



Estudio de Integración Paisajística de
**REHABILITACIÓN DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR AISLADA, CASA DE
GUARDA Y GARAJE, PISCINA Y
VESTUARIOS**

PROMOTOR:

MÓNICA OCHOA BRAVO
PEDRO LARREA PAGUAGA

EMPLAZAMIENTO: POLÍGONO 13, PARCELA 145, RIBAMAR

LOCALIDAD:

12579 ALCOSSEBRE
ALCALÁ DE XIVERT (CASTELLÓN)

ARQUITECTOS:

EMILIO CUBILLOS GIMENO
MAR NADAL FEBRER

ÍNDICE

(Art.31 L.O.T. y Art. 44. Reglamento Paisaje)

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 - 1.1. OBJETO Y COBERTURA DE ESTE E.I.P.
 - 1.2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.
2. ÁMBITO DE ESTUDIO.
3. NORMATIVA TERRITORIAL, URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DE APLICACIÓN.
4. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN.

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

5. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA. *(Art. 16 R. Paisaje)*.
 - A. Introducción: legislación y objeto.
 - B. Fase de elaboración.
 - C. Objetivos del proceso de participación y programación de actividades y trabajos.
 - D. Público interesado y afectado para cada uno de ellos y su papel a desempeñar.
 - E. Metodología y actividades a desarrollar.
 - F. Evaluación periódica.
 - G. Resultados y evaluación periódica.
6. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE ACTUACIÓN.
7. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN INSTRUMENTOS DE PAISAJE DE APLICACIÓN.
8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.
9. VALORACIÓN INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

ANEXO FOTOGRÁFICO.

11. IMÁGENES ANTES Y DESPUÉS DE LA INTERVENCIÓN.

PLANOS.

- U.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- U.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- U.3.- TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL.
- U.4.- AFECCIÓN DE COSTAS. INTERVENCIÓN REALIZADA.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

1.1.- OBJETO Y COBERTURA DEL E.I.P.

El presente Estudio de Integración Paisajística está enmarcado dentro del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Alcalá de Xivert aprobado el 29 de febrero de 2.000.

En este sentido, el artículo 48.4.a) del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, regula que deberán ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística:

- el Planeamiento de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la LUV, en particular, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Declaración de Interés Comunitario y Estudios de Detalle.
- Y en su artículo 48.4.d) Las autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable no incluidas en los ámbitos anteriores.

Se entiende por integración paisajística todas las acciones que se desarrollen para garantizar una implantación de la propuesta de forma coherente con el entorno donde se ubica.

Los Estudios de Integración Paisajística tienen la función de valorar la incidencia en el paisaje de las actuaciones que tengan por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras, y proponer acciones de mitigación o compensación de los efectos negativos sobre el paisaje.

El ámbito de actuación se sitúa en la Parcela 145 del Polígono 13 de la Partida de Ribamar en Alcossebre, del municipio de Alcalá de Xivert (Castellón).

La referencia catastral es: 12004A013001450000UF.

1.2.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

El presente Estudio de Integración Paisajística en Alcossebre, Alcalá de Xivert, se formula a iniciativa particular de Dña. Mónica Ochoa Bravo, con NIF. 05273582-G y D.Pedro Larrea Paguaga, con NIF. 07214382-H, ambos con domicilio en C/ Sotavento 48, 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid).

Equipo Técnico redactor:

EMILIO CUBILLOS GIMENO N° de colegiado: 6.072, CTAV y NIF: 22.566.708-M y MAR NADAL FEBRER N° de colegiada: 6.725, CTAC y NIF: 19.001.653-L, con domicilio a efectos de notificaciones C/ Fernando el Católico 34 bajo; 12005 Castellón.

2. ÁMBITO DE ESTUDIO.

El presente Estudio de Integración Paisajística, se redacta con el objetivo de controlar la rehabilitación de una vivienda unifamiliar aislada existente, casa de guarda- garaje y vestuarios-piscina en la Parcela 145. Polígono 13, Partida Ribamar, en el término municipal de Alcossebre, Alcalá de Xivert, en Suelo No Urbanizable.

La rehabilitación no supone incremento alguno de aprovechamiento, superficie ni volumen, respecto del inicial existente.

