

**ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA
PLAN PARCIAL SUB/NP-17 ALCALA DE XIVERT**

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

- 1. INTRODUCCION**
- 2. LOCALIZACION Y AMBITO DEL ESTUDIO**
- 3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.**
- 4. LEGISLACION Y NORMATIVA**
- 5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO**
 - 5.1.- Descripción de la metodología de la evaluación**
 - 5.2.- Justificación del ámbito adoptado**
 - 5.3.-Definición y delimitación de unidades de paisaje**
 - 5.4.- Inventario de los recursos paisajísticos**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1. PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA**
- 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS DEL PAISAJE**
- 3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. GRADO DE SENSIBILIDAD DEL PAISAJE AL CAMBIO**
- 4. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL**
- 5. CONCLUSIONES Y MEDIDAS PREVENTIVAS**

MEMORIA INFORMATIVA

1.- INTRODUCCION

Se redacta el presente Estudio de Integración Paisajística del Plan Parcial SUB/NP-17 ubicado en el límite suroeste del término de Alcossebre en Alcalá de Xivert (Castellón), según lo dispuesto en el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (RPCV), donde se regula que:

“Planes Parciales que, siguiendo las directrices del Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable, deben ir acompañados de un Estudio de Integración Paisajística (Artículo 48.4.a. D120/2006 (RPCV).”

El Plan General Municipal de Alcalá de Xivert, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión de 8 de julio de 1998, clasificó los terrenos que nos ocupan como Suelo Urbanizable Sin Ordenación Pormenorizada (SUB/NP-17), incluyéndolos en el Sector 17 a desarrollar mediante Plan Parcial, tal y como establecen los artículos 12, C) y 21.1 de la L.R.A.U. y el artículo 2.16 de las Normas Urbanísticas del propio Plan General.

Dado que a nivel municipal no existen en normas ni catálogos que nos indiquen una especial protección paisajística y que el plan parcial es de una superficie limitada, continua con el desarrollo urbano existente y prácticamente prolonga la malla viaria y de infraestructuras, esta de acuerdo con el PGOU, y respeta las normas referentes a alturas, edificabilidad, viales, etc., se presenta un Estudio de Integración Paisajística que cumple el Reglamento de Paisaje pero en el que ha evitado darle un formato muy extenso, acorde a la incidencia de la actuación. Sí, se le da la mayor importancia a la participación ciudadana desde donde se esperan aportaciones interesantes.

1.1 Objetivo y Desarrollo

Los objetivos de este estudio son los que promueve el Reglamento de Paisaje, fundamentalmente integrar y preservar los valores paisajísticos de modo que sean compatibles con su utilización cotidiana. Además, se establecen los mecanismos de participación pública en los instrumentos de protección, gestión y ordenación del paisaje, a partir de la elaboración de un Plan de Participación Pública.

Según se indica en el art.52 del Decreto de 120/2006, los Estudios de Integración Paisajística deben incluir:

- Descripción y definición del Proyecto.
- Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos afectados.
- Plan de Participación Pública.
- Planes y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito.
- Valoración de la Integración Paisajística o justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que le sean de aplicación.
- La Valoración de la Integración Visual a partir de un Análisis Visual del ámbito.
- La identificación de los Impactos Paisajísticos y Visuales y la previsión de su importancia y magnitud.
- Las medidas de integración y mitigación de impactos

2.-LOCALIZACION Y AMBITO DEL ESTUDIO

2.1.- Situación de los terrenos.

El ámbito territorial al que se refiere este Plan Parcial, es el sector número R-17 del PGOU, que se encuentra ubicado en el límite suroeste del término de Alcossebre, en el municipio de Alcalá de Xivert.

Sus límites son: por al Norte, SUB/NP- R-18, al Sur, SUB/NP-15, por el Este, suelo urbano correspondiente a EDA- Superficie de los terrenos 1 (A.U.23) y U.F.H, y por el Oeste, SUB/NP- R-31.

Cuenta con una superficie total de 66.300 m², que se corresponde con la medición efectuada con planos catastrales. Estos terrenos son sensiblemente planos, con suave desnivel en sentido oeste-este, es decir con caída hacia el mar. Su cota más baja, medida sobre el nivel del mar, es de 6,20 en el extremo Noreste, y la mas alta 11,70 en su polo suroeste.

