fase de construcción como en su finalización la escala de la actuación es muy reducida (0.73 Ha) por lo que el impacto en el paisaje es poco importante. Una vez finalizada la actuación, esta tendrá el carácter de hito marcando la entrada norte de la ciudad en la CN-340.

b) Efecto beneficioso del impacto sobre el valor del paisaje

En la fase de construcción el efecto del impacto sobre el paisaje no es beneficios en absoluto, sobre todo en la fase de realización de la estructura, debido a los elementos de protección de los trabajadores (vallas, redes, andamios, etc), siendo

un impacto negativo de poca duración y de carácter inevitable. Por otro lado el efecto temporal del crecimiento del impacto sirve para la que la población vaya asumiendo la volumetría de lo que en el futuro será la actuación. Actuación que una vez finalizada será beneficiosa sobre el paisaje porque será una referencia que significará el acceso a Vila-real en su zona norte, confiriendo un carácter periurbano en una zona donde una actuación como la que proponemos no afecta el valor del paisaje.

c) 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.

Como elementos específicos del paisaje podríamos indicar las unidades de paisaje que limitan el solar y desde el punto de vista de puntos de observación más relevantes existe la CN-340 que ofrece una visión periurbana de la ciudad y observando la CN-340 desde la ciudad, encontramos una barrera visual que supone dicha carretera al estar elevada respecto a la zona límite de la ciudad.

El patrón que define el carácter del lugar es precisamente esa condición de zona periurbana limitada por la carretera CN-340 que actúa por un lado como barrera visual desde el interior de la ciudad y por otro como recorrido visual de la zona periurbana de Vila-real desde la CN-340 hacia la ciudad.

Así pues, 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 parcela que nos ocupa que es la unidad de paisaje residencial, la propuesta de ajustar el volumen al existente en la zona que limita la actuación con la unidad de paisaje residencial implica que el impacto de la actuación sobre dicha unidad de paisaje sea mínimo. 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, sí en el aspecto económico y social pues potencia el acceso a Vila-real en esa zona que también es acceso a la zona industrial, por lo que se considera que el impacto es positivo. Respecto a la zona huerta de regadío, dicha unidad de paisaje está separada de la ciudad por la vía de ferrocarril, barrera importante que limita el crecimiento de la ciudad hacia la zona de regadío. El impacto visual de la actuación sobre esta unidad de paisaje se produce desde la CN-340 en sentido sur, pues durante unos segundos, la actuación adquiere su protagonismo ocultando las vistas hacia la huerta, pero es precisamente lo que se propone: que la actuación adquiera protagonismo en un momento dado, definiendo la silueta periurbana. Una vez superada esta vista dominante, se observa de nuevo la huerta (vistas secuenciales VP3, VP4, VP5 y VP6). Desde el interior de la ciudad, el

impacto sobre la unidad de paisaje se produce desde la zona industrial, (VP-1), integrando el carácter urbano de la construcción en el paisaje, por lo que se puede concluir que tanto en relación con las unidades de paisaje como la relación de la actuación respecto a la CN-340, la incidencia del impacto no es relevante.

En cuanto a la incidencia del impacto sobre el patrón que define el carácter del lugar, es decir, sobre el carácter periurbano limitado por la carretera N-340, se considera que la actuación se integra en el paisaje utilizando la introducción de nuevas formas para definir una silueta urbana, definiendo una referencia de entrada a la ciudad por la zona norte, por lo que su incidencia responde a los objetivos planteados en la actuación.

d) Duración del impacto

La duración del impacto en fase de construcción variará entre dos o tres años. Una vez finalizada, el impacto perdurará lo que tenga de vida útil el edificio, significando un carácter irreversible a largo plazo.

e) Individualidad, indicado el carácter singular del impacto.

Precisamente es este carácter singular y de individualidad de las nuevas formas volumétricas que definen el impacto sobre el paisaje lo que se pretende en la actuación en el paisaje, y es la intención de justificar en el presente Estudio de Integración Paisajística que dicha introducción de nuevas formas no afecta negativamente al paisaje de la zona donde se implanta.

3.4.3.- Valoración de la Integración Paisajística según el grado de sensibilidad al cambio del paisaje

La valoración de la Integración Paisajística según el grado de sensibilidad al cambio del paisaje en función de:

a) Escasez de los elementos de paisaje considerados a escala local.

En este ámbito no se consideran elementos de paisaje significativos.

b) Capacidad de transformación de las unidades de paisaje para absorber cambios sin pérdida de carácter.

Tal como se ha explicado en el punto 2.7.4 de la Documentación Informativa del Estudio, se concluye que la calidad paisajística de las unidades de paisaje oscila entre muy baja (zona industrial) y media (zona huerta de regadío) concluyendo que el paisaje admite una fácil integración de las actividades humanas.

Y esto se produce, además de lo comentado en el punto 2.7.4 del Estudio de Integración Paisajística, porque la única Unidad de Paisaje que se puede contemplar como zona con un carácter paisajístico favorablemente valorable, es la zona de huerta de regadío, y en esa zona, la actuación estudiada no tiene ninguna incidencia física que implique ninguna transformación que pueda afectar a su carácter paisajístico, por lo tanto la actuación no interfiere negativamente en su valor paisajístico.

c) Objetivos de calidad paisajística de las Unidades de Paisaje del ámbito.

Los objetivos de calidad paisajística de las Unidades de Paisaje del ámbito se podrían resumir:

1- Zona residencial:

. Definir la silueta periurbana finalizando la zona residencial en suelo urbano.

. Creación de edificación singular en la entrada norte de Vila-real.

2- Zona industrial

. Mantener una estética común entre las naves del polígono.

3- Zona huerta de regadío

. Respeto de la actividad conservando su carácter agrícola.

3.4.4.- 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 que permite la implantación de nuevas formas, se puede clasificar la importancia del impacto en el paisaje como leve.

3.4.5.- 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), aunque la actuación parte de la premisa de conseguir una solución individualizada y singular según dicta el planeamiento urbanístico de Vila-real en la modificación puntual “Tercer Instituto – Jardín Andalucía” la actuación individual no distorsiona el cromatismo, textura y soluciones constructivas de los edificios o del conjunto donde se ubican. Tampoco la

situación ni la dimensión del edificio rompe la armonía del paisaje rural o urbano tradicional ni desfigura su visión. La actuación no se produce en suelo no urbanizable ni en el medio rural, 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".

En los puntos 3.4.2 y 3.4.3 se analiza la magnitud del impacto paisajístico que supone la implantación de nuevas formas en el ámbito del Estudio, valorando la integración paisajística según el grado de sensibilidad que tiene el paisaje al cambio, concluyendo que la actuación se integra en el paisaje y no altera significativamente su valor paisajístico, por lo que 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. No obstante, si consideramos la carretera CN-340 como un recorrido visual de la zona de Estudio, efectivamente la actuación domina el ámbito, porque es eso precisamente lo que se propone como argumento de partida, desde la carretera N-340 definiendo la silueta periurbana de la entrada norte de la ciudad. En el resto del ámbito, en el límite con el resto de edificación residencial, la actuación se integra perfectamente sin alterar negativamente la composición del paisaje ni sus elementos percibidos tanto desde la carretera N-340 como desde el interior de la zona residencial.

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.

3.4.6.- 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, y el paisaje existente admite la implantación de formas nuevas que favorecen una ordenación urbana singular, no encontramos motivos para identificar medidas correctoras en este caso.

3.5.- Valoración de la Integración Visual

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, así como planos del Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real y medición topográfica del solar objeto del presente estudio.