El proyecto abarca un conjunto de vivienda unifamiliar aislada de planta baja y primera, una casa de guarda que se desarrolla en planta baja y los vestuarios de la zona de la piscina que también tienen una sola planta.

En el caso de la vivienda será necesario demoler parte de la misma, para cumplir con la nueva alineación de costas del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

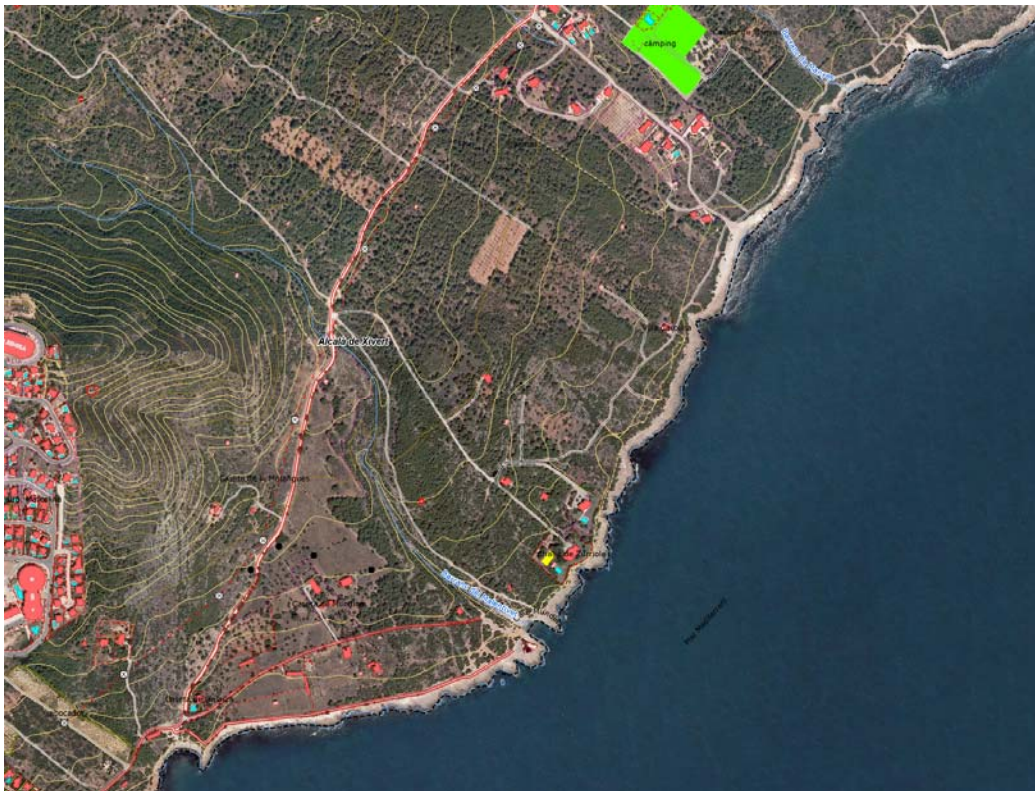
Las obras a realizar consisten en:

- Casa de guarda: acondicionamiento interior. Sanear y pintar fachada.
- Garaje: acondicionamiento interior. Sanear y pintar fachada.
- Vestuarios: acondicionamiento interior. Sanear y pintar fachada.
- Piscina: Sanear alicatado existente.
- Vivienda unifamiliar: al encontrarse afectada una pequeña zona por la línea de afección Marítimo-Terrestre, se procederá a

demoler esa zona y crear el nuevo cerramiento de fachada de los mismos materiales que el cerramiento existente, ajustándose a la alineación de costas del Ministerio de Medio Ambiente Medio rural y Marino.

Tanto en la casa del guarda-garaje, como en los vestuarios, únicamente se acondiciona el interior y sanean fachadas, por lo que al no intervenir en el exterior de los mismos, no resulta necesaria la valoración de la integración paisajística.

Por lo tanto, el presente Estudio de Integración Paisajística se centra en el edificio de vivienda unifamiliar, que sufre una pequeña modificación en el exterior para adecuarla a la alineación del Dominio Público Marítimo- Terrestre.



Los materiales actuales de las edificaciones son principalmente piedra, madera y enfoscado pintado de blanco. La rehabilitación no plantea ninguna modificación de los materiales de fachada, sino que pretende la sanear los existentes y sustituir y reponer las partes que se encuentren en mal estado.

