

ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Sito: Parcela 80, Poligono 33, Partida Miraveta.
Les Coves de Vinromá, Castellón.

PROMOTOR: JOSE VICENTE SALES ORIENT.

Arquitecto:

J O R G E G U A L L A R S A U E R

DICIEMBRE 2009

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA VIVIENDA UNIFAMILIAR

1. INTRODUCCIÓN.

Se redacta el presente Estudio de Integración paisajística según el Decreto 120/2006, de 11 de Agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

El citado Decreto es de aplicación en todos los espacios naturales, las áreas urbanas, periurbanas y rurales, y alcanza a todos los espacios terrestres y del litoral marino.

2. UBICACIÓN DEL PROYECTO.

La edificación se pretende realizar sobre una parcela de 25.000 m² en Suelo No Urbanizable en Les Coves de Vinromá exactamente en Parcela 80, Poligono 33, Partida Miraveta. La parcela se encuentra fuera del casco urbano en un entorno de uso rural.

3. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

La política territorial de la Generalitat dirigida a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible se basa, entre otros criterios, en la participación activa de éstos en los procesos de planificación paisajística.

A continuación se recogen las actividades de información, consulta y participación que se llevarán a cabo en cumplimiento del Plan de Participación Pública del Estudio de Integración Paisajística, para determinar los resultados más relevantes y realizar una evaluación periódica del proceso de participación.

Diagnóstico y propuestas derivadas.

Se tiene por objeto realizar un diagnóstico de los problemas e intereses existentes, así como realizar propuestas derivadas.

Campaña de comunicación.

La Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Les Coves de Vinromá deberá iniciar una campaña de comunicación con un doble objetivo: primero, dar a conocer a los ciudadanos de Les Coves de Vinromá el derecho que les asiste a que la Administración les informe sobre la materia competencia de la Concejalía, y los medios a través de los cuales pueden obtener la información; y segundo, abrir vías de opinión en la política urbanística del municipio.

La campaña de comunicación incluirá las siguientes actuaciones:

- Se notificará personalmente a los vecinos colindantes y propietarios de inmuebles con fachadas con vistas al edificio objeto del presente estudio.
- En el Portal del Ayuntamiento de Les Coves de Vinromá se incluirá toda la información referente al proyecto, en el que puedan ser consultados todos los documentos.
- Se incluirá la información referente al proyecto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Asimismo, toda la documentación referente al proyecto se encontrará a disposición de todos los interesados en formato papel en la Concejalía de Urbanismo para su consulta en horario de oficina.

Campaña de consulta.

Este periodo tendrá una duración de 15 días.

Los resultados obtenidos tras la fase de diagnóstico y propuestas derivadas serán publicados en el Portal del Ayuntamiento de Les Coves de Vinromá.

Evaluación y exposición de los resultados.

Una vez finalizados los plazos para presentar alegaciones, los técnicos del Ayuntamiento las evaluarán y expondrán los resultados tanto en el portal del Ayuntamiento, como en formato papel en la Concejalía de Urbanismo.

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar de planta baja y planta primera con sótano.

En este proyecto se han aplicado las normativas urbanísticas de la zona SUNU-2. Al mismo tiempo se ha procurado la integración de dicha edificación con las propias de su entorno.

FICHA.

Los parámetros de composición y forma del edificio son los siguientes:

Parámetros de composición: condiciones de composición y forma.

		Planeamiento	Proyecto
	Referencia	Parámetro/Valor	Parámetro/Valor
Composición color y forma	SUNU-2	Composición manteniendo el carácter rural	Según los planos de alzados.
Entrantes y elementos volados	SUNU-2	Estos cuerpos (salientes) podrán ser abiertos (balcones) o cerrados (miradores), su vuelo no superará los 60 cm. y se situarán dejando una altura libre mínima en la acera de 270 cm.	No aparecen en proyecto

Cubiertas	SUNU-2	- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas si se trata de terrazas transitables. - Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe no brillante y de textura no lisa (en evitación de acabados artificiales impropios de la arquitectura autóctona que se pretende conservar).	Inclinada de teja árabe y cubierta plana en azotea transitable.
Materiales de fachada	SUNU-2	Los paramentos de fachada a la vía pública o visibles desde ésta y medianerías al descubierto se realizarán con piedra vista, ladrillo caravista no brillante, fábrica revocada o enfoscada y pintada, fábrica con mortero monocapa, fábrica de bloque de hormigón u hormigón coloreados (excluyendo el gris), madera, etc.	Piedra vista

5. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE Y DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS AFECTADOS.

Delimitación del ámbito de estudio

La delimitación del ámbito de estudio esta constituido por la cuenca visual, o territorio que puede ser observado desde la actuación. El área debe incluir Unidades de Paisaje completas. Al encontrarse la actuación en un espacio abierto y rodeado de arboles de las explotaciones agrarias colindantes, y no tratarse de un edificio de gran altura, se dispondrá de dos unidades visuales bastante proximas a la actuación desde el camino Cami de Mas Vell.

Caracterización de las Unidades de Paisaje.

Unidad: Camí de Mas Vell 1

Descripción: Camino ubicado fuera del casco urbano al oeste del mismo que da servicio a explotaciones agrícolas de la zona. Se trata de un camino sin asfaltar estrecho, que no llega a los 7 metros de ancho. Las pocas edificaciones existentes consisten en construcciones de poca entidad y de uso agrario y alguna masía de planta baja y piso, con cubierta inclinada de teja.

Valor: El valor paisajístico de esta zona es medio, pues se trata de un paisaje agropecuario tradicional propio de las zonas rurales.

Objetivos de calidad: El principal objetivo para mantener la calidad de esta Unidad es intentar evitar modificaciones que alteren en gran medida la estructura paisajística de la zona. La nueva edificación debe armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico de su entorno. La nueva edificación se asemeja a las masías existentes en la zona para favorecer una mejor integración paisajística.

6. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Se tendrá presente lo indicado en el capítulo II del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, en el que se indican las Normas de Integración Paisajística, debiendo justificar su adecuado cumplimiento mediante las acciones de protección, gestión y ordenación definidas.

Según los artículos 20 y 21:

Artículo 20. Integración en la topografía y vegetación

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se

propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

2. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno y bordes de acantilados salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.

3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

4. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:

a) Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.

b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.

c) Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.

5. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

6. En general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración paisajística.

Artículo 21. Visualización y acceso al paisaje

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola, rural o marítimo, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de recorridos escénicos conforme a la definición establecido en el artículo 36, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficos naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.

El edificio cumplirá en todo momento con lo indicado en el Plan General de Ordenación Urbana de Les Coves de Vinromá.

7. PLANES Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN DENTRO DEL MISMO ÁMBITO DE ESTUDIO.

No se tiene constancia de ningún proyecto en tramitación o en ejecución en los alrededores de la actuación.

8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El área de estudio se encuentra en una zona rural, concretamente en el suelo de uso agropecuario del término de Les Coves de Vinromá. Los edificios que tradicionalmente ocupan el entorno al ser antiguas masías aisladas, de propiedad particular, salpican el campo de la zona presentando una imagen pintoresca.

9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

La zona de estudio se encuentra situada en un área rural. El edificio se encuentra integrado en su entorno.

Para poder realizar una valoración de la integración visual se debe identificar tanto el impacto visual que produce la actuación como las expectativas de los receptores. Para ello hemos de analizar el campo de visión del punto de observación.

Punto 1. Desde Camí del Mas Vell. Vista actual



Parcela 80, Poligono 33, Partida Miraveta
Les Coves de Vinromá.

CTAC COL·LEGI 14-12-2009
2009/2504-2
TERRITORIAL VISAT
Arquitectes signants:
Guallar Sauer, Jorge
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
DAUQUINTECTES
DECASTELLÓ JPO

Punto 1. Desde Camí del Mas Vell. Vista edificio proyectado



Parcela 80, Poligono 33, Partida Miraveta
Les Coves de Vinromá.

CTAC COL·LEGI 14-12-2009
2009/2504-2
TERRITORIAL VISAT
Arquitectes signants:
Guallar Sauer, Jorge
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
DE CASTELLÓ JPO

Punto 2. Desde Camí del Mas Vell. Vista actual



Parcela 80, Poligono 33, Partida Miraveta
Les Coves de Vinromá.

CTAC COL·LEGI 14-12-2009
2009/2504-2
TERRITORIAL VISAT
Arquitectes signants:
Guallar Sauer, Jorge
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
DAI ARQUITECTES
DE CASTELLÓ JPO

Punto 2. Desde Camí del Mas Vell. Vista edificio proyectado



Parcela 80, Poligono 33, Partida Miraveta
Les Coves de Vinromá.

CTAC COL·LEGI 14-12-2009
TERRITORIAL 2009/2504-2
VISAT
Arquitectes signants:
Guallar Sauer, Jorge
D'ARQUITECTES
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
DECASTELLÓ JPO

Punto de vista principal: La cuenca visual es el Camí del Mas Vell

Punto de vista secundario: No se considera ningún punto de vista secundario.

Unidades de paisaje: En esta cuenca visual es la del Camí del Mas Vell

Recursos paisajísticos: En esta calle los recursos paisajísticos existentes son la vegetación propia de las explotaciones de frutales y las construcciones agrarias como pozos y casetas de aperos.

Expectativa: Los receptores potenciales de esta cuenca visual son los viandantes. Las expectativas de calidad del paisaje son bajas debido a que es una zona de paso a otras explotaciones la cantidad de vegetación y al escaso ancho de la vía, que hace que sea muy difícil obtener una buena captación visual del entorno.

10. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS PAISAJÍSTICOS Y VISUALES.

Como en todo proyecto, tanto la construcción como el funcionamiento del mismo supondrán un impacto en el paisaje. Para poder evaluar eficazmente dichos impactos se hará una identificación de cada uno de ellos en las distintas fases.

Fase de construcción.

En esta fase se producen los siguientes impactos:

- Traslado y acopio de materiales.
- Uso de maquinaria.
- Construcción de estructuras necesarias para el proyecto.

En esta fase produce un leve impacto debido a la baja duración temporal necesaria para llevarla a cabo.

Fase de funcionamiento.

En esta fase se producen los siguientes impactos:

- Alteración de la estructura del paisaje urbano.
- Intrusión visual.

Los cambios que producirá el proyecto en este paisaje no serán considerables. El edificio se a proyectado de forma que minimizara el impacto visual al utilizar formas y materiales propias de la tradición de la zona.

Por lo que consideramos que el impacto visual una vez finalizada la obra será muy bajo debido al alto grado de integración en el paisaje.

11. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS Y PROGRAMA DE IMPLANTACIÓN.

Debido a la poca envergadura del proyecto, las medidas de integración paisajística que se pueden aplicar en la zona de estudio son prácticamente insignificantes.

Una vez finalizada la fase de construcción, se deberán retirar todos los escombros producidos por dicha fase, manteniendo el terreno limpio y el entorno inalterado.

