



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO
MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO
PARA GARAJE.**

SITUACIÓN: Partida Salinetas Polígono 17 Parcela 10-41 Petrer (Alicante)

PROMOTOR: El Flautista S.L.

Abril de 2023

Índice:

1. Descripción de la actuación
 2. Cumplimiento de la normativa vigente
 3. Análisis de alternativas
 4. Ámbito de estudio y contextualización en el territorio
 5. Puntos de observación
 6. Integración paisajística visual
 7. Valoración de la integración paisajística
 8. Valoración de la integración visual
 9. Conclusiones
- ANEXO I. Planos
- ANEXO II. Fotografías
- ANEXO III. Plan de participación pública

1.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta según la Ley 5/2014, de Julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, como documentación complementaria al proyecto de construcción de Vivienda Unifamiliar con piscina, pistas deportivas de uso privado y sótano para garaje, situada en PARTIDA SALINETAS ALTAS, del término municipal de Petrer. Ubicada en suelo calificado como suelo no urbanizable común general, en las condiciones que se recogen en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Petrer.

El Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto valorar el posible impacto y transformación que pueda tener la construcción de dicha edificación que se define a continuación.

La actuación está compuesta del proyecto para vivienda unifamiliar aislada con piscina recreativa privada, pistas deportivas para uso y disfrute del propietario además de sótano para garaje.

La vivienda está ubicada en proyecto en la parte superior norte de la parcela, centrada en la explanada colindante al camino de acceso con un pequeño desnivel hacia el suroeste. La vivienda es de dos plantas con cubierta tradicional de teja, con acabado no vidriado con el fin de no producir reflejos. Las fachadas se adaptan a los colores predominantes en la zona, realizada con colores ocres y tierra. La morfología de vivienda es común y adaptada a la predominante en la zona, propiciado por el tipo de cubierta, la fachada y los juegos de volúmenes.

La piscina recreativa privada se ubica en la parte inferior de una vaguada situada en la zona central de la parcela, con el fin de minimizar el impacto en el paisaje y de proteger la intimidad del propietario. La piscina no es visible desde el exterior de la parcela, no afectando en ningún caso a la percepción del paisaje. La forma de esta es irregular en un modo orgánico y dispone de una formación rocosa para integrar la zona de relax y el cuarto técnico. Toda la piscina se rodea de vegetación para dar sombra a la zona e integrarlo en el conjunto del proyecto.

Las pistas deportivas para uso y disfrute del propietario se sitúan en la parte noreste de la parcela, en la misma planicie en la que se ubica la vivienda. Están compuestas por una pista de pádel, una pista de tenis, una pista de fútbol 7 y media cancha de baloncesto. Todas las pistas están fundidas con la vegetación propuesta y se rodean de árboles de porte alto y arbustivas, con el fin de integrarlas en el paisaje y el conjunto del proyecto.

El sótano para garaje se sitúa adyacente a la vivienda, soterrado completamente y dispone de una rampa de acceso. Sobre la cubierta de este se prevé la inclusión de ajardinamiento, quedando completamente integrado en el paisaje y el proyecto.

En cuanto al planteamiento paisajístico del conjunto del proyecto, se articula en dos modos diferenciados, partiendo por un lado de un modelo de ajardinamiento que obedece a la tipología de jardín mediterráneo y por otro lado el propósito claro de dejar el terreno con las características en las que se encontró. Por tanto el proyecto paisajístico se convierte en un degradado que va desde el ajardinamiento y la intervención en las zonas más próximas a los usos previstos en la parcela (vivienda, piscina, pistas deportivas y garaje) hasta una no intervención en el terreno, fomentando la regeneración del mismo pero sin actuar en él, pasando por zonas mixtas en las que se interviene de manera puntual.

Toda la adecuación a la parcela se realiza con la filosofía marcada por el Plan General de Petrer, en el que se fomenta la utilización de plantas autóctonas para el

ajardinamiento y ornamentación de las parcelas del término municipal, utilizándolas en la mayor medida posible para la articulación del proyecto de paisajismo.

Las zonas donde se prevén los usos característicos del proyecto se plantean con una combinación de ajardinamiento y cultivo para consumo privado, combinando especies ornamentales con especies de fruto autóctonas. En cuanto a las especies de pequeño y gran porte se usan olivos, carrascas, madroños, frutales, cipreses, laureles, piracantas, lentiscos y moreras. Para la capa inferior se proyecta el uso de especies tapizantes que protejan el suelo de la erosión y aumenten la cubierta vegetal del terreno. Se han escogido variedades de flor propicias para el desarrollo de hábitats de abejas e invertebrados. La morfología del mismo responde a un paisaje mediterráneo, incluyendo abancalamientos en el mismo, propio de la zona en la que se encuentra el proyecto.