3. NORMATIVA TERRITORIAL, URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DE APLICACIÓN.

Al ámbito de estudio le será de aplicación:

- Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Xivert.
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
- Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- SIERRA DE IRTA:
 - Decreto 78/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Irta.
 - Decreto 4/2007, de 12 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Serra d'Irta. [2007/566].
- Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y Reglamento que la desarrolla.

4. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN.

La parcela en estudio, se encuentra afecta por el ámbito territorial del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra d'Irta, en concreto en la categoría Áreas de Protección Paisajística. De conformidad con el artículo 50 de dicho PORN, relativo a la edificación en medio rural establece:

"1. Se prohíbe la construcción de edificaciones de nueva planta de cualquier tipo sobre suelo incluido en el espacio natural protegido propuesto (zona de protección), salvo las excepciones que explícitamente se señalen en las normas y programas de actuación de este plan.

2. Con carácter general, se permite en el ámbito del PORN la rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes, para lo cual se deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales; poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación paisajística de estas edificaciones a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, incluyendo la utilización de documentos gráficos."

Asimismo, el artículo 89 del PORN, que hace referencia a usos autorizables en las Áreas de Protección Paisajística, dice:

“Se consideran usos autorizables los siguientes:

...

16. La rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes, para lo cual se deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales.

...”

Por otra parte, el artículo 97 del PORN establece:

“1. En aplicación del artículo 31 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, la ordenación del ámbito territorial declarado como Parque Natural de la Sierra de Irta se llevará a cabo mediante un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).

2. El PRUG constituye el marco en el que se desenvuelven las actividades directamente ligadas a la declaración de espacio natural protegido y, en particular, la investigación, el uso público y la conservación, protección y mejora de los valores naturales.

3. El contenido mínimo a que deberá ajustarse el PRUG del Parque Natural de la Sierra de Irta es el recogido en el artículo 39 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de espacios naturales protegidos de la Comunidad Valenciana, y se deberá tramitar de acuerdo a lo señalado en el artículo 41 de dicha ley.”

Por lo tanto la parcela que nos ocupa se encuentra también incluida en el ámbito del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Serra d'Irta, y más concretamente, en el Área de Protección Paisajística. El artículo 71 del PRUG establece como usos permitidos en esta zona:

“Las edificaciones, masías e instalaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de este PRUG destinadas al uso agrícola o a residencia particular. Únicamente se autorizarán las obras de acondicionamiento, restauración o ampliación de edificaciones preexistentes, en los términos señalados de estas normas.”

4.1.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.

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.

A estos efectos, se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia.

No existe un Estudio de Paisaje de la población de Alcalá de Xivert, tal y como lo describe el Decreto, que caracterice las unidades de paisaje y recursos paisajísticos del ámbito de estudio, por ello hemos tratado de identificar en la zona la Unidad que se comporta, desde el punto de vista paisajístico, de una forma más o menos homogénea, y que se podría ver afectada por la actuación:

- La Serra d'Irta.



El Parc Natural de la Serra d'Irta se encuentra situado al NE de Castellón, en la comarca del Baix Maestrat. Ocupa parte de los términos municipales de Peñíscola, Santa Magdalena de Pulpis y Alcalà de Xivert-Alcossebre.

Está formada por una sierra que discurre paralela a la línea de costa a lo largo de 15 Km prácticamente inalterados en la que podemos encontrar acantilados, playas y calas. Destaca el acantilado de Torre Badum por ser uno de los más altos de la Comunidad Valenciana.

No presenta grandes altitudes, el pico más alto de 572 metros es el de Campanilles y la proximidad al mar no permite la formación de grandes barrancos, siendo el de mayor longitud el Barranco de Irta con 6 Km.

El matorral mediterráneo es la formación vegetal dominante y hay

especies vegetales de interés que podemos encontrar tanto cerca de la costa como en los barrancos que se adentran hacia el interior de la sierra. La flora más cercana al mar se caracteriza por las comunidades de limoniums e hinojo marino. De la fauna cabe destacar la presencia de aves marinas, las especies de anfibios y las especies más comunes de mamíferos que suelen ser más difíciles de observar.

En el ámbito objeto de este EIP, no se identifica ninguna otra *Unidad de Paisaje*, entendida en el sentido que recoge el artículo 51 del Reglamento de Paisaje.