Opinamos que para el fin requerido en el artículo 57.9 que es la estimación de los impactos visuales según documentación y técnicas de simulación expresadas en dicho artículo, el estudio que a continuación se realiza y la escala de los planos aportados es muy adecuada al tamaño de la actuación que nos ocupa y el análisis del impacto visual de la actuación a partir de infografías y puntos de observación señalados es muy comprensiva para el público no especializado, respondiendo a lo especificado en el artículo 25, puntos 4, 5 y 6.

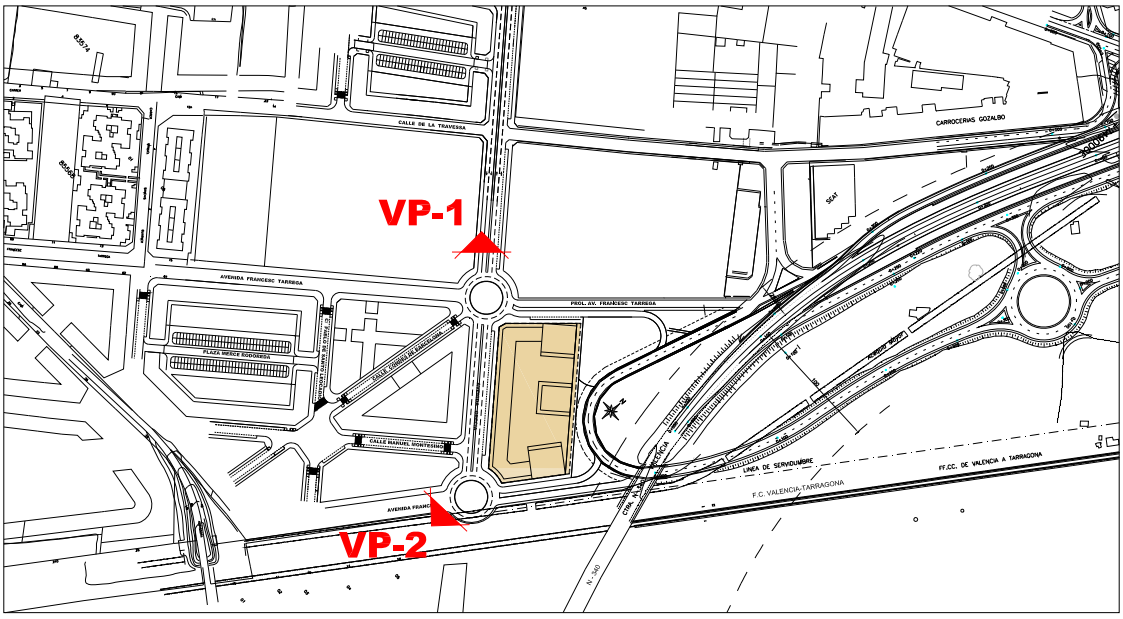
Entendemos que las técnicas de simulación y documentación descritas en el comentado artículo 57.9, dada la escala que definen (1:20.000) como los planos que solicitan (algunos ya contemplados en el presente Estudio de Integración Paisajística a una escala más conveniente) dan a entender que se trata de una generalización de documentación y técnicas de simulación aplicable a un territorio mucho mayor que el que nos ocupa por lo que concluimos que para el fin que persigue el artículo 57.9 que es la estimación de los impactos visuales, el estudio que a continuación se describe cumple perfectamente el objetivo.

Para proceder a la valoración de la Integración Visual se aportarán planos a escala 1:5000 donde se situarán los puntos de vista para la realización de infografías atendiendo a los siguientes criterios:

- Puntos de vista principales (debido a la escala del territorio) donde reflejarán el reportaje fotográfico y la infografía con el edificio en las cuencas visuales más importantes
- Delimitación de las Unidades de Paisaje
- Localización de la actuación que se va a evaluar

A continuación analizaremos las vistas desde los principales puntos de observación donde se mostrará el paisaje antes y después de la actuación. Se valorará la variación en función de la calidad de las vistas debido a la nueva propuesta.

1) En las vistas de paisaje 1 y 2 (VP1 y VP2) se observa la relación del edificio nuevo con los edificios existentes.



Es la zona de paisaje donde coinciden la edificación propuesta y la construida. El planteamiento es el de adoptar una solución volumétrica acorde con la existente de manera que la integración volumétrica sea total. Si la manzana tratada estuviera integrada en la trama urbana y no se situara en la periferia en el punto donde se accede a la ciudad, la solución aquí tratada se haría extensiva a toda la manzana. De hecho, se observa claramente en las perspectivas que la influencia de las torres no es significativa desde la zona edificada. Se podría considerar que existen dos telones de fondo que responden a situaciones totalmente diferentes: el de continuidad de una trama urbana existente (que es la que nos ocupa en el punto 1) y el de respuesta, en la zona periurbana, a una vía de tráfico rodado en el punto donde se accede a la ciudad por la zona norte, creando una nueva silueta urbana.

Vista panorámica 1 (VP-1)

Vista panorámica 2 (VP-2)

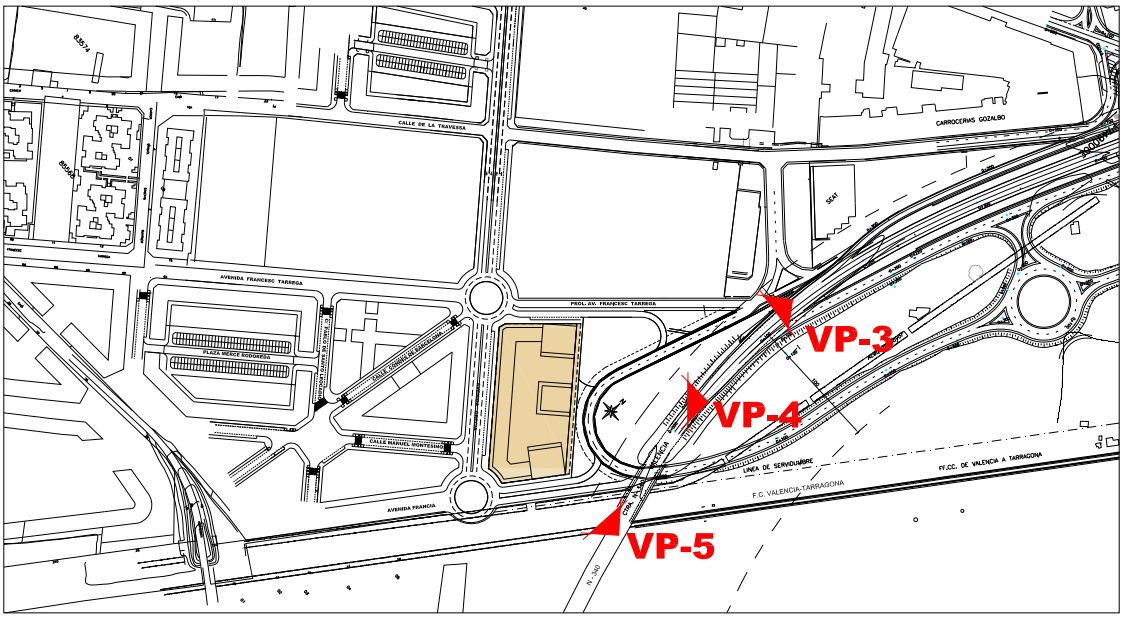
Otro tema es el de los materiales constructivos que conforman la fachada. Anteriormente se ha considerado que la valoración paisajística de esta Unidad de Paisaje es baja debido, entre otras cosas, a lo heterogéneo de las soluciones de

fachadas. De hecho no existen apenas regulaciones estéticas en esta zona. Por tanto este equipo redactor, sobre todo buscando una singularidad edificatoria que hemos apuntado previamente, encuentra acertada la solución formal que se aprecia en las infografías.

Así pues, consideramos que existe una compatibilidad visual en cuanto a volumen, altura, forma y proporción en los elementos construidos. No se producen bloqueos de vistas hacia recursos paisajísticos y mejora la calidad visual de la zona.