A medida que el terreno se aleja de las zonas a intervenir el paisajismo cambia y degrada su intervención, conservando la mayor parte de la parcela como zona erial con sus características previas, fomentando la regeneración del mismo recuperando paulatinamente la cubierta vegetal, comenzando por la inclusión en este de una salpicadura de plantas autóctonas aromáticas que van recomponiendo la estructura de la capa vegetal, actualmente altamente degradada. En las zonas donde la calidad del suelo lo permita se replantarán especies de mayor porte como pinos o carrascas, ambas especies autóctonas mediterráneas.

Se adjunta al presente estudio un plano total de la parcela con un pormenorizado del ajardinamiento.

En ausencia de planeamiento, a estos efectos, las licencias deberán ir acompañadas en todo caso de un Estudio de Integración Paisajística, y cumpliendo con lo citado en el artículo 28 de la Ordenanza Reguladora sobre Actividades Urbanísticas y de Actividades del Ayuntamiento de Petrer BOP de Alicante, número 85 de 6/05/2015, se redacta el presente Estudio de integración Paisajística, que afecta a la construcción de una vivienda unifamiliar con piscina, pistas deportivas de uso privado y sótano para garaje, situada en la PARTIDA DE SALINETAS ALTAS, con objeto de valorar el posible impacto y transformación del paisaje y así poder *establecer medidas que ayuden a evitar o mitigar los posibles efectos negativos* que puede provocar la incorporación de la mencionada vivienda.

1.1.- Promotor.

El promotor del proyecto de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE es Flautista S.L. con domicilio en Avda. Catedrático José María Bernabéu Maestre 5-I 03610 Petrer (Alicante). Con CIF. B-42641134, cuyos representantes son NEREA NAVARRO PEREZ, con DNI 45843351-G y ANA BELÉN NAVARRO PEREZ con DNI 44763274-F.

1.2.- Parcela.

La parcela está situada en el término municipal de PETRER, concretamente en la partida de Salinetas Polígono 17, en la parcela 10. Esta parcela está contemplada dentro del PGOU de Petrer tiene una superficie total de 269.455 m² que se dividen en dos partes, la parte sobre la que se va a actuar está calificada como suelo no urbanizable común tipo D, tiene una superficie de 142.444 m². El resto de la parcela tiene una superficie de 126.997 m², está calificada como suelo no urbanizable de especial protección ecológico paisajístico, en esta zona no de la parcela no se va a realizar ningún tipo de actuación y no se considera a efectos de edificabilidad, ocupación u otros parámetros urbanísticos.

Se ha proyectado la localización de la vivienda en la parte central de la zona superior de la parcela en la parte superior de una pequeña vaguada que produce el terreno. El emplazamiento de la vivienda guarda una distancia de unos 100 metros con respecto a la vivienda más cercana. La piscina se ha planteado en el interior de una pequeña vaguada de la que cuenta la parcela, con el fin de minimizar la exposición de esta y proteger la privacidad de los usuarios. Las pistas deportivas se plantean la zona contigua a la vivienda, al noreste, mientras que el garaje se sitúa en el lateral de la vivienda, bajo rasante y cubierto de masa vegetal.

El vallado proyectado se encontrará en el perímetro de la parcela y al frente de la parcela al camino.

La topografía de la parcela es irregular, donde la vivienda quedará situado en una altura media de la misma a 494 m.s.n.m. siendo la parte más alta 500 metros y la parte más baja 490.

Esta parcela no se encuentra actualmente bajo ninguna figura de protección ni se ve afectada por ningún cambio en el plan general de ordenación urbana. Además de ello, no se encuentra dentro de zona de riesgo por inundación y/o riesgo geomorfológico.

Se adjunta reportaje fotográfico de la situación actual de la parcela en los anexos a este estudio.

1.3.- Parámetros de la edificación.