4.2.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

Entendiendo como *Recurso Paisajístico* el elemento lineal o puntual singular de un paisaje que pueda definir su individualidad o singularidad, como valor visual, ecológico, cultural o histórico, NO se observa ningún rasgo característico donde se ubica la vivienda, que le haga susceptible de tal clasificación, y pueda verse afectado, a excepción de la totalidad del **PARQUE NATURAL DE LA SERRA D'IRTA**.

También podríamos mencionar:

- Valor visual del mar Mediterráneo, que no se ve alterado en absoluto.
- La vegetación autóctona del ámbito que se conserva en su totalidad.

4.3.- ELEMENTOS CATALOGADOS.

El PGOU vigente en el municipio, no identifica ningún elemento catalogado dentro del **Ámbito** objeto del presente Estudio de Integración Paisajística.

4.4.- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Tal y como se recoge en el precedente apartado 4.2, no existe dentro de la parcela 145 del polígono 13 de Alcossebre, en Alcalá de Xivert, ningún Recurso Paisajístico concreto, entendiendo como tal aquel que cumpla con los requisitos igualmente relacionados.

No procede puesto que no hay Estudios de Paisaje ni Catálogos de Paisaje que afecten al ámbito de actuación, máxime teniendo en cuenta que se trata de una rehabilitación de vivienda existente.

Se deberá atender en todo caso, a la Normas Generales de Integración Paisajística señaladas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA**5. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**(Art. 16 R. Paisaje)**A. INTRODUCCIÓN: LEGISLACIÓN Y OBJETO.**

El Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, en el artículo 57 de su anexo, entre los documentos que deben integrar el Estudio de Integración Paisajística incluye el denominado **Plan de Participación Pública**, como parte de la documentación justificativa del EIP, y cuyo contenido y objeto se regula en los artículos 13 a 17 del citado Decreto 120/2006.

El artículo 13 del citado cuerpo reglamentario establece que con independencia de los derechos de acceso a la información y participación pública que la Ley 30/92 prevé, los ciudadanos y público interesado podrán ejercer los siguientes derechos en materia de participación pública en los instrumentos de paisaje:

1. A participar de manera efectiva y real en la valoración de los paisajes identificados en los instrumentos del paisaje a través de las metodologías específicas reguladas al respecto en el **título III** de este Reglamento.
2. A acceder con antelación suficiente a la información relevante relativa a los referidos Instrumentos de paisaje y a recibir información actualizada, veraz y comprensible incluso para un público no especializado.
3. A formular alegaciones y observaciones cuando estén aún abiertas todas las opciones y antes de que se adopte la decisión sobre los mencionados instrumentos de paisaje y a que aquéllas sean tenidas debidamente en cuenta por la administración Pública correspondiente.
4. A que se haga público el resultado definitivo del procedimiento en el que ha participado y se informe de los motivos y consideraciones en los que se basa la decisión adoptada; Así como a recibir una respuesta, escrita y motivada, sobre las alegaciones, sugerencias o recomendaciones que hubieran formulado, debiendo notificarse de conformidad con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

A este respecto, el Plan de Participación Pública de conformidad con el artículo 14, adquiere una función de definición de la estrategia a seguir durante la tramitación de todo Instrumento de Paisaje. Lo que en definitiva, se traduce en una anticipación de métodos y mecanismos que permitan ejercer los derechos a los que antes se ha aludido.

Por cuanto es éste el momento, en el que se da inicio al proceso para la implantación de la vivienda en el ámbito, es cuando procede definir los anteriores instrumentos de participación que durante el desarrollo del mismo, irán arrojando distintas conclusiones, cuya evaluación y aplicación se determinarán al momento de su aprobación.

A falta de la *Guía Metodológica* que, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Decreto por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje, deberá elaborar y publicar **el Consell** a fin de definir las actividades y métodos que mejor expresen la importancia del paisaje, se propone, el cumplimiento en cuanto a contenidos que del **artículo 16** se deriven imprescindibles, como consecuencia de la puesta en relación del ámbito con el **entorno más inmediato, tal y como definíamos al principio.**

En este sentido, se pondrán a disposición medios tales como encuestas, publicación en web, puesta en común con los grupos a los que se refiere el artículo 14 del Reglamento, etc., para con ello dar cumplimiento al contenido y objetivos de los artículos 10 y 11 del mismo, referidos a la participación ciudadana:

- Asegurar el acceso a la información y consulta de los ciudadanos, que posibilite a todo aquél que esté interesado. 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.