2.2.- Descripción

Es un área periurbana, de escasa edificación aislada, y muy dividida por separaciones de pequeñas fincas agrícolas. Observamos varios caminos rurales y de construcciones de segunda residencial.

Topográficamente estos terrenos forman, una planicie con ligera pendiente hacia el Este, existiendo en su ámbito una escorrentía natural hacia el Barranco de la Coloma, presente en el entorno del ámbito.

Los cultivos de este municipio y de este sector en particular- se caracterizan por ser plantaciones de secano, arbolado con algarrobo, junto a los olivos y almendros típicos de la mayor parte de la economía agrícola del municipio, pero que actualmente se ubican en otras zonas diferentes a la que nos ocupa. En cuanto al uso residencial (edificaciones), existen varias construcciones de tipo agrícola o de tipo de segunda residencia.

IMÁGENES DEL SECTOR SUB/NP R.17. Estado actual



Zonas de cultivos de arbolado de secano.



Mezcla de terreno inculdo, cultivos y edificaciones residenciales.



**Caminos rurales, y conexiones con la red viaria municipal.
Abundancia de postes telefónicos y de alumbrado.**



**Orografía muy llana con ligera pendiente hacia el mar. Al fondo se ven las
estribaciones de las laderas meridionales de la Sierra de Irta**

2.3.- Ámbito .

El ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística se ha definido a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, e incluye la caracterización de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que singularizan su valor. Este Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que la nueva actuación puede 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.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Nos encontramos ante un Sector de Suelo Urbanizable No Programado, colindante al casco urbano, del que sin ordenación pormenorizada desde el Plan General, hace necesario un instrumento de planeamiento de desarrollo para dotarle de dicha ordenación. Por tanto, se procede a desarrollar este Suelo conforme a las determinaciones previstas por el Plan General.

A través del Plan parcial se realiza una actuación Integrada de todo el sector por lo que se reajustará la situación físico-jurídico de los terrenos y se crearan las infraestructuras necesarias para el sector, se conectará e integrará la nueva urbanización con las redes y servicios del municipio y se cederá al Ayuntamiento y Municipio de Alcalá de Xivert los terrenos dotaciones.

En fases posteriores mediante los oportunos Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, se crearan nuevas parcelas urbanizadas y a través de las oportunas licencias de obras se realizaran edificaciones tanto residenciales como de servicios.

3.1 Datos Urbanísticos. (Ficha P. General y Reglalm.de Planeamiento.)

Según la Ficha de características del sector y los estándares de cesión obligatorios obtenemos los siguientes datos urbanísticos:

SUPERFICIE DE ACTUACION			66.300 m²
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,40 m ² / m ²	
	Residencial	0,36 m ² / m ² .	
	Terciaria	0,04 m ² / m ² .	
EDIFICABILIDAD TOTAL			26.520 m ²

DENSIDAD VIVIENDA		48 viviendas/Ha
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS		318 viviendas
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² / m ²	

CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS		
SUPERFICIE MINIMA	37%	24.531 m ²
RED VIARIA	23%	15.249 m ²
ESPACIO LIBRE (E.L.)	10%	6.630 m ²
Áreas de juego (A.L.)	< 2%.	1.326 m ²
Jardín (J.L.)	> 8%.	5.304 m ²
EQUIPAMIENTOS	4%	2.652 m ²

3.2 .-Justificación de la Alternativa

Una densidad máxima de 48 viviendas por hectárea con una altura máxima de baja más dos plantas es lo más acorde a los últimos crecimientos urbanos del municipio, e implica y se busca el mantenimiento del carácter tranquilo del municipio, sin que el desarrollo urbanístico suponga una transformación relevante del mismo ni de su aspecto.

La alternativa ponderada y escogida acredita que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes. Por supuesto se acredita su adecuación a la ordenación estructural, con especial referencia a su parte normativa.

Se ha hecho una ordenación conjunta de las áreas R-17 y R-18, aunque en cada sector se han hecho cumplir sus estándares. En el presente sector R-17, se ha tenido en cuenta la localización de las reservas obligatorias, el principio de mínima intervención sobre las edificaciones existentes, respetando al máximo las edificaciones residenciales, los viales de conexión existentes, y la ordenación propuesta en el plan general que incluye la existencia del camino de Cap i Corp o camino de Campament que cruza el sector y da solución técnica al barranco de la Coloma.