12. CONCLUSIÓN.

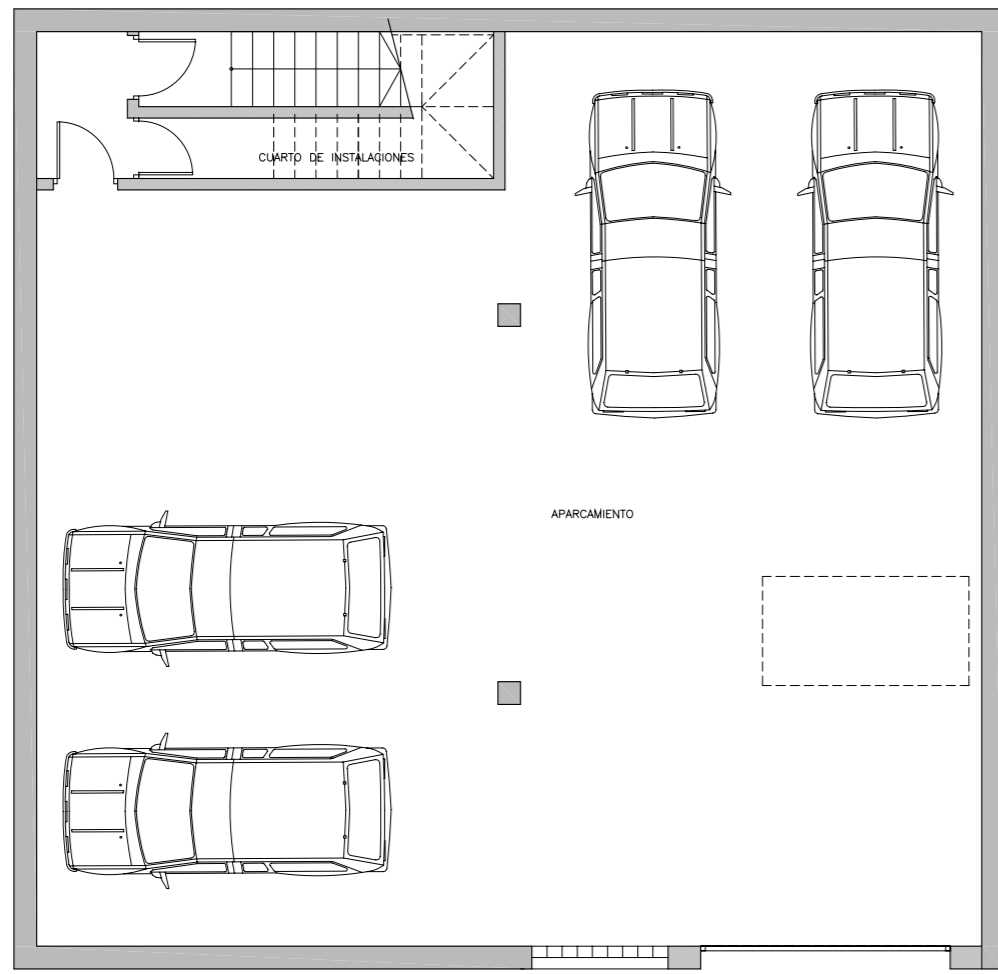
Una vez evaluados los impactos que producirá la edificación de la Vivienda Unifamiliar en Parcela 80, Poligono 33, Partida Miraveta en Les Coves de Vinromá, y la sensibilidad de la población al mismo, podemos concluir que produce un leve impacto paisajístico.