Dicha solución formal que conforman los materiales empleados en las fachadas consistirán en la utilización de materiales cerámicos con unos tonos que oscilarán del blanco al gris oscuro en diferentes zonas de las fachadas, combinados con vidrio translúcido y de seguridad en antepechos de terrazas y balcones, y carpintería de aluminio en tonos grises, para conseguir el efecto estético que se observa en las vistas de paisaje (reflejadas) en el presente estudio de integración paisajística.

2) En las vistas de paisaje 3, 4 y 5 (VP-3, VP-4 y VP-5) observamos secuencialmente el impacto paisajístico que produce la nueva edificación desde varios puntos de vista situados en la CN-340 en las inmediaciones de la zona de estudio.



Vista panorámica 3 (VP-3)

Se observa claramente que la premisa de partida de construir un edificio singular que sea una referencia visual marcando la entrada norte de Vila-real se consigue satisfactoriamente. A juicio del equipo redactor, también se integra visualmente en el paisaje.

Vista panorámica 4 (VP-4)

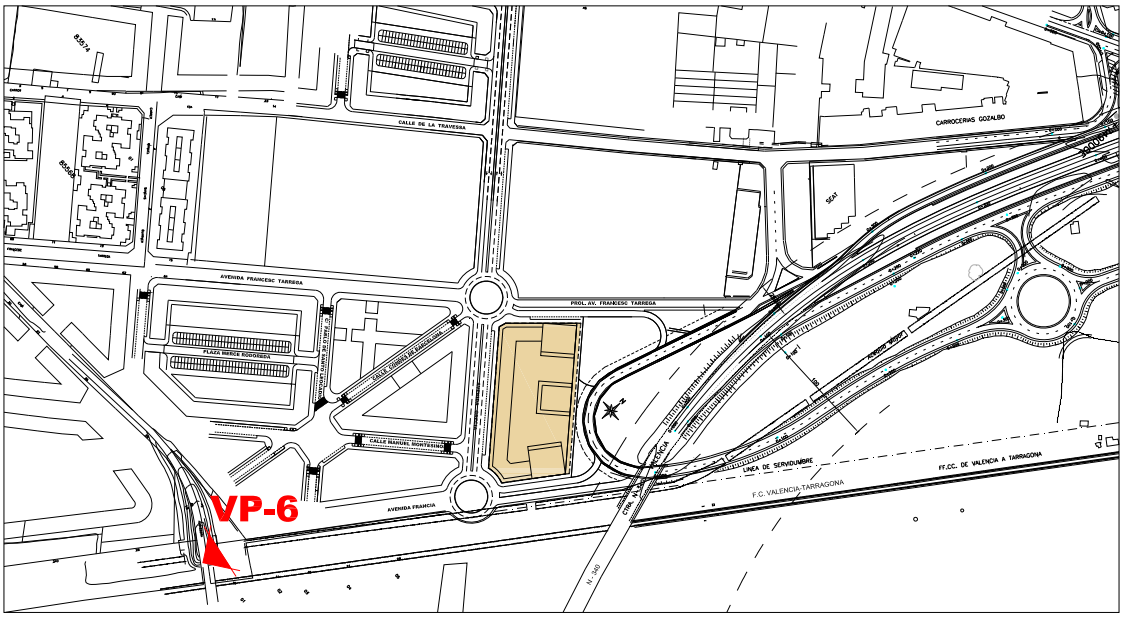
Vista panorámica 5 (VP-5)

La integración visual se produce debido a que la zona donde se ubica no tiene una importante calidad paisajística; más bien al contrario. Además la fragilidad baja

permite la inclusión de nuevas formas en el paisaje. Es un sitio indicado (como apunta el P.G.O.U.) para la creación de un edificio que altere positivamente la silueta de la ciudad en un punto notable de acceso fácilmente reconocible. En la zona no existen recursos paisajísticos ni edificios histórico-artísticos en absoluto. Tampoco oculta cuencas visuales hacia parajes de alto valor paisajístico. Como hemos visto en el punto anterior, tampoco oculta vistas desde la zona ya construida que conforma la Unidad de Paisaje residencial.

Opinamos que es una respuesta hacia una zona que, como hemos observado en el Análisis del Paisaje Visual, forma una pantalla que limita la perspectiva visual de la Unidad de Paisaje residencial; pantalla que debido a su carácter de vía rodada importante, es como un mirador hacia una zona urbana muy heterogénea. De esta manera, además de producirse una referencia en la silueta exterior de la ciudad, reordena visualmente el paisaje, mejorando la calidad de las vistas debido a la nueva actuación.

3) La última vista de paisaje considerada, la VP-6 está planteada desde un punto de vista elevado, a la misma altura de la carretera, pero enfrente de ella. Concretamente, desde una pasarela situada sobre el ferrocarril, a unos 250 metros del centro de la manzana, en dirección sur.



Lo que se pretende mostrar con esta infografía es percibir visualmente a la vez la doble respuesta que la actuación produce en su entorno, y la coherencia estética de un edificio singular, concebido como un conjunto unitario con dos planteamientos formales muy diferentes.

Vista panorámica 6 (VP-6)

Aquí se ve mucho más claramente que en las dos primeras infografías, el doble lenguaje formal que utilizamos para integrar paisajísticamente el edificio en su ambiente urbano: una volumétrica de integración con el resto de las edificaciones de la zona y otra volumetría de singularización como respuesta a la zona periurbana de la ciudad, creando una nueva silueta en una zona de gran tráfico rodado creando una referencia visual en la entrada norte de la ciudad.

La relación del edificio con el entorno visto desde el interior de la ciudad se observa más claramente en las vistas VP-1, VP-2 y VP-6 que en fotografías e infografías tomadas en la zona edificada pues la importancia en primer término que adquieren en las fotografías los edificios ya construidos no permite observar la relación de continuidad volumétrica entre el edificio existente y la propuesta en la zona de contacto entre la zona construida y la que se pretenda edificar. En las vistas VP-1 y VP-2 este efecto de continuidad volumétrica (como se ha explicado anteriormente) queda perfectamente definido y en la VP-6 también se puede observar como se vería

la edificación desde una perspectiva interior más alejada de la parcela si no existieran edificaciones construidas, por lo que no se considera necesario efectuar ningún estudio infográfico desde el interior de la ciudad.

Una vez analizada la implantación de la actuación en el paisaje, se analizará el impacto visual en función de los siguientes factores, según el artículo 55.2 del Reglamento:

a) Compatibilidad visual de las características de la actuación:

Como se ha comentado anteriormente, existe compatibilidad visual de las características de la actuación con el entorno en cuanto a volumen, altura, forma, proporción, color, textura, etc.

b) Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos.

No existen recursos paisajísticos.

c) La mejora de la calidad visual.

En los análisis de la implantación comentada anteriormente se pone de manifiesto que la calidad visual de la zona mejora considerablemente.

d) Los reflejos de la luz solar o artificial.

En este punto se considerará la posible influencia de los reflejos de la luz solar, provocados por el edificio, sobre la CN-340, que soporta gran cantidad de tráfico.