La construcción que se pretende llevar a cabo se ubicará en una parcela dentro del término municipal de Petrer con aplicación del vigente Plan General de Ordenación Urbana, se localiza en suelo clasificado como no urbanizable común tipo D

	NORMATIVA	PROYECTO
PARCELA MINIMA	10.000 m ²	142.444 m ²
RETRANQUEO LATERAL	5 m	>5 m
RETRANQUEO FRENTE M	10m	>10 m
OCUPACIÓN EDIFICACIÓN EN PARCELA	2%	<2% 2674 m ²
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2	2

La vivienda tiene una superficie útil de 398.65 m², es decir, inferior al 2% de la superficie total de la parcela destinada a tales efectos.

Los caminos históricos de la zona no verán alterado su trazado, ya que se mantienen íntegros, y los diferentes elementos antrópicos, tales como muros y banales se respetarán, y dentro de lo posible, se tiene intención de restaurar los mismos y que formen parte del ajardinamiento de la parcela.

1.4.- Técnico redactor.

El técnico redactor es CRISTINA PÉREZ BOIX, ARQUIURBANISMO INALOS S.L.P. con número de colegiado 13529 del colegio oficial de arquitectos de la Comunidad

Valenciana y domicilio profesional en Calle País Valencià, 25, bajo. 03610 Petrer (Alicante).

1.5.- Topografía.

En la zona donde se van a localizar las construcciones, el terreno de la parcela tiene una inclinación leve hacia el sureste y una vaguada en la zona sur del mismo. El resto de la parcela lo constituye una zona de cultivo en explotación, en el interior de una vaguada, y aproximadamente 90.000 metros de superficie de monte altamente antropizado y con una degradación alta.

1.6.- Usos presentes en el suelo.

Actualmente el suelo de la parcela se encuentra sin uso. En la zona sin uso que conforma la vaguada del terreno existen vestigios de actividad agrícola ya en desuso, con algunos olivos todavía, estos olivos se van a conservar y a reintegrar en el ajardinamiento de la parcela.

2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

ANEXO II

CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

- a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.
- b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.
- c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.
 - c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.
 - c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.
 - c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico,

relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

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

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

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

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

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

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

Como vemos la solicitud de licencias de construcción en Suelo no Urbanizable deben incorporar el Estudio de Integración Urbanística como documento anexo al proyecto Urbanístico, por tanto se elaborará este anexo en este proyecto para cumplir con la normativa vigente en relación al reglamento de paisaje de la Comunitat Valenciana.

3.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

La alternativa principal se ha desarrollado en torno a una mejor integración en el medio de los usos previsto en el proyecto, por lo que no se considera la aplicación de ningún tipo de alternativa a la Alternativa 1, siendo esta la construcción de la vivienda unifamiliar situada en la ubicación mencionada en los apartados anteriores, así como la construcción de la piscina, pistas deportivas y sótano para garaje, atendiendo siempre a la integración de los diferentes elementos en el territorio, minorizando al máximo posible el impacto que puedan tener sobre el paisaje.

Además, queda descartada la Alternativa 0, ya que la no construcción de la vivienda y los diferentes elementos descritos no cumpliría con las expectativas esperadas por el promotor.

4.- ÁMBITO DE ESTUDIO Y CONTEXTUALIZACIÓN EN EL TERRITORIO.

El ámbito de estudio abarca la unidad o unidades de paisaje completos afectados por la cuenca visual de la actuación, tanto en su fase de construcción como de explotación.

A estos efectos se entiende como cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe especialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia. La cuenca visual puede contener a su vez una parte de una unidad de paisaje, una unidad completa o varias unidades de paisaje.

La parcela objeto de este estudio se ubica en la unidad de paisaje completo denominada "Depresión Monóvar-Elda-Petrer" , situada en el centro del Valle del Vinalopó y donde cobran relevancia aspectos relacionados con las principales formas del relieve, las características climáticas, el régimen hídrico y el tipo de vegetación, así como el aprovechamiento del territorio a la hora de su ordenación y desarrollar las diferentes actividades económicas. En estos territorios la vegetación natural alcanzaba un buen estado de desarrollo, dando lugar a un paisaje abancalado de cultivos de secano, que se conformaban alrededor de diversos caseríos de arquitectura tradicional, origen de las primitivas partidas rurales y que debido al éxodo rural corre el riesgo de perderse. La presión ejercida por el hombre en estos territorios no hacía sino lograr un efecto positivo sobre la creación de un paisaje que ha sido característico de las zonas interiores de la provincia.