Almazora, diciembre de 2009

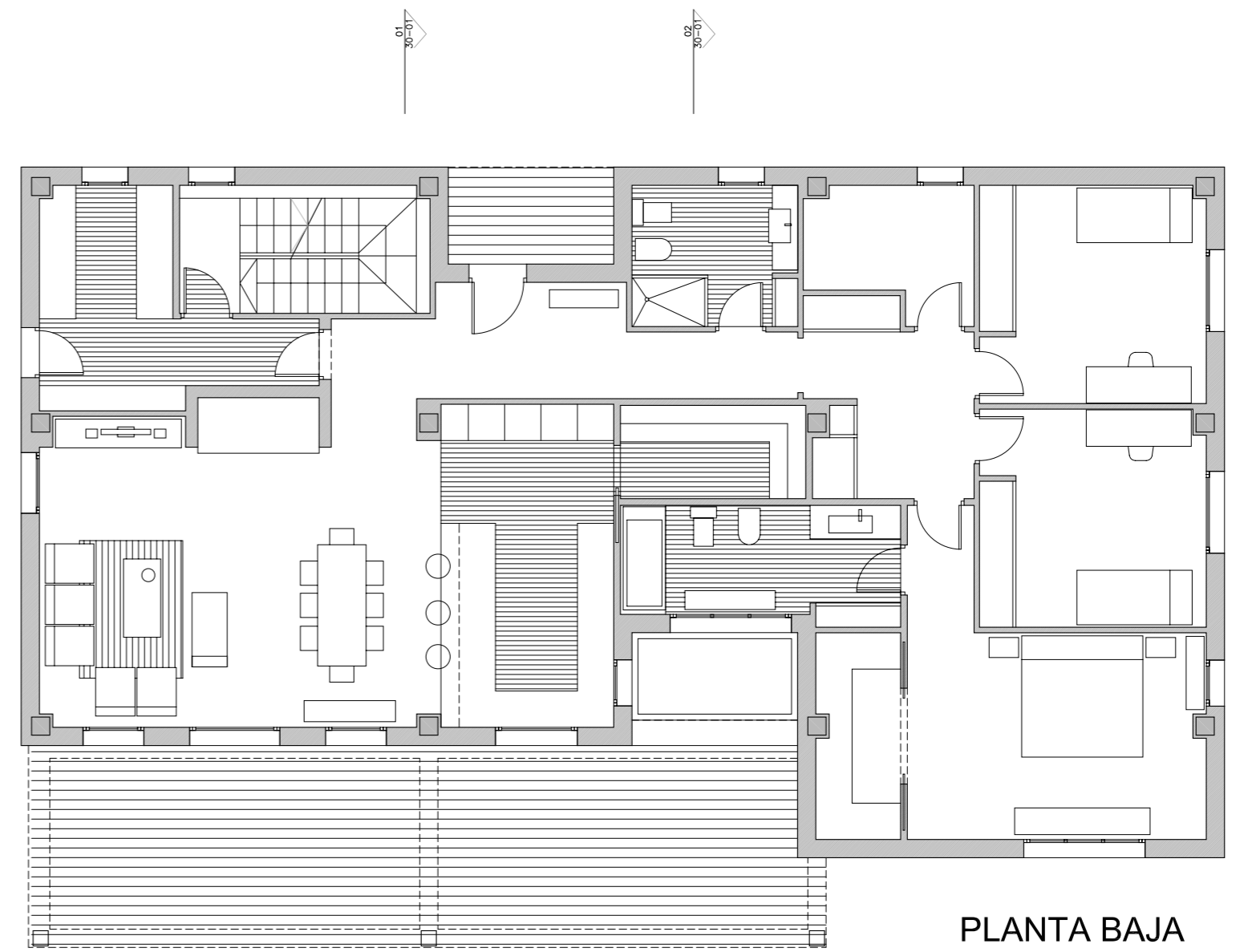
El Arquitecto



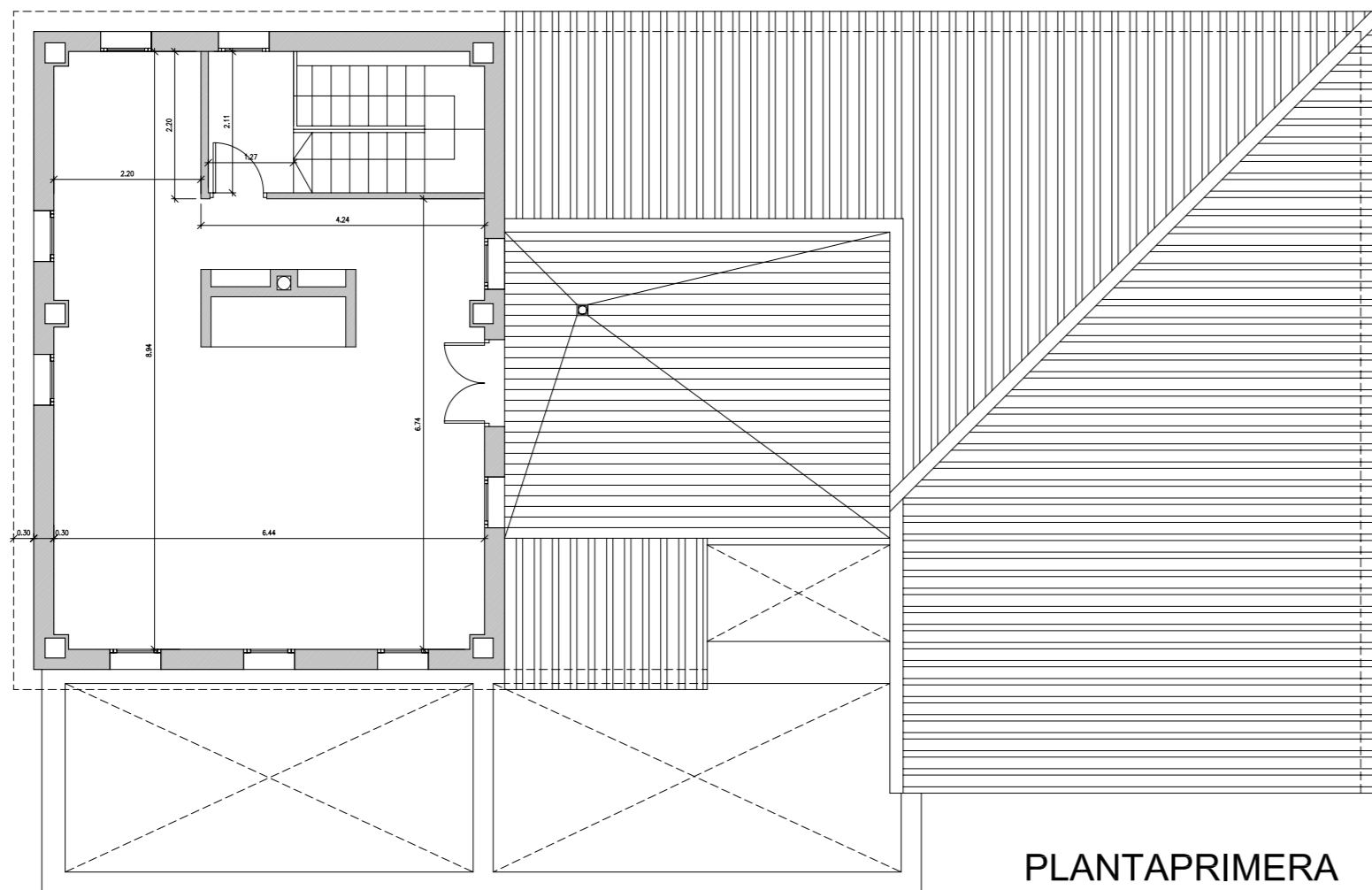
Jorge Guallar Sauer



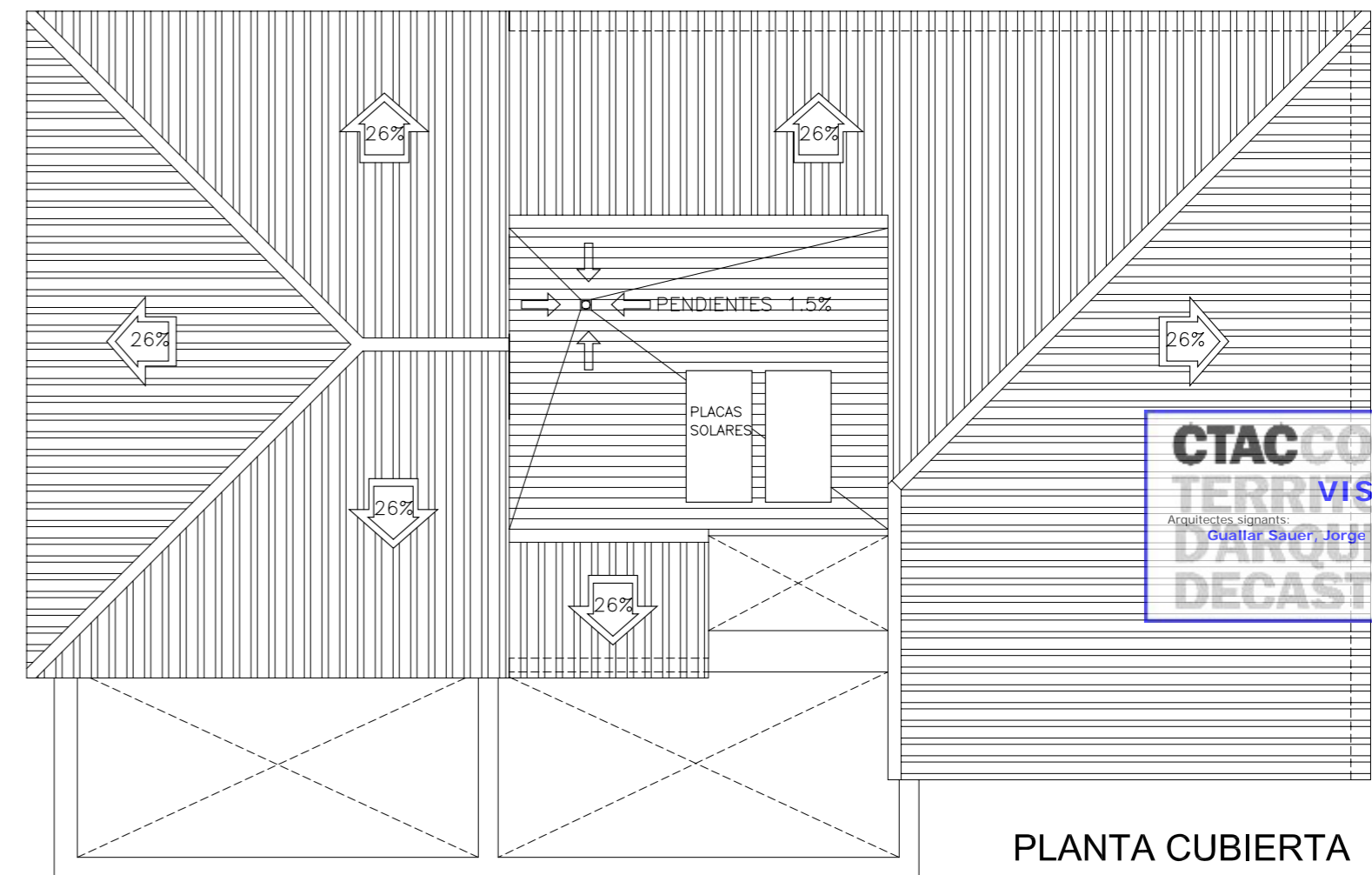
PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA CUBIERTA

CTAC COL·LE
TERRITORIAL VISAT
 Arquitectos signants:
Guallar Sauer, Jorge
D'ARQUITECTES DE CASTELLO JPO