La edificación estará construida con materiales cerámicos mates, posiblemente ladrillo caravista, en colores blanco y gris oscuro que no provoquen reflejos ni deslumbramientos. Los materiales de vidrio que forman parte de ventanas y antepechos de balcones y terrazas sí. A tal efecto se ha realizado un estudio de la incidencia de los rayos solares reflejados en el edificio que podrían afectar a la carretera. Vila-real esta situada geográficamente con una latitud de 39º56'N y longitud 0º06'O. Las fachadas que podrían provocar deslumbramientos son las noreste de las tres torres. Considerando la orientación de estas fachadas, el problema puede estar a primeras horas del día en los meses estivales. Se ha estudiado el azimut del día más largo del año, el 21 de junio, y el ángulo obtenido es de 122º26'. Se considera que el reflejo sobre la CN-340 no se produce a partir de 98º en la torre central por lo que el 21 de junio, desde la salida del sol hasta aproximadamente dos horas y media después y con un ángulo máximo de elevación del sol respecto al horizonte de 26º se pueden producir reflejos sobre la carretera. Esta circunstancia se produce desde el

mes de abril hasta septiembre aproximadamente, aunque a principios de abril y principios de septiembre la incidencia del sol es mínima, hasta la máxima exposición de reflejos que es el citado 21 de junio. Este estudio se comprueba en el ANEXO III.

Así pues, se produce un impacto visual de los rayos solares sobre la carretera CN-340 por lo que se propone aplicar las siguientes medidas correctoras: empleo de vidrio antirreflectante en las fachadas noreste de las torres, retranqueos de las fachadas donde existan ventanas con colocación en las terrazas de materiales opacos que corten la incidencia de los rayos solares sobre el vidrio, empleo de materiales opacos en la barandillas de balcones y terrazas en esas fachadas, inclinación de la barandillas con el fin de dirigir el reflejo de los rayos solares fuera de la afección de la carretera.

La adopción de una o varias de las medidas apuntadas anteriormente se valorará en el proyecto específico del edificio, en función del diseño arquitectónico del mismo, teniendo en cuenta aspectos constructivos, económicos y estéticos, pero con especial cuidado de evitar el reflejo del sol provocando deslumbramientos sobre la CN-340, circunstancia que se deberá justificar adecuadamente en el proyecto.

En la valoración de la Integración visual, además del análisis efectuado en la implantación de la actuación en el paisaje, querríamos hacer referencia al punto 3.4.5 donde se analiza, según el artículo 50 del Reglamento, el impacto paisajístico y visual que la actuación produce en el paisaje, concluyendo con que se integra en el paisaje, no produciendo impacto paisajístico y visual, por lo que la clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores se considera como leve.

Respecto a la identificación de medidas correctoras, éstas deberían ir destinadas a corregir impactos visuales. Las medidas que afecten al reflejo de los rayos solares del edificio sobre la CN-340 en las fachadas noreste ya se han comentado anteriormente. Por lo demás se considera que la actuación se integra visualmente en el paisaje sin necesidad de proponer más medidas correctoras, excepto las que a continuación se enumeran y que se aplicarían durante la fase de ejecución, con el fin de mitigar en parte el impacto visual en el proceso constructivo de la actuación:

- Potenciar el ajardinamiento existente situado entre la CN-340 y el edificio.
- Aquellas zonas en las que se realicen movimiento de tierras, carga de productos pulverulentos u otras operaciones susceptibles de generar emisiones

de polvo al ambiente, deberán ser regadas convenientemente como mínimo a media mañana y tarde en verano; y a media mañana en invierno.

- Todos los materiales pulverulentos que se almacenen en la zona para su uso posterior (sacos de cemento, arena, yesos,…) deberán estar ensacados o convenientemente almacenados para evitar su levantamiento por el viento durante las operaciones de carga, descarga o almacenamiento y se transportarán en camiones cubiertos.
- Los motores de combustión interna de máquinas de trabajo se dotarán de silenciadores homologados con el objeto de reducir los niveles sonoros por debajo de los límites legales.
- Se clasificarán los distintos tipos de residuos en inertes, sólidos urbanos, tóxicos y se aplicará para su gestión todo lo dispuesto en la Ley de residuos 10/2000 de 12 de Diciembre de la Comunidad Valenciana.
- Se evitarán los acopios de tierra y todos aquellos elementos que durante la fase de construcción reduzcan la calidad paisajística de la zona.

Todas estas medidas ayudan a integrar al máximo la actividad y que apenas produzca un impacto paisajístico durante la fase de construcción.

3.6.- Técnicas gráficas de representación y simulación visual

El Reglamento de Paisaje, en su artículo 25 define que para la realización de los instrumentos de paisaje se utilizarán las cartografías oficiales de la Comunitat Valenciana, tanto en formato vectorial como en formato raster, suministradas por el Instituto Cartográfico Valenciano. Sin embargo el equipo redactor del presente Estudio de Integración Paisajística, debido a la escala que la actuación tiene en el paisaje (parcela de 0.73Ha.) encontrándose en suelo urbano de Vila-real, considera desproporcionado el uso de la cartografía demandada en el Reglamento y en consecuencia la utilización de la documentación gráfica existente en el Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real y con mayor detalle, plano topográfico de la parcela, es más ajustada a la dimensión del Estudio de Integración Paisajística que nos ocupa.

Asimismo y en consecuencia del artículo 25, puntos 4, 5 y 6, se han utilizado técnicas de modelización y previsualización que han permitido controlar el resultado de la acción proyectada en el paisaje. Gracias a las técnicas se simulación visual se

puede predecir la relación de la actuación y su entorno, ilustrando de forma clara el cambio producido en el paisaje.

Se han utilizado preferentemente infografías a partir de fotocomposiciones, gráficos y dibujos donde se incluyen los puntos de observación y la actuación.

4.- DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO

4.1.- 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, exceptuando las comentadas en las fachadas noreste de las torres para evitar el reflejo solar sobre la CN-340.

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

Como carácter normativo, en el proyecto del edificio se utilizarán materiales y soluciones constructivas cuyo reflejo de los rayos solares sobre la carretera CN-340 no provoquen deslumbramientos.

5.- TRAMITACIÓN

Al igual que el Plan de Participación Pública, se adaptará al Plan que motiva el Estudio de Integración Paisajística, en este caso, el Estudio de Detalle.

Es por ello que la tramitación del Estudio de Integración Paisajística cumplirá con los métodos de Tramitación del Estudio de Detalle del cual es anejo.

Huesca, 22 de febrero de 2011

Los Arquitectos:

Fernando Martínez Sebastián Esther Anzano Laborda

ANEXOS

ANEXO I

Fotografías

Ford

ANEXO II

Unidades de Paisaje

Esther Anzano Laborda-Arquitecto-ESTHER ANZANO LABORDA S.L.
Fernando Martínez Sebastián-Arquitecto-FERNANDO MARTÍNEZ SEBASTIÁN S.L.

UNIDADES DE PAISAJE	
DENOMINACIÓN	Zona industrial norte del término municipal
DESCRIPCIÓN	Se trata de la zona industrial ubicada en la zona norte del término municipal con diversa productividad (concesionarios de automóviles, material de construcción, fábrica de pinturas, centro comercial)
CARÁCTER	Industrial
VALOR	Bajo
OBJETIVOS DE CALIDAD	Mantener una estética común entre las naves del polígono y mejorar al máximo los parámetros medioambientales que de ellas dependan tales como la emisión de gases, polvo, control en el vertido de aguas, etc.

FOTO	OBSERVACIONES

UNIDADES DE PAISAJE	
DENOMINACIÓN	Zona huerta de regadío
DESCRIPCIÓN	Campos que lindan con la actuación en la zona sureste y que en la mayoría son cítricos en producción
CARÁCTER	Agrícola
VALOR	Medio-alto
OBJETIVOS DE CALIDAD	Mejorar su estado: En caso de ser cultivos de riego a manta, transformarlos a goteo

FOTO	OBSERVACIONES

UNIDADES DE PAISAJE	
DENOMINACIÓN	Zona residencial lindante con zona industrial
DESCRIPCIÓN	Edificios plurifamiliares de PB + 5 alturas + aprovechamiento bajo cubierta
CARÁCTER	Edificación plurifamiliar
VALOR	Medio
OBJETIVOS DE CALIDAD	Dotar a la zona de viviendas VPO y centro comercial en zona residencial

FOTO	OBSERVACIONES
	Con la edificación de la manzana 638 se completa la zona residencial.