B. FASES DE ELABORACIÓN Y DESARROLLO.

El art. 58 del Reglamento de Paisaje establece que los estudios de integración paisajística que tienen por objeto autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable se tramitarán conjuntamente con las licencias debiendo ser objeto de trámite de información pública el Estudio de Integración Paisajística por un plazo de 15 días correspondiendo la aprobación al órgano municipal correspondiente.

C. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Según se establece en el artículo 15.3 del Decreto 120/2006, del 11 de agosto del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, los objetivos del Plan de Participación Pública son:

- a) Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de paisaje a que se refiera el Plan de Participación.
- b) Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- c) Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- d) Obtener información útil del público interesado.
- e) Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones mediante las metodologías reguladas en el Título III.
- f) Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación

D. PÚBLICO INTERESADO Y AFECTADO.

Se trata de una parcela sensiblemente rectangular, de superficie llana y de 20.891m² de superficie, que se ubica en un entorno no urbano junto a la costa. A la vivienda se accede a través de un camino.

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS VIVIENDAS (Incluido terrazas y porches cub. 50%)	
--	--

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (2H)	408,26
CASA GUARDA	104,85
VESTUARIOS	62,71
TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS VIVIENDAS	575,82

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS GARAJE	
GARAJE	65,80
TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS GARAJE	65,80

RELACIÓN DE SUPERFICIES PISCINA	
PISCINA	110,35

RELACIÓN DE SUPERFICIES TERRAZAS DESCUBIERTAS Y SOLÁRIUM	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	118,94
CASA GUARDA	15,14
TOTAL SUPERFICIES TZAS DESCUB. 100%Y SOLARIUM	134,08

Dadas las características del ámbito, los grupos interesados y afectados inicialmente serán:

- Las parcelas vecinas a la finca donde se ubica la vivienda.

E. METODOLOGÍA Y ACTIVIDADES A REALIZAR.

Para asegurar que el suministro de información se lleve a cabo desde el inicio y a lo largo de todo el proceso de aprobación se desarrollarán dos fases claramente diferenciadas:

- 1) Actividades dirigidas a dar a conocer la actuación. Entre otras, se utilizarán las siguientes:
 - a) Exposición de la propuesta mediante documentación escrita y gráfica en el Ayuntamiento de Alcalá de Xivert o cualquier otro lugar que se adecue para ese fin, como puede ser la página web.
 - b) Consultas y sugerencias a través del registro del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert y de correo electrónico.
- 2) Actividades dirigidas a la recogida de las sugerencias para la mejora y complementación de la propuesta planteada. En este sentido se prevé la aportación al expediente de las consultas y sugerencias efectuadas y trasladar el resultado del estudio de las mismas al público interesado a través del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert.

F. RESULTADOS Y EVALUACIÓN PERIÓDICA.

Para lograr la efectiva participación pública a lo largo de todo el proceso de redacción del instrumento para la protección, ordenación y gestión del paisaje se dará traslado de las aprobaciones y actuaciones más relevantes en tramitación.

El resumen, actualizado periódicamente, de los resultados del Plan de Participación Pública será comunicado al público a través de la página web y será anunciado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert, haciendo constar los puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas.

6. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE ACTUACIÓN.

El presente estudio se realiza sobre la parcela 145 del polígono 13 de Alcossebre-Alcalá de Xivert, con el fin de determinar el posible impacto de la rehabilitación, evaluarlo y emitir si procede, medidas correctoras que eviten los posibles impactos paisajísticos, que no es el caso.

Como se observa en los planos adjuntos y las infografías realizadas, se analiza que la misma se realice de manera que se adapte a la topografía, y al paisaje sin alterarlo en ningún momento.

EL conjunto que se va a rehabilitar consta, como ya se ha descrito en esta memoria, de vivienda principal, casa del guarda y garaje, vestuarios y piscina.

La única edificación que sufre una ligera modificación en el exterior, es la vivienda principal, en la que será necesario demoler una parte de la misma, que actualmente invade la Zona de Servidumbre de Transito, para adecuarla a la línea de deslinde de dominio público marítimo-terrestre establecida por el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino.