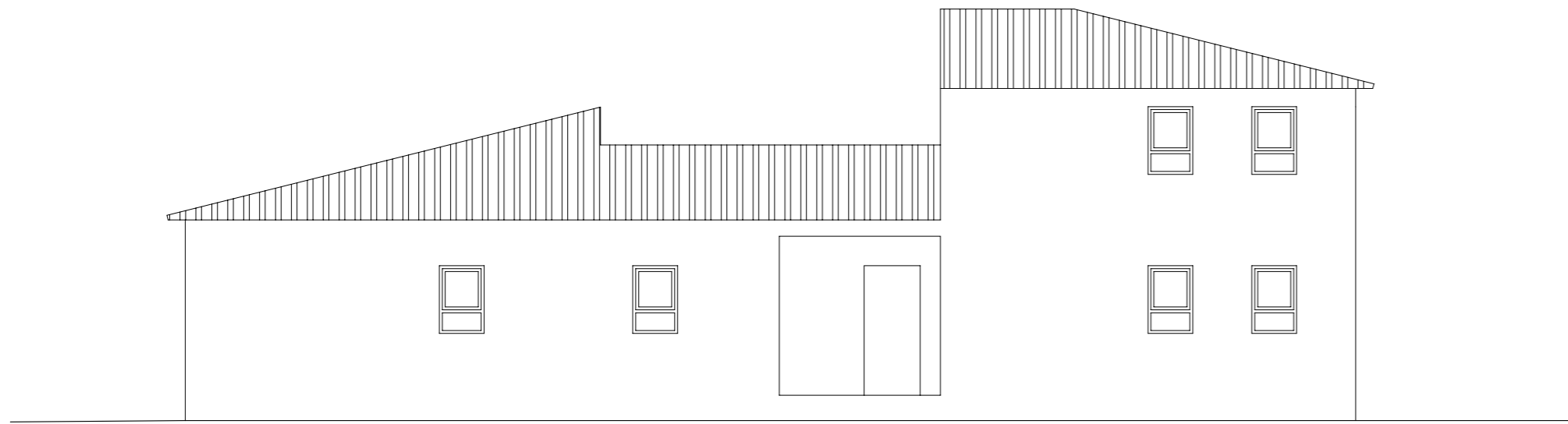
ARQUITECTOS:
 Jorge Guallar

NO TOMAR MEDIDAS DESDE EL PLANO: SÓLO SON VÁLIDAS LAS DIMENSIONES ACOTADAS EN EL DIBUJO
 CUALQUIER ERROR U OMISIÓN DEBE COMUNICARSE INMEDIATAMENTE AL ARQUITECTO
 ESTE PLANO DEBE COMPLEMENTARSE CON LA INFORMACIÓN DE LOS CONSULTORES DEL PROYECTO

USO OFICINA:	ORIG.	CHK.	FECHA	REV.