ANEXO III

Estudio de reflejos solares

Esther Anzano Laborda-Arquitecto-ESTHER ANZANO LABORDA S.L.
Fernando Martínez Sebastián-Arquitecto-FERNANDO MARTÍNEZ SEBASTIÁN S.L.

Estudio de los reflejos solares producidos por el edificio sobre la CN-340

Para el estudio de los reflejos solares que produce el edificio sobre la carretera CN-340 se han tenido en cuenta los días de mínimo y máximo azimut en la salida del sol que afectan a la CN-340 y el azimut y ángulo de elevación del sol que se produce el 20 de junio, día de máxima exposición, en el momento que ya no afecta a la referida CN-340.

De esta manera se determinan cuantos días la carretera está afectada por reflejos solares y el día de más exposición de reflejos, cuánto tiempo y la máxima elevación del sol en el momento en que ya no afecta a la CN-340. Este estudio se efectúa en cada una de las tres torres, con los siguientes resultados:

TORRE nº 1:

En esta torre, los días de reflejos oscilan entre el 20 de mayo y el 20 de julio (plano nº 1). El día de máxima exposición es el 20 de junio. Este día, transcurridos 30' desde la salida del sol y con una elevación de los rayos de 4º, ya no se producen reflejos sobre la CN-340 procedentes de esta torre (plano nº 2).

Como se observa en los planos nº 1 y nº 2, el abanico de influencia es reducido con una máxima exposición de treinta minutos y un ángulo de elevación máximo de 4º.

TORRE nº 2:

En la torre nº 2 los días de reflejo aumentan desde el 5 de abril hasta el 5 de septiembre (plano nº 3). En el día de máxima exposición, el 20 de junio, se producen reflejos hasta 2h45' después de la salida del sol con una elevación máxima de 28º (plano nº 4).

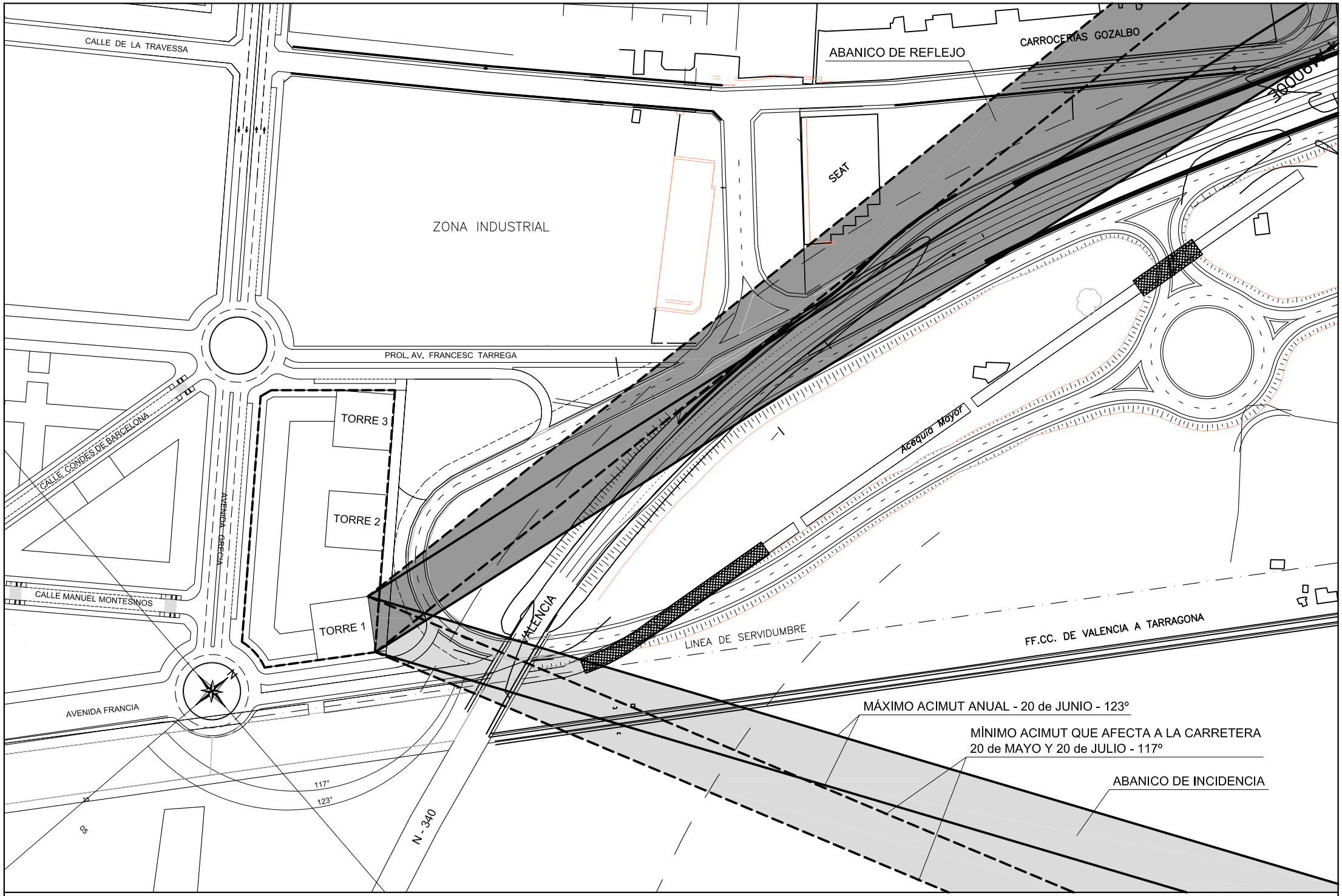
Es en esta torre central donde el abanico de influencia de los rayos solares sobre la CN-340 tiene mayor importancia, aunque la influencia sobre la carretera se produce aproximadamente 1h. después de la salida del sol con un ángulo de elevación de 9º hasta alcanzar la referida inclinación máxima de 28º.

Esther Anzano Laborda-Arquitecto-ESTHER ANZANO LABORDA S.L.
Fernando Martínez Sebastián-Arquitecto-FERNANDO MARTÍNEZ SEBASTIÁN S.L.