Se ha tenido además en cuenta para la ordenación, los puntos de conexión con el SUB/NP-18, situado en el lado norte del sector, los relativos a los suelos urbanos (EDA-1 y UFH) situados al Este, así como los caminos situados en el margen sur, y que cuentan con infraestructuras, lo que determina el respeto de una malla viaria primaria conformada por los espacios viarios de continuación y la creación de otros espacios viarios públicos perpendiculares a ésta que buscan la conexión con la zona urbana y con el mar.

Esta solución que es la que se recoge en este Plan Parcial permite conseguir los siguientes objetivos:

a) Seguir las líneas marcadas por los viarios primarios del Plan General los cuales pretenden respetar el trazado existente de los caminos del Cap i Corp y del que comunica éste con el mar.

b) Cumplir con los estándares o reservas dotacionales exigidos por el Plan General y la normativa urbanística, ya que se crea una importante bolsa de viario público que cumple con los límites impuestos y se abren espacios edificables con la suficiente holgura para la proyección de los diversos tipos constructivos previstos en el instrumento de ordenación general.

c) Produce la continuación de la red viaria que se proyecta en los Sectores colindantes, de manera que se cumple el requisito legal para que la solución esté “bien integrada y conectada con las áreas colindantes”.

d) Esta permeabilización del espacio respecto de otras zonas también queda garantizada con los viales este-oeste, que permiten, siguiendo fundamentalmente el trazado de viejos caminos y viales ya existentes, el fácil acceso hacia el mar.

e) Esta ordenación viaria permite la ubicación de los espacios edificables, en sus diversas tipologías, con frente a calles, sin que, por otro lado, se afecten elemento constructivos de importancia, pudiéndose mantener todas las viviendas en uso existentes.

f) Esta malla de comunicación permite la colocación de los espacios de equipamiento público y terciario en el vial situado en el margen Oeste, por entender que en un futuro será el de mejor comunicación con el resto del municipio, ya que comunica directamente con la vía principal de entrada cuyo vial tiene un ancho de 16 m. que permite recoger el incremento de flujo por la previsible mayor afluencia de tráfico en su entorno.

g) La calificación de los espacios ha tenido muy en cuenta las tipologías existentes de los edificios para que éstos no queden fuera de ordenación o en situación de mera tolerancia.

h) Por último, los espacios libres públicos se ubican en parcelas que cumplen con los requisitos legales y que se proyectan en lugares cercanos a los equipamientos públicos para constituir una red, junto a los viarios, de espacios libres que permitan un esponjamiento respecto de las construcciones de tipo residencial y terciaria.

Creemos, por lo tanto, acreditado que se constituye una unidad funcional, respetuosa con las situaciones de partida, por lo tanto viable desde un punto de vista de gestión urbanística, con escasas afecciones sobre el paisaje y que queda perfectamente conectada con la ciudad ya existente y con la proyectada.

4.- LEGISLACION Y NORMATIVA

Para realizar este Estudio de Integración Paisajística, se han acatado las siguientes normativas:

En la CEE

Convenio Europeo del Paisaje (2000).

Convención sobre acceso a la Información y la participación del público en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en asuntos ambientales (Carta de Aarhus, 1999).

Directiva 2003/4/CE del Parlamento Europeo, relativa al acceso del público a la información medioambiental.

AUTONÓMICA Y LOCAL

Ley 4/2004, que recoge la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en adelante LOTPP.

Ley 10/2004, que recoge la Ley de Suelo No Urbanizable, en adelante LSNU.

Ley 16/2005, que recoge la Ley Urbanística Valenciana, en adelante LUV.

Decreto 120/2006 del Consell, que recoge el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, en adelante RPCV.

Decreto 67/2006, que recoge el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, en adelante ROGTU.

Ley 27/2006, que recoge la Ley de los Derechos de Acceso a la Información, de Participación Pública y de Acceso a la Justicia en Materia de Medio Ambiente, en adelante LDAI.

Plan General de Ordenación Urbana vigente de Alcalá de Xivert, en adelante PGOU.

5.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

5.1.- Descripción de la metodología de la evaluación

El proceso de redacción del presente Estudio ha seguido la siguiente metodología:

A. Análisis y reconocimiento paisajístico. Este apartado presta especial atención al trabajo de campo, que permite integrar la componente formal y visual del paisaje.