En esta unidad paisajística el éxodo rural que tuvo lugar en gran parte del territorio estudiado durante la segunda mitad del siglo XX, y la posterior ocupación de las zonas agrícolas, ha llevado a la transformación del paisaje debido a la construcción de numerosas viviendas de segunda residencia donde existían campos de secano.

En cierta medida, la parcela conserva mínimamente el paisaje mencionado con algunos restos de cultivos de secano en la parte más baja de la parcela. Con la ocupación prevista se pretende respetar dicha estructura, manteniendo las características del mismo, fomentando en la medida de lo posible el mantener y potenciar la vegetación natural propia, intentando que el paisaje se modifique mínimamente, ayudando a disminuir los fenómenos erosivos causados por la falta de cobertura vegetal, se plantea la inclusión de masa vegetal y la adición de terreno vegetal en aquellas partes donde sea necesario para poder proceder a la repoblación del terreno.

Todos los elementos proyectados se plantean atendiendo a la integración máxima en el terreno, utilizando para ello los elementos propios y tradicionales de la

arquitectura vernácula, así como la inclusión de masa vegetal autóctona, que actúe como ocultación de las intervenciones y la integración de los mismo al entorno. Todos los elementos proyectados son usuales en el entorno en el que se encuentra la parcela, encontrando ejemplos de los mismos en las parcelas cercanas.

4.1.- Climatología.

Los datos bioclimáticos describen la influencia climática sobre los elementos biológicos que forman parte del medio en el que se quiere llevar a cabo la actuación. Son parámetros que ayudan a la identificación del óptimo régimen de desarrollo de las comunidades biológicas que influyen en el paisaje.

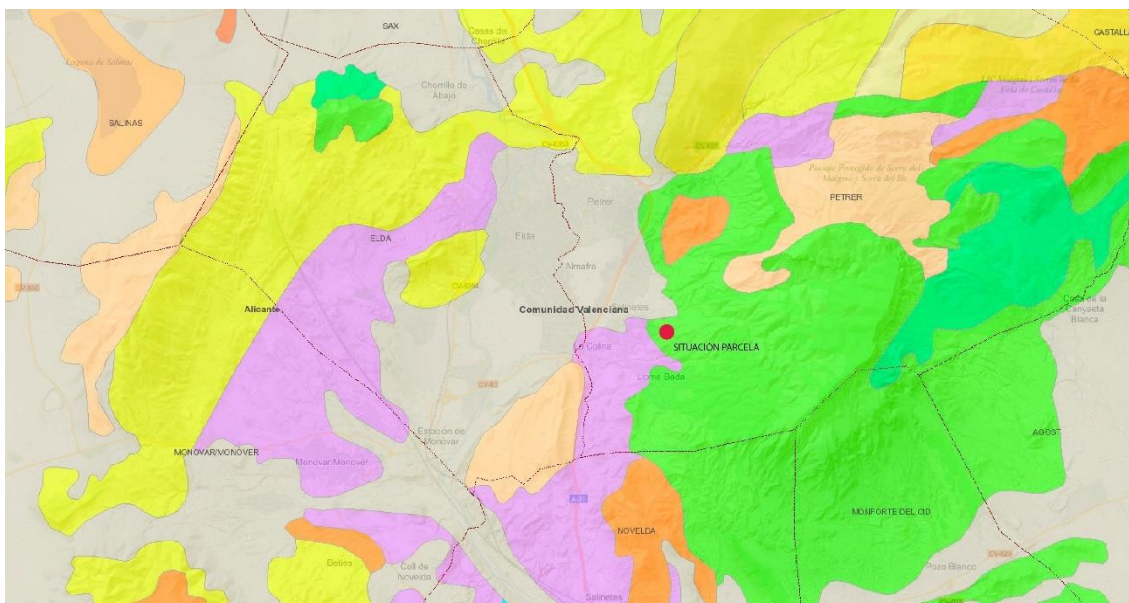
Para el estudio del área se dispone de una estación climática cercana de la que se puede extraer información. La estación de Agost indica una precipitación media anual de aproximadamente 301mm repartidas principalmente entre los meses de otoño y primavera de forma torrencial, y una temperatura media anual de 17.4º C, siendo los meses de Julio y Agosto los que registran temperaturas máximas de 30ºC y las mínimas en Enero y Febrero que son cercanas a los 11ºC.