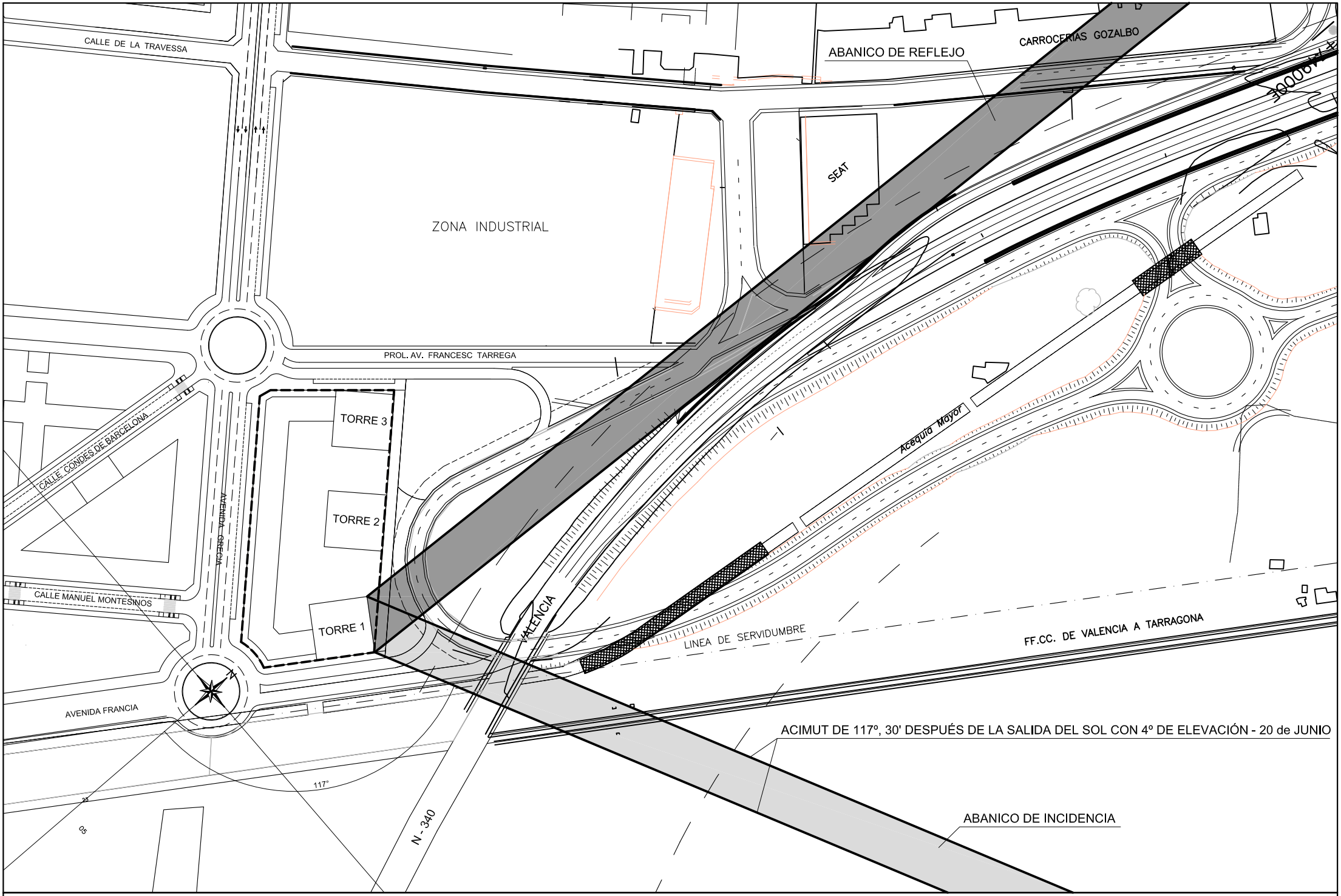
TORRE Nº 3:

En esta torre, orientada como la nº 2, pero situada más al Noroeste, la influencia de los reflejos solares sobre la CN-340 se produce entre los días 20 de abril y 20 de agosto (plano nº 5). El 20 de junio los reflejos sobre la carretera se producen hasta aproximadamente 1h50' desde la salida del sol, con una elevación máxima de 18º en el momento en que los reflejos dejan de afectar a la CN-340 (plano nº 6).

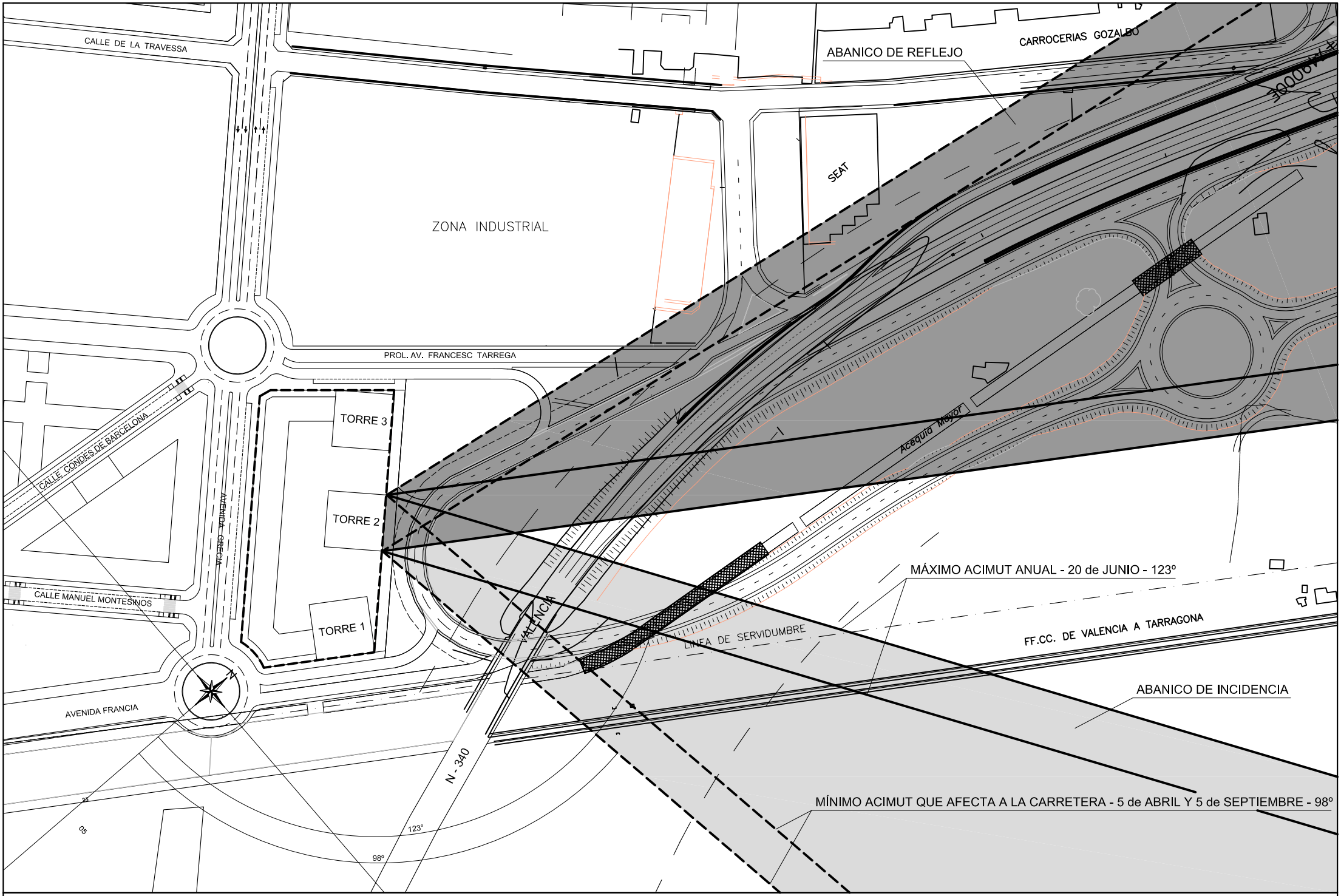
El abanico de influencia es menor que en la torre nº 2, existiendo un tiempo de exposición de reflejos sobre la carretera desde aproximadamente 30' después de la salida del sol, con una inclinación que oscila entre los 4º cuando empieza a afectar a la carretera y los 18º cuando ya no se producen reflejos sobre la CN-340.