Como resultado de esta primera etapa del trabajo se plantea la delimitación y Cualificación de las unidades de paisaje en el ámbito de estudio y la identificación de los hitos y los principales conflictos paisajísticos existentes.

B. Diagnóstico paisajístico. Partiendo de la información precedente, el diagnóstico se orienta hacia la identificación de los siguientes hechos:

- Los espacios y los elementos que poseen una mayor significación paisajística en el conjunto de la zona de actuación.
- Las áreas que presenten mayores posibilidades para el reconocimiento y disfrute de los recursos paisajísticos.
- Los usos o actividades con mayor incidencia en la configuración visual de las distintas unidades de paisaje.
- Las áreas con mayor fragilidad paisajística, definida tanto por su visibilidad como por los valores socialmente asignados.
- Los espacios visualmente más degradados.

C. Establecimiento de propuestas para la protección y mejora de los recursos paisajísticos. Finalmente, la última etapa del trabajo prevé el establecimiento de medidas para la adecuada protección, gestión y ordenación del paisaje en el ámbito objeto del estudio.

5.2.- Justificación del ámbito adoptado

En el artículo 51 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana referido a los Estudios de Integración Paisajística se habla de la necesidad de delimitar el ámbito del estudio. El ámbito de estudio se define sobre la base de motivos paisajísticos, visuales y territoriales, con independencia de límites administrativos.

En este Estudio se toma como ámbito el relativo a las unidades de paisaje que se ven afectadas por la cuenca visual. Se considera cuenca visual aquel fragmento del territorio desde el que será visible la nueva Actuación, en este caso el nuevo plan parcial y su desarrollo. Las cuencas visuales vienen generalmente definidas por los accidentes topográficos naturales y por la distancia.

Para la determinación de la cuenca visual se ha realizado un análisis teórico mediante planos de cotas para determinar la visibilidad de la actuación. Esta información se ha contrastado con otras fuentes como son el PGOU de Alcala de Xivert, apoyándonos a su vez en fotografías aéreas. Además se han marcado las distancias sobre un plano (hasta 300m, hasta 1500 m y más 1500m) tal como establece el Reglamento de Paisaje, para establecer las cuencas visuales.

El resultado de este análisis es una cuenca visual teórica muy abierta desde la laderas de la Sierra de Irta, hacia la población de Alcocebre y hacia la costa marítima en las visuales desde la ladera hacia el mar, mientras se cierra muy considerablemente en las visuales más cercanas debido a la orografía plana y a la existencia de múltiples edificaciones, arbolado y zonas no ordenadas del perímetro urbano.



Distancias visuales desde el punto de actuación

5.3.-Definición y delimitación de unidades de paisaje

Se entiende por Unidad de Paisaje el 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 identifican por su coherencia interna y su diferencia con respecto a las unidades contiguas y se definen por una parte, por sus características naturales, aspecto exterior de la superficie terrestre y cobertura vegetal, y por otra, por las estructuras o elementos artificiales introducidos por las actividades humanas.

En el municipio de Alcala de Chivert , y más concretamente en el entorno que nos ocupa, en la zona de desarrollo SUB/NP R.17 en el término de Alcocebre, concurren una serie de circunstancias ambientales y de usos del suelo que nos indican las distintas unidades de paisaje existentes.

Podríamos definir dos claras unidades de Paisaje, la urbana-costera, que acompaña con edificaciones y estructura vial urbana la costa y conforme se adentra hacia el oeste de la costa una llanura agrícola de secano y huerta con edificaciones aisladas que constituiría la segunda unidad de paisaje. Para nuestro estudio nos vamos a centrar en la que se va a ver afectada por la actuación de planeamiento y por tanto en esta cuenca visual consideramos que existe, en la realidad (aunque no se encuentren elevadas a rango normativo, la siguiente Unidad de Paisaje: Zona Agrícola limítrofe a la urbana

Unidad de Paisaje zona agrícola limítrofe a la urbana

Unidad de Paisaje constituida por el uso histórico agrícola de la llanura costera que se produce en todo el litoral de Castellón, con construcciones esporádicas y diseminadas con uso residencia y otros usos como almacenes de varios usos.