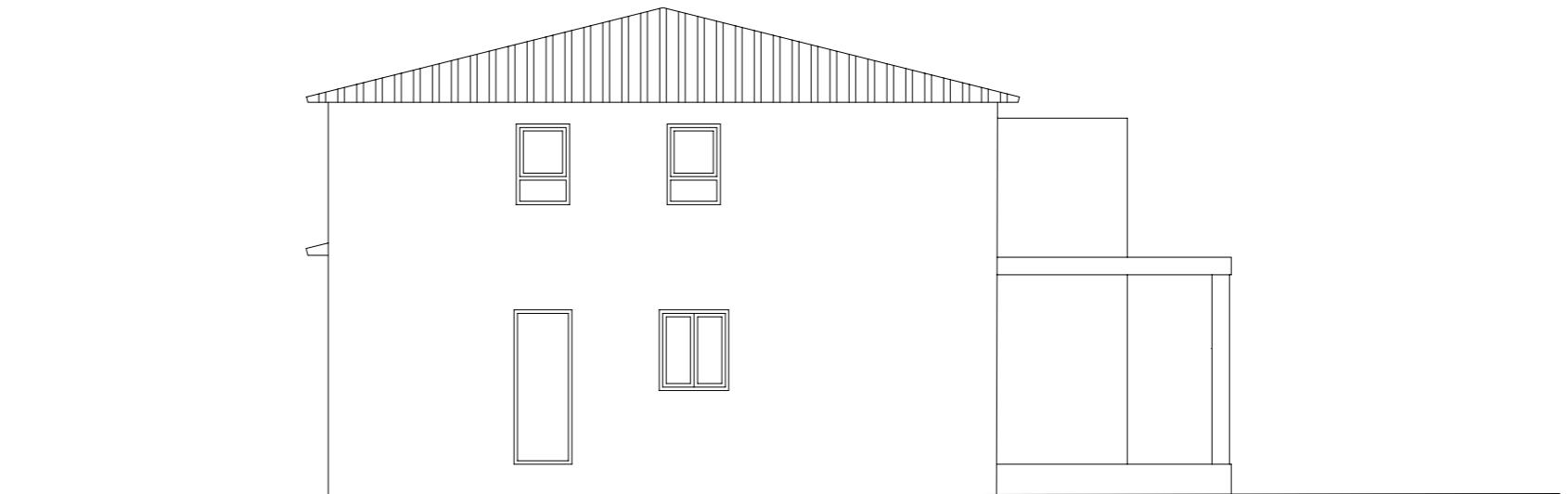
	ORIG.	CHK.	FECHA	REV.

JORGE GUALLAR arquitecto		Maredeu de la Llum 5 - Almassora 12550 Tel. 686150585	
PROMOTOR Jose Vicente Sales Orient	PLANO PLANTAS DISTRIBUCION	REFERENCIA INTERNA: 09001-PB-00-002	REVISION
PROYECTO Vivienda en Les Coves de Vinroma	EMPLAZAMIENTO Partida Miraveta, Poligono 33,Parcela 80	ESCALA 1:100	PLANO Nº 00-002 guallar@ctac.es