CALLE DE LA TRAVESSA
ABANICO DE REFLEJO
CARROCERIAS GOZALBO
SEAT
ZONA INDUSTRIAL
PROL. AV. FRANCESC TARREGA
CALLE CONDES DE BARCELONA
AVENIDA GRECIA
TORRE 3
TORRE 2
TORRE 1
CALLE MANUEL MONTESINOS
Acequia Mayor
VALENCIA
LINEA DE SERVIDUMBRE
FF.CC. DE VALENCIA A TARRAGONA
AVENIDA FRANCIA
117°
123°
N - 340
MÁXIMO ACIMUT ANUAL - 20 de JUNIO - 123º
MÍNIMO ACIMUT QUE AFECTA A LA CARRETERA
20 de MAYO Y 20 de JULIO - 117º
ABANICO DE INCIDENCIA

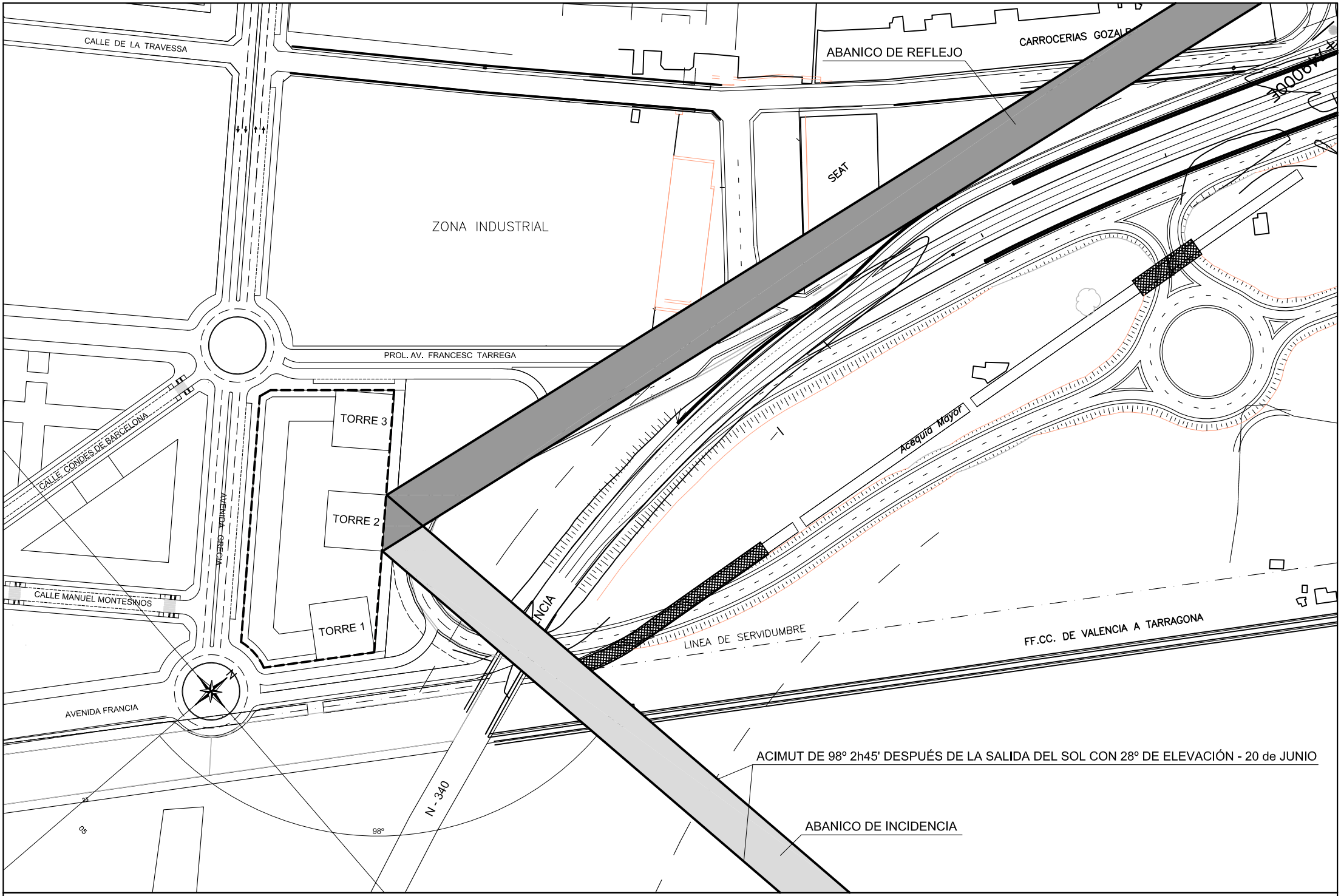
PLANO 1


CALLE DE LA TRAVESSA
ABANICO DE REFLEJO
CARROCERIAS GOZALBO
SEAT
ZONA INDUSTRIAL
PROL. AV. FRANCESC TARREGA
CALLE CONDES DE BARCELONA
AVENIDA GRECIA
TORRE 3
TORRE 2
TORRE 1
CALLE MANUEL MONTESINOS
Acequia Mayor
VALENCIA
LINEA DE SERVIDUMBRE
FF.CC. DE VALENCIA A TARRAGONA
AVENIDA FRANCIA
117°
N - 340
ACIMUT DE 117º, 30' DESPUÉS DE LA SALIDA DEL SOL CON 4º DE ELEVACIÓN - 20 de JUNIO
ABANICO DE INCIDENCIA