Limitando con las zonas urbanas y periurbanas, tiene muy baja densidad de población, es un entorno altamente antropizado aunque muy poco urbanizado. Presenta una trama de parcelación de huerta, minifundista, donde la vegetación tiene fundamentalmente un fin productivo, dado su uso agrícola, aunque encontramos plantas ornamentales dado el uso recreativo de algunas fincas. Compuesto por un terreno con abundantes capas de suelo fértil, con un relieve prácticamente plano. La fauna es de

carácter periurbano. Es una zona en retroceso ante el empuje de otros usos, residenciales, infraestructuras etc.

A. Componentes del paisaje

a) Físicos

De acuerdo con la Cartografía , el suelo incluido en la Unidad que nos ocupa se corresponde con un terreno plano, con ligera pendiente hacia la costa

b) Bióticos

Se trata de antiguas parcelas agrícolas de secano cultivadas de olivos –Olea europea- y algarrobos –Ceratonia siliqua- colonizados por pastizales y saladares secos.

c) Actuaciones humanas

En esta Unidad se ha producido una transformación total de su estado original. Las parcelas están separadas por vallas y pequeños muros, que acompañan el margen de la carretera, se localiza alguna vivienda aislada, también separada por muros y a lo largo de toda la zona encontramos numerosos tendidos de postes y cableados. Algunas de las parcelas están incultas. Encontramos zonas degradadas con residuos varios.

B. Características visuales básicas

a) El color

El verde de los olivos y algarrobos salpica los amarillentos y ocres claros que adquieren durante la mayor parte del año los eriales, formaciones que invaden las tierras agrarias abandonadas. Contrasta el blanco de las edificaciones aisladas.

b) La Textura

El tamaño relativo de las irregularidades superficiales viene dado por el arbolado, que origina un paisaje diseminado por la dispersión del arbolado existente. También inciden las edificaciones y los vallados. Otras alteraciones vienen producidas por los postes de teléfono y de alumbrado.

c) La forma

La Unidad presenta una geomorfología plana y forma irregular.

5.4.- Inventario de los recursos paisajísticos

Se entiende por Recursos Paisajísticos los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.

En el núcleo de Alcoceber, y mas concretamente en el entorno que nos ocupa, concurren una serie de usos del suelo (áreas de cultivo, núcleo urbano, infraestructuras de comunicación...) que marcan de forma clara los distintos paisajes, sin embargo las circunstancias ambientales (topografía, vegetación, morfología...) que caracterizan al municipio quedan relegadas a un segundo plano en cuanto a su practica homogeneidad sobre el territorio. El paisaje queda subdividido en unidades más o menos regulares formadas por zonas homogéneas en cuanto a los elementos diferenciadores. Éstas se definen principalmente por la mayor o menor artificialidad introducida por las actividades humanas, quedando como ya se ha mencionado, en segundo plano a modo complementario las características de vegetación, color, relieve...

En este sentido, debe señalarse que no existen en la cuenca visual objeto de este Estudio ningún Recurso Paisajístico afectado por el proyecto en estudio. A continuación pasamos a enumerar los Recursos Paisajísticos incluidos en la Unidad.

Unidad de Paisaje zona agrícola limítrofe a la urbana

De acuerdo con la caracterización de los Recursos Paisajísticos establecida en el Reglamento, consideramos que esta Unidad no presenta valores de relevancia.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 .PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA

El Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, entre los documentos que deben integrar un Estudio de Integración Paisajística incluye el denominado Plan de Participación Pública, como parte de la documentación justificativa, y cuyo contenido y objeto se regula en los artículos 13 a17 del citado Decreto 120/2006, de 11 de agosto. El plan de participación pública del presente estudio de integración paisajística se desarrolla en documento complementario, aun cuando forma parte de este.

2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS DEL PAISAJE

No se ha desarrollado ningún documento de carácter paisajístico que afecte a la actuación; No existen catalogo de paisajes en el termino de Alcalá de Xivert.

3.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. GRADO DE SENSIBILIDAD DEL PAISAJE AL CAMBIO

3.1.- Introducción y metodología

Según el Artículo 54 del Reglamento de Paisaje, la Valoración de la Integración Paisajística la entendemos como:

“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. “

La Valoración de la Integración Paisajística tendrá en cuenta los siguientes aspectos de los posibles impactos paisajísticos:

a) Fuentes potenciales de impacto. Se identificarán las principales causas o fuentes potenciales de producir impactos en el paisaje.

b) Identificación de los Impactos potenciales.