En el resto de edificaciones existentes, es decir, tanto en la caseta del guarda y garaje, como en los vestuarios y piscina, la única intervención que se va a realizar es rehabilitar el interior, sanear la fachada y pintarla, por lo que no supone ninguna alteración del paisaje.

Los materiales actuales de las edificaciones son principalmente piedra, madera y enfoscado pintado de blanco. La rehabilitación no plantea ninguna modificación de los materiales de fachada, si no que pretende la sanear los existentes y sustituir y reponer las partes que se encuentren en mal estado.

La vivienda principal se desarrolla en planta baja y planta primera y el resto de edificaciones en una sola planta. El arbolado se conserva en su totalidad.

De esta manera la rehabilitación, se realizará de la manera más adecuada para el paisaje, sin alterarlo en absoluto.

JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN INSTRUMENTOS DE PAISAJE DE APLICACIÓN.

El municipio de Alcalá de Xivert, no cuenta con Estudio de paisaje en el Planeamiento, por lo que no le es de aplicación.

7. VISIBILIDAD DEL PAISAJE E INTEGRACIÓN VISUAL.

Se definen los impactos visuales como aquellos impactos que afectan a la percepción subjetiva de un paisaje.

Los impactos visuales potenciales son los siguientes:

- Modificaciones de la textura del paisaje. Las actuaciones humanas sobre el territorio pueden ocasionar una modificación de la textura del paisaje, lo cual podrá ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad.
- Modificaciones del colorido del paisaje. Las actuaciones humanas sobre el territorio pueden ocasionar una modificación del colorido del paisaje, lo cual podrá ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad.
- Creación de reflejos-deslumbramientos. Las actuaciones humanas pueden crear reflejos que dificulten la apreciación visual del paisaje y que por lo tanto pueden afectar a la valoración del mismo por parte de los ciudadanos.
- Ocultamiento de recursos paisajísticos. Se trata de la ocultación de recursos paisajísticos que determinan la singularidad de una unidad paisajística por las actuaciones humanas que se desarrollan en una determinada unidad de paisaje.
- Afección a los objetivos de calidad de la unidad. Cuando una unidad paisajística tenga asignado un objetivo de calidad por los estudios de paisaje de rango superior este puede verse afectado por la actividad concreta que se pretende realizar en dicha unidad de paisaje.

El principal punto de observación, lugar desde donde puede ser visible la actuación, sería desde la misma playa, y desde la ruta roja del Parque Natural de la Serra d'Irta, que discurre por la zona de servidumbre de tránsito, puesto que al tratarse de una intervención tan puntual en una vivienda ya existente, no será posible su apreciación desde cualquier otro lugar.

8. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

En las imágenes de los planos adjuntos se establece la calidad paisajística pormenorizada de la propuesta, en la que se utilizan los mismos materiales existentes, respetando en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales, acordes con el entorno.

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.**

En las imágenes que se adjuntan y en los planos se observa la calidad paisajística de la integración propuesta. La intervención en la edificación, no interfiere en absoluto en la percepción del paisaje.

No son necesarias medidas especiales de integración, puesto que van implícitas en la misma actuación.

Castellón, julio de 2011



Fdo. Emilio Cubillos Gimeno



Mar Nadal Febrer

ANEXO FOTOGRÁFICO.

10. IMÁGENES ANTES Y DESPUÉS DE LA INTERVENCIÓN



Estado actual Vivienda unifamiliar aislada.



Estado reformado Vivienda unifamiliar aislada
(La reforma consiste en demolición de parte del cerramiento y cubierta y
sustitución de barandilla).



Estado actual Vivienda unifamiliar aislada.



Estado reformado Vivienda unifamiliar aislada
(La reforma consiste en demolición de la losa puerta de acceso).



Estado actual Vivienda unifamiliar aislada



Estado reformado Vivienda unifamiliar aislada
(La reforma consiste en sustitución barandilla)



Estado actual Casa Guarda-Garaje.



Estado reformado Casa Guarda-garaje
(La reforma consiste en Pintar la fachada y puertas).



Vestuarios solo se pinta la fachada y se sanea la carpintería



Piscina se sana el alicatado