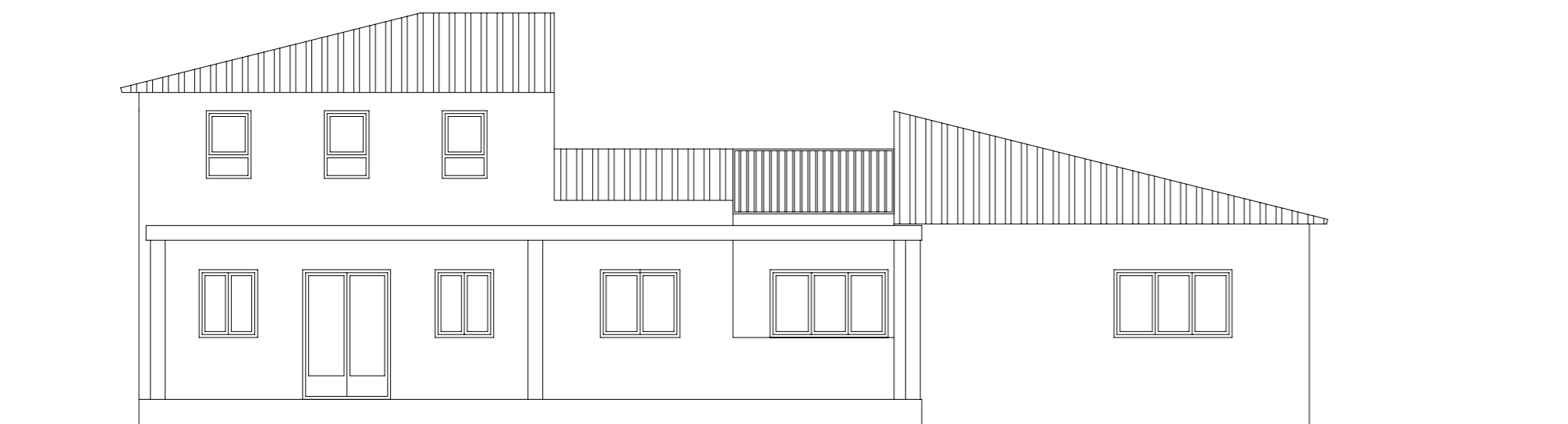
ALZADO
ESCALA 1/100

NORTE



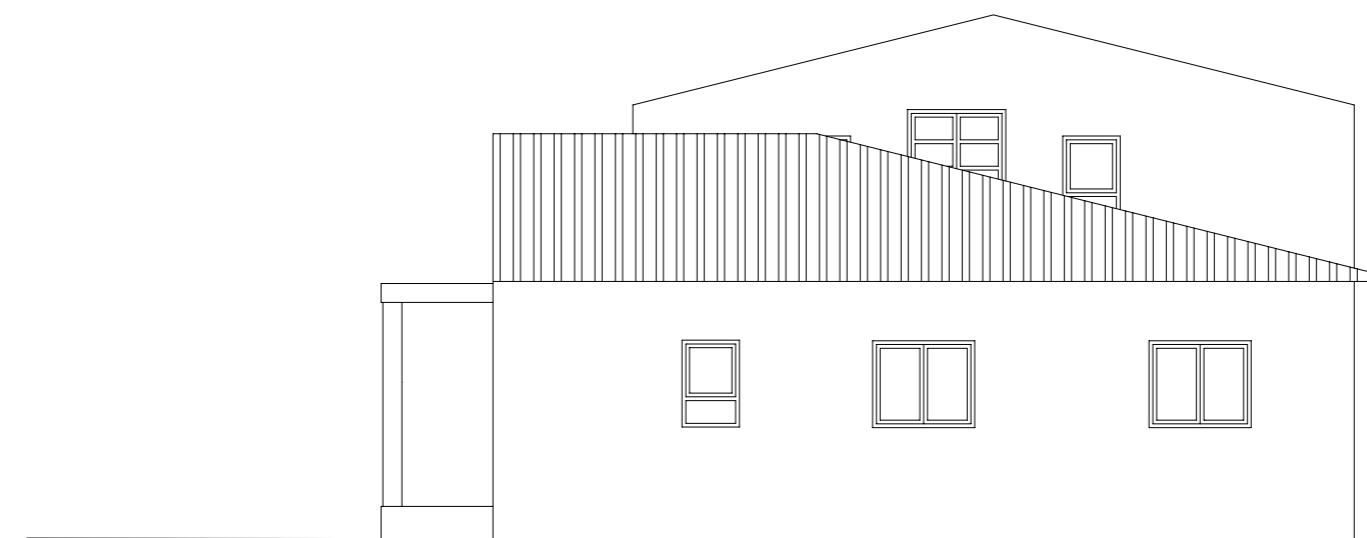
ALZADO
ESCALA 1/100

OESTE



ALZADO
ESCALA 1/100

SUR



ALZADO
ESCALA 1/100

ESTE



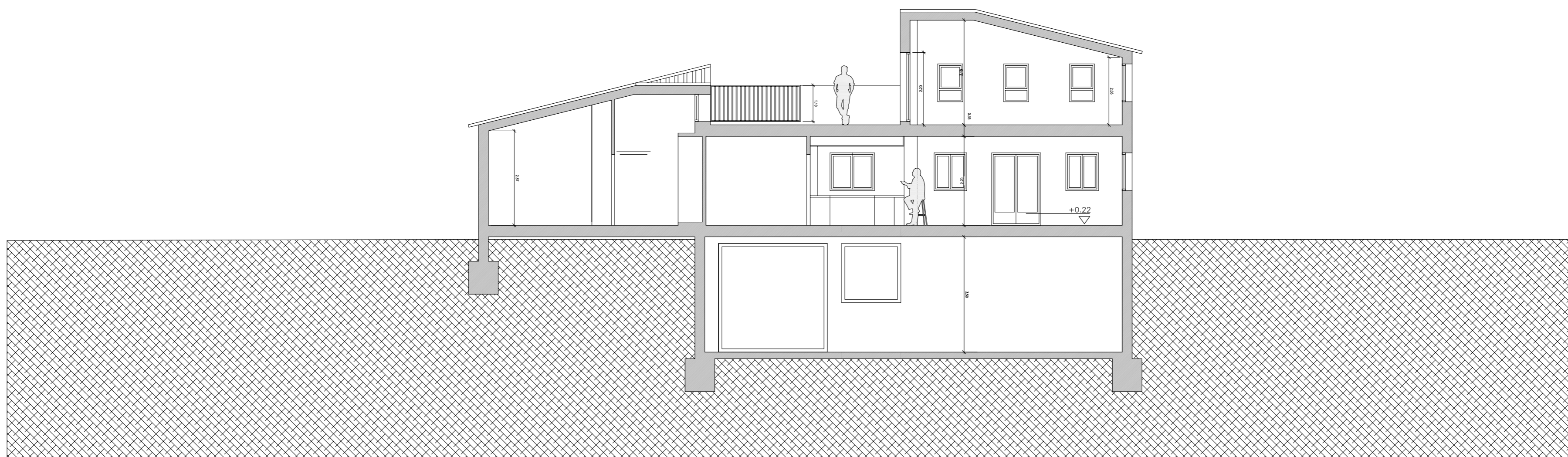
ARQUITECTOS:
Jorge Guallar

NO TOMAR MEDIDAS DESDE EL PLANO: SÓLO SON VÁLIDAS LAS DIMENSIONES ACOTADAS EN EL DIBUJO
CUALQUIER ERROR U OMISIÓN DEBE COMUNICARSE INMEDIATAMENTE AL ARQUITECTO
ESTE PLANO DEBE COMPLEMENTARSE CON LA INFORMACIÓN DE LOS CONSULTORES DEL PROYECTO
USO OFICINA:

ORIG.	CHK.	FECHA	REV.

ORIG.	CHK.	FECHA	REV.

JORGE GUALLAR arquitecto		Maredeu de la Llum 5, Almassora 12550 Tel. 686150585	
PROMOTOR Jose Vicente Sales Orient	PLANO ALZADOS	REFERENCIA INTERNA: 09001-PB-20-001	REVISION
PROYECTO Vivienda en Les Coves de Vinroma	ESCALA	PLANO Nº 20-001	
EMPLAZAMIENTO Partida Miraveta, Poligono 33,Parcela 80	1:100	guallar@ctac.net	



SECCIÓN
ESCALA 1/100

CTAC COL·LEGI
TERCER VISAT
 Arquitectos signants:
Guallar Sauer, Jorge
D'ARQUITECTES
DE CASTELLÓ