ARQXXI Arquitectura, Urbanismo y Gestión, S.L.P.

c) Caracterización y magnitud de cada uno de ellos tanto en la fase de construcción como en su funcionamiento, para diferentes horizontes temporales. Se analizarán, al menos los siguientes factores:

- Escala de la actuación y la extensión física del impacto.
- Bondad o efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje
- Incidencia, identificando los impactos directos sobre elementos específicos del paisaje y los indirectos que incidan sobre el patrón que define el carácter del lugar.
- Duración, diferenciando si el impacto va a repercutir sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento o vida de la acción propuesta.
- Permanencia, o carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje.
- Individualidad, indicando el carácter singular o acumulativo con otros del impacto

La Valoración de la Integración Paisajística analizará el grado de sensibilidad que tiene el paisaje al cambio en función, al menos, de los siguientes aspectos:

a) La singularidad o escasez de los elementos del paisaje considerados a escalas local o regional

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

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

La valoración conllevará la clasificación de la importancia de los impactos como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje. Estos pueden ser: sustancial, moderado, leve e insignificante.

Se identificará el potencial de incorporar medidas correctoras no contempladas en la ordenación del Sector. Estas podrán conducir a adoptar una localización diferente, una

ordenación diferente, un diseño alternativo o modificaciones del diseño para evitar, prevenir o reducir al mínimo los impactos.

En la valoración se hará la predicción de la importancia del impacto al paisaje.

3.2.- Valoración de la integración paisajística

En nuestro caso, procede analizar, en primer lugar, las características del paisaje en el estado actual:

Tenemos un paisaje homogéneo con su entorno, pero degradado por haberse convertido en límite de una zona urbana.

3.2.1 Caracterización de impactos en la fase de Planeamiento

La realización de planeamiento sobre la zona, ordena y fija los usos, y sanea un paisaje que ya ha perdido su esencia como paisaje agrícola y al que se le han sumado elementos que no son propios de su unidad de paisaje, convirtiéndose en un mero lugar de acceso a la zona urbana, tanto de personas como de instalaciones.

La calidad paisajística de la zona es baja, como así también la fragilidad del paisaje, debido a las alteraciones del paisaje introducidas por las actividades residenciales y de usos diferentes de los tradicionales. Las actuaciones previstas regulan y ordenan las acciones que actualmente se producen de forma incontrolada.

Encontramos una baja calidad de la escena, no detectamos ninguna singularidad o rareza, ni representatividad, que haga interesante su conservación y su función como parte de un paisaje integral.

Los impactos del planeamiento son beneficiosos para la calidad del paisaje, con una escasa incidencia en la unidad de paisaje por la dimensión reducida de la actuación, no reversibles y de larga duración.

Como conflictos paisajísticos encontramos el abandono de cultivos y su transformación en área residencial y el incremento de residuos en la zona.

3.4 Caracterización de impactos en la fase de construcción

En la fase de construcción cuando el paisaje sufrirá los mayores impactos debido sobre todo a la eliminación del vallado, movimientos de tierra y presencia de maquinaria, polvo, incremento del tráfico y operarios en la zona etc. Son impactos de media duración, reversibles y no permanentes. También es de destacar la generación de impactos del mismo tipo durante la construcción de los edificios.

Durante el funcionamiento la presencia de edificios, el uso y la mayor presencia humana, cambiara la estética la zona y una producirá una mejora en la calidad del paisaje, aunque este haya cambiado cualitativamente.

La eliminación de líneas eléctricas aéreas, delimitación de áreas verdes y ajardinamiento de la zona se valora positivamente para la calidad del paisaje.

4.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

De conformidad con el art. 49.2 del RPCV “la valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

4.1.- Magnitudes de la actuación

Análisis visual. Hemos identificado las principales vistas hacia este paisaje, determinando que no se afecta ningún recurso paisajístico. Se han detectado los puntos visuales más significativos.

Se entiende como puntos estáticos o dinámicos principales, aquéllos con una afluencia pública elevada, tales como principales vías de comunicación y/o áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva.

En este caso la mayor visibilidad se produce desde el punto de observación de las laderas meridionales de la Sierra de Irta. Esta zona esta suficientemente alejada para que la magnitud de la ordenación apenas afecte a la percepción total de la unidad paisajística. Es además una zona de escasa población y difícil acceso, con un bajo número de observadores potenciales. En las zonas próximas a la actuación, incluida carretera y caminos de acceso, que podrían ser las zonas mas utilizadas por posibles observadores, la

visibilidad es muy escasa, dada la orografía llana y la existencia de numerosos elementos que impiden un espacio visual amplio.