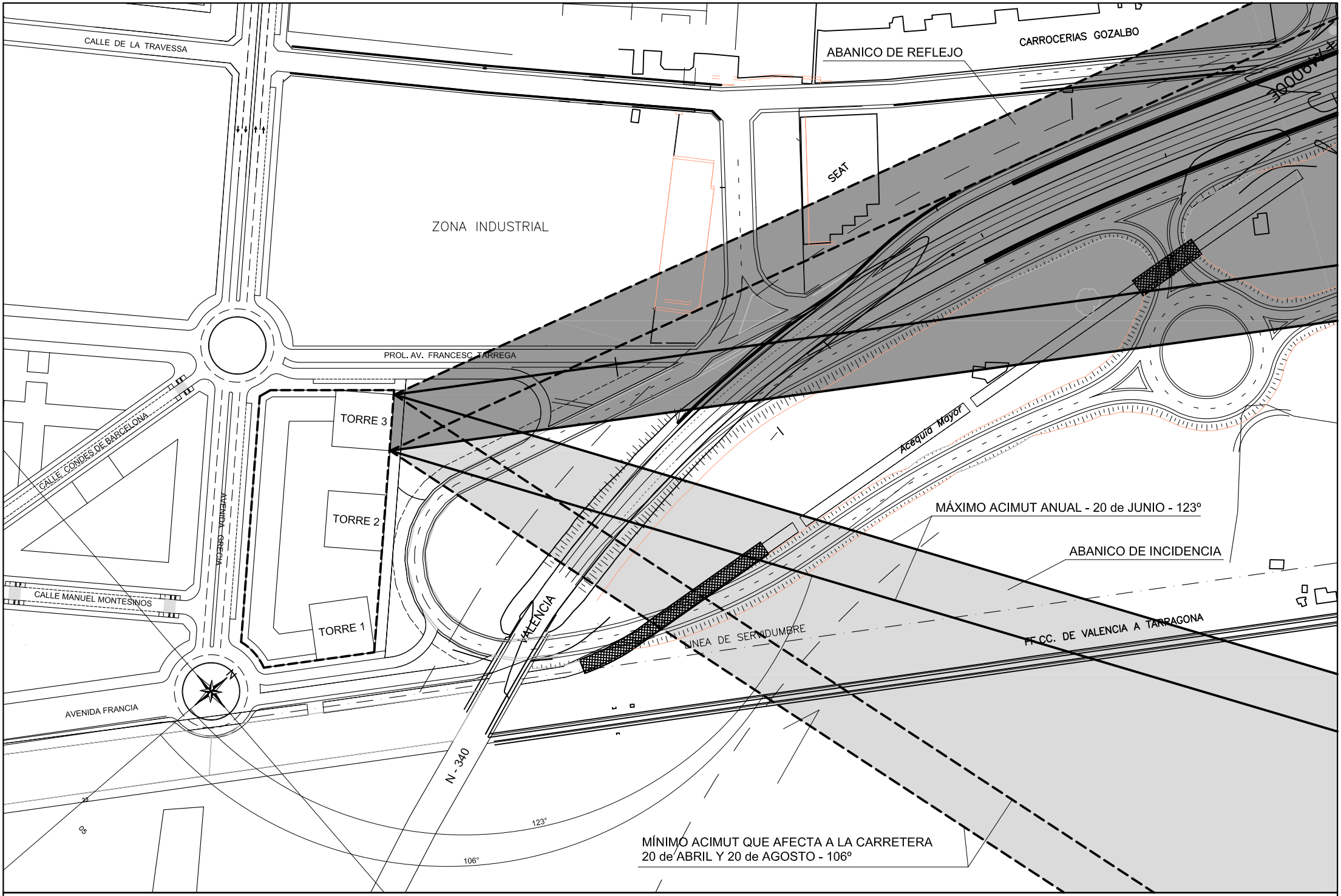
PLANO 2


CALLE DE LA TRAVESSA
ABANICO DE REFLEJO
CARROCERIAS GOZALBO
SEAT
ZONA INDUSTRIAL
PROL. AV. FRANCESC TARREGA
CALLE CONDES DE BARCELONA
AVENIDA GRECIA
TORRE 3
TORRE 2
TORRE 1
Acequia Mayor
CALLE MANUEL MONTESINOS
VALENCIA
LINEA DE SERVIDUMBRE
MÁXIMO ACIMUT ANUAL - 20 de JUNIO - 123º
FF.CC. DE VALENCIA A TARRAGONA
ABANICO DE INCIDENCIA
AVENIDA FRANCIA
N - 340
MÍNIMO ACIMUT QUE AFECTA A LA CARRETERA - 5 de ABRIL Y 5 de SEPTIEMBRE - 98º
123°
98°

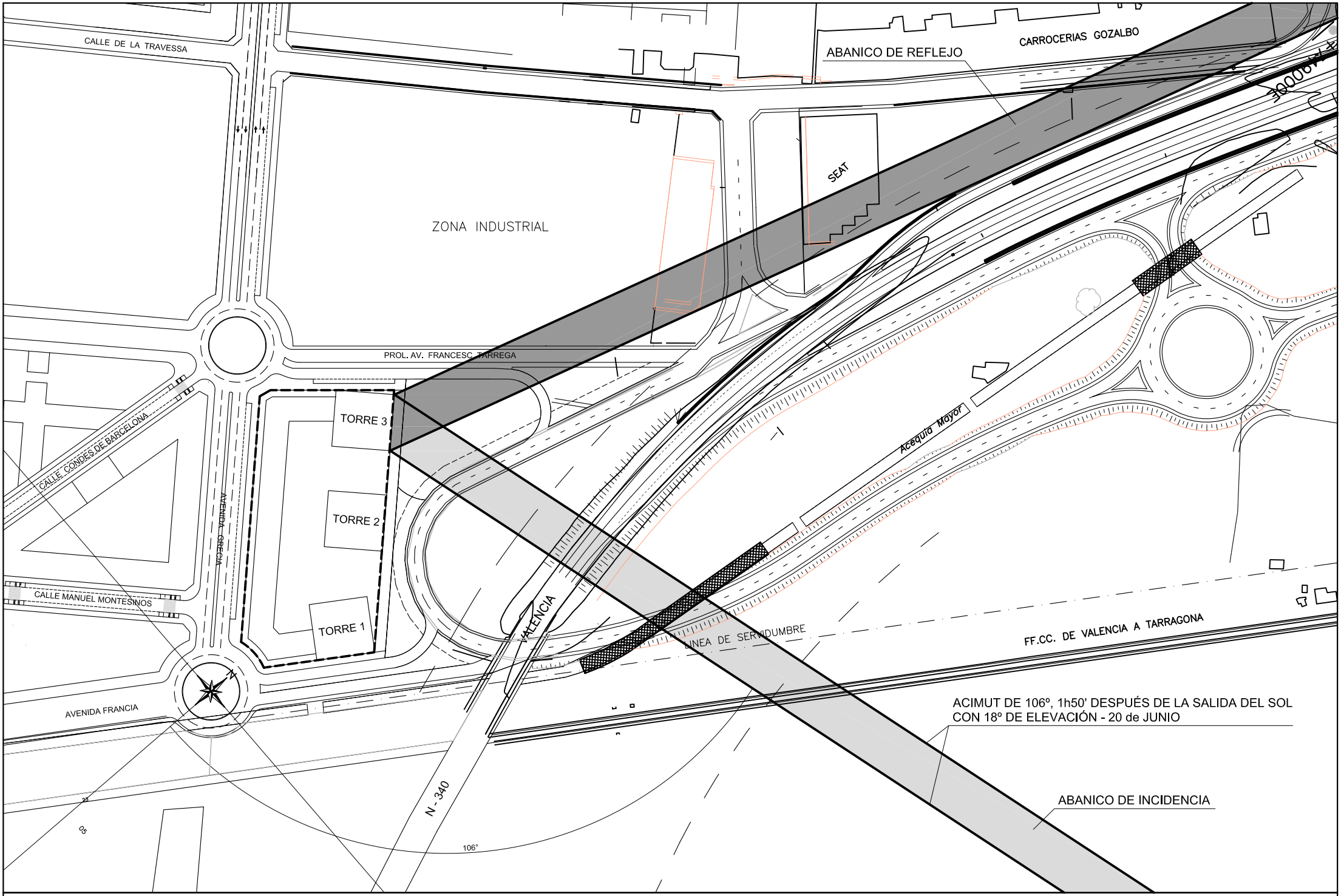
PLANO 3


CALLE DE LA TRAVESSA
ABANICO DE REFLEJO
CARROCERIAS GOZALB
SEAT
ZONA INDUSTRIAL
PROL. AV. FRANCESC TARREGA
CALLE CONDES DE BARCELONA
AVENIDA GRECIA
TORRE 3
TORRE 2
TORRE 1
CALLE MANUEL MONTESINOS
Acequia Mayor
LINEA DE SERVIDUMBRE
FF.CC. DE VALENCIA A TARRAGONA
AVENIDA FRANCIA
N - 340
98°
ACIMUT DE 98° 2h45' DESPUÉS DE LA SALIDA DEL SOL CON 28° DE ELEVACIÓN - 20 de JUNIO
ABANICO DE INCIDENCIA

PLANO 4


CALLE DE LA TRAVESSA
ABANICO DE REFLEJO
CARROCERIAS GOZALBO
SEAT
ZONA INDUSTRIAL
PROL. AV. FRANCESC TARREGA
CALLE CONDES DE BARCELONA
AVENIDA GRECIA
TORRE 3
TORRE 2
TORRE 1
Acequia Mayor
MÁXIMO ACIMUT ANUAL - 20 de JUNIO - 123º
ABANICO DE INCIDENCIA
CALLE MANUEL MONTESINOS
VALENCIA
LINEA DE SERVIDUMBRE
FF.CC. DE VALENCIA A TARRAGONA
AVENIDA FRANCIA
N - 340
123°
106°
MÍNIMO ACIMUT QUE AFECTA A LA CARRETERA
20 de ABRIL Y 20 de AGOSTO - 106º

PLANO 5


CALLE DE LA TRAVESSA
ABANICO DE REFLEJO
CARROCERIAS GOZALBO
SEAT
ZONA INDUSTRIAL
PROL. AV. FRANCESC TARREGA
CALLE CONDES DE BARCELONA
AVENIDA GRECIA
TORRE 3
TORRE 2
TORRE 1
CALLE MANUEL MONTESINOS
Acequia Mayor
VALENCIA
LINEA DE SERVIDUMBRE
FF.CC. DE VALENCIA A TARRAGONA
AVENIDA FRANCIA
N - 340
106°
ACIMUT DE 106º, 1h50' DESPUÉS DE LA SALIDA DEL SOL
CON 18º DE ELEVACIÓN - 20 de JUNIO
ABANICO DE INCIDENCIA

PLANO 6