14-12-2009
2009/2504-2
JPO

ARQUITECTOS:
Jorge Guallar

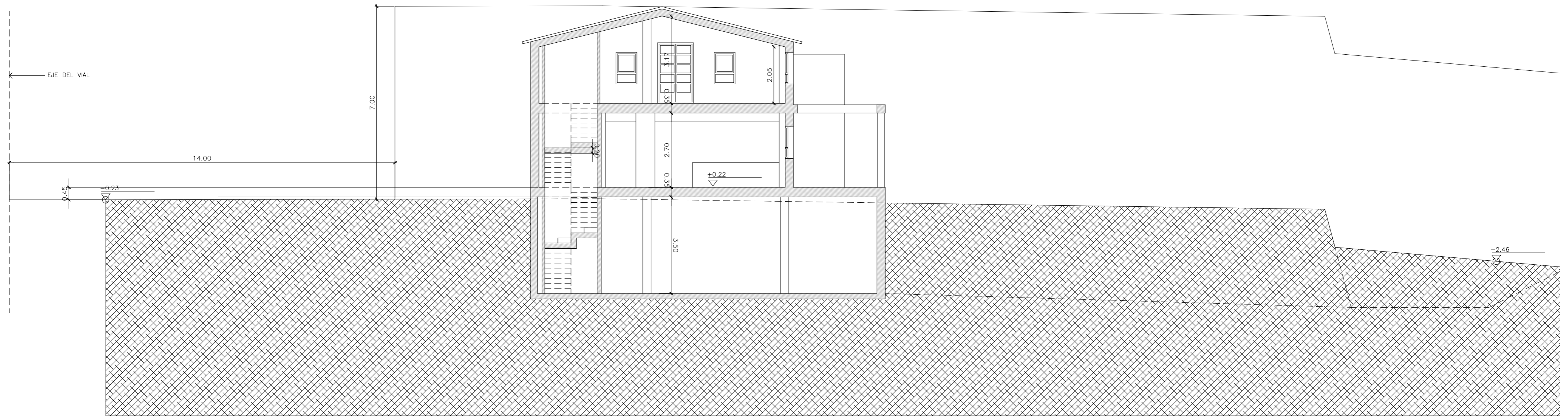
NO TOMAR MEDIDAS DESDE EL PLANO: SÓLO SON VÁLIDAS LAS DIMENSIONES ACOTADAS EN EL DIBUJO
 CUALQUIER ERROR U OMISIÓN DEBE COMUNICARSE INMEDIATAMENTE AL ARQUITECTO
 ESTE PLANO DEBE COMPLEMENTARSE CON LA INFORMACIÓN DE LOS CONSULTORES DEL PROYECTO

USO OFICINA:

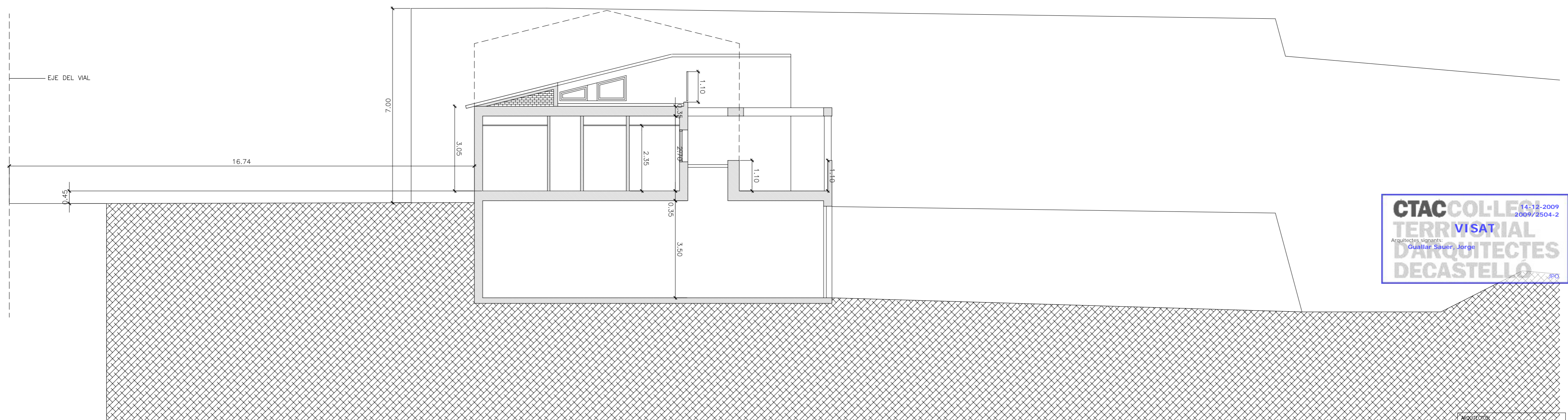
ORIG.	CHK.	FECHA	REV.

ORIG.	CHK.	FECHA	REV.

JORGE GUALLAR arquitecto		Maredeu de la Llum 5, Almassora 12550 Tel. 686150585	
PROMOTOR Jose Vicente Sales Orient	PLANO SECCION LONGITUDINAL	REFERENCIA INTERNA: 09001-PB-30-002	REVISION
PROYECTO Vivienda en Les Coves de Vinroma	ESCALA 1:100	PLANO Nº 30-002	
EMPLAZAMIENTO Partida Miraveta, Poligono 33, Parcela 80		guallar@ctac.net	



SECCIÓN 1
 ESCALA 1/100 10-000



SECCIÓN 2
 ESCALA 1/100 10-000

CTAC COL·LE
TERRI VISARIAL
 Arquitectes signants:
GUALLAR SAUER, JORGE
D'ARQUITECTES
DECASTELLO

Jorge Guallar

NO TOMAR MEDIDAS DESDE EL PLANO: SÓLO SON VÁLIDAS LAS DIMENSIONES ACOTADAS EN EL DIBUJO
 CUALQUIER ERROR U OMISIÓN DEBE COMUNICARSE INMEDIATAMENTE AL ARQUITECTO
 ESTE PLANO DEBE COMPLEMENTARSE CON LA INFORMACIÓN DE LOS CONSULTORES DEL PROYECTO

USO OFICINA:

ORIG.	CHK.	FECHA	REV.

ORIG.	CHK.	FECHA	REV.

JORGE GUALLAR arquitecto		Maredeu de la Llum 5, Almassora 12550 Tel. 686150585	
PROMOTOR Jose Vicente Sales Orient	PLANO SECCIONES TRANSVERSALES	REFERENCIA INTERNA: 09001-PB-30-001	REVISION
PROYECTO Vivienda en Les Coves de Vinroma	ESCALA 1:50@A1 - 1:100@A3	PLANO Nº 30-001	guallar@ctac.net
EMPLAZAMIENTO Partida Miraveta, Poligono 33,Parcela 80			