En términos generales, la composición de las vistas hacia el paisaje no se modificará como consecuencia de la actuación propuesta.

4.2.- Impactos visuales

Desde la costa la visibilidad es nula, consecuencia de las barreras visuales que suponen las edificaciones colindantes.

La visibilidad desde las principales carreteras y puntos de observación es mínima. La profundidad visual es reducida.

La sensibilidad de los receptores es baja para los transeúntes que circulan por los caminos adyacentes. Y es media para las personas residentes en las urbanizaciones adyacentes. Se califica como BAJA, la sensibilidad de los receptores y como BAJA la magnitud de Impacto

MAGNITUD DEL IMPACTO	SENSIBILIDAD DE LOS RECEPTORES				
	Muy alta	Alta	Media	Baja	Muy baja
Muy alta	Sustancial	Sustancial	Sustancial	Moderado	Leve
Alta	Sustancial	Sustancial	Moderado	Leve	Leve
Media	Sustancial	Moderado	Moderado	Leve	Insignificante
Baja	Moderado	Moderado	Leve	Leve	Insignificante
muy baja	Leve	Leve	Leve	Insignificante	Insignificante

De acuerdo con la tabla de combinación se desprende una alteración de la integración visual LEVE

5. CONCLUSIONES Y MEDIDAS PREVENTIVAS

Conclusiones

De acuerdo con la Valoración de la Integración Paisajística realizada, se desprende que:

La actuación a proyectar ocasiona una magnitud de impacto baja,

Desde el punto de vista paisajístico, la actuación proyectada se localiza en la denominada, Zona agrícola limítrofe a la urbana, cuya valoración de la sensibilidad al cambio es muy baja.

Nos hallamos ante un suelo colonizado por vegetación residual y en continuo deterioro, que pasa a ser de uso residencial, urbanizado, con zonas verdes y ajardinadas, por lo que su desarrollo provoca un impacto paisajístico positivo, completando la trama urbana, y dando una imagen homogénea y concordante con el entorno urbano.

Tal y como se ha indicado, la Magnitud del Impacto de la actuación es Baja. Por consiguiente, la valoración del impacto respecto a la Integración Paisajística es LEVE.

Respecto a la Valoración de la Integración Visual concluimos que dado que no existen puntos estáticos o dinámicos principales desde donde sea muy visible la actuación planteada, excepto la lejana Sierra de Irta, la sensibilidad de los receptores se estima en Baja y la magnitud del impacto es Baja. De acuerdo con los resultados obtenidos, la Integración Visual se estima LEVE.

Medidas preventivas y correctoras

En este estadio del proyecto las medidas preventivas están en parte recogidas en el diseño del Plan Parcial, y es prematuro ser muy específicos en la determinación de las medidas muy concretas para la fase de ejecución.

Medidas generales que pueden aplicarse para eliminar y en algunos casos minimizar los impactos que pueden generarse durante la construcción, funcionamiento y abandono de la actuación evaluada sobre el paisaje:

Los acopios de materiales se establecerán a resguardo de los vientos dominantes y a ser posible en sitios de reducida visibilidad.

Los edificios, mobiliario urbano, zonas verdes, etc. se diseñarán para otorgar a la actuación una elevada calidad del paisaje urbano.

El diseño de la zona residencial, equipamientos, viales y ajardinamientos se realizará de forma integral.

ARQXXI Arquitectura, Urbanismo y Gestión, S.L.P.

ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA

Los materiales, tratamientos superficiales del vial, luminaria y mobiliario, vallas, etc., se adecuarán al ambiente urbano y serán de calidad adecuada para evitar impactos visuales y estéticos.

Las edificaciones se integrarán en el entorno mediante la creación de ajardinamientos, zonas verdes y pantallas vegetales en las parcelas privadas. En éstas se utilizarán especies autóctonas o características del entorno.

Se jugará con el color de cubiertas y cerramientos exteriores de dichas edificaciones para integrar paisajísticamente la actuación en el entorno.

D. Jose M^a Rubio Gimeno
Ingeniero Medioambiental

D. Jose M^a Lahuerta Casanova
Arquitecto