En el término municipal de Petrer, en la estación situada en la Finca Ferrusa, a 550 metros de altitud, se registran datos que concluyen que el clima se caracteriza por veranos cálidos, con medias de 24.9ºC en agosto e inviernos relativamente suaves con medias próximas a los 10ºC y mínimas que no suelen bajar de los 0ºC, siendo bastante escasas las heladas. La precipitación media ronda los 260mm, siendo el otoño la época más lluviosa 107mm y el verano la estación más seca, con medias de 6.5mm durante el mes de Julio.

Según la clasificación de Köpen, basada en la temperatura del aire y la cantidad de agua disponible, el término de Petrer entraría dentro de un Clima Mediterráneo semiárido, subtropical de verano seco. Para Thornthwaite, el clima se clasificaría como semiárido (200-350mm), termo-mediterráneo (17-19ºC), con gran escasez de precipitaciones en verano.

4.2.- Litología.

Según los datos del instituto Geológico y Minero de España, tal y como se refleja en la cartografía de Unidades Geológicas de la Península Ibérica del Instituto Geológico y Minero de España, la zona presenta afloramientos del Cretácico, mayoritariamente compuesto por Dolomías, calizas, calcarenitas, brechas dolomíticas de aspecto masivo, areniscas calcáreas, margas, calizas bioclásticas, a veces con arenas en la base. Esto hace que sea suelo fácilmente erosionable y propenso a la degradación ante la posibilidad de pérdida de vegetación.



4.3.- Vegetación actual y potencial

La vegetación actual de la zona son espartales, romerales y tomillares. Esta vegetación constituye la etapa de degradación de los matorrales arbustivos, con presencia de esparto, tomillo, romero, jara, romero macho, rabo de gato etc.

En cuanto a los arbustos, predominan las sosas y salsolas, en particular en aquellas partes antropizadas.

En cuanto a la parcela objeto de este estudio, se aprecian restos de antiguos abancalamientos con algunos ejemplares abandonados de olivo que se conservan en muy mal estado, un ejemplar de algarrobo y un pino carrasco que se pretenden conservar.

La vegetación potencial es la propuesta en el proyecto, incluyendo un pormenorizado sobre el ajardinamiento y las diferentes especies autóctonas que se van a reinsertar en el paisaje. Por otra parte, una gran superficie de la parcela, aproximadamente 96.000m² se van a conservar con sus características propias actuales, manteniendo la masa vegetal actual del suelo y que con el tiempo serán objeto de una reversión del efecto de la erosión del terreno, procediendo a una regeneración progresiva de la misma con especies totalmente autóctonas y presentes actualmente en el terreno.

4.4 Unidades de Paisaje respecto al PGOU de Petrer.

Según el Artículo 8.d de la Ley 5/2014

" d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos."

"Unidades de paisaje. Las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con la unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental."

La parcela objeto de este estudio se encuentra en el Término Municipal de Petrer en la Partida Rural de Salinetas Altas, se encuentra dentro de la unidad del paisaje del municipio de Petrer denominado como UP1. correspondiente al OESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL ENTRE LA COTA 500M AL ESTE Y LOS LIMITES DEL TÉRMINO AL OESTE SUR Y NORTE

Esta unidad paisajística engloba todo el núcleo urbano de Petrer, las partidas de l'Almafrà, el Rebento, Colegiales, Salinetas Altas y Bajas, Santa Bárbara y Pedreres.

Esta es la parte del término municipal de menor altura y de menor pendiente, caracterizándose por su fuerte antropización, esto ha determinado su paisaje actual, paisaje agrícola muy degradado en el que se entremezclan asentamientos urbanos, con campos de cultivo y zonas eriales, toda la unidad está atravesada por ramblas que recogen las aguas que proceden de los barrancos que drenen los relieves montañosos del término desaguando en el río Vinalopó.

El grado de interés de las unidades se valora en función de sus valores oreográficos, vegetación, presencia de agua, elementos artificiales positivos, negativos, singulares, cuenca visual y contraste visual.

Estos factores a considerar son los siguientes:

-Naturales: relieve, aspectos geológicos e hidrológicos, suelo, clima, especies de flora y fauna.

-Humanos: población, intervención humana y usos del suelo (agricultura, trashumancia, hidráulica, minería, turismo, servicios, etc.).

La superficie de parcela es de 31.250 m², se encuentra en una zona llamada tradicionalmente como partida de Salinetas Altas que tenía un uso predominante agrícola.

Actualmente esta actividad en la zona es ya minoritaria y existen algunos restos de vegetación agrícola en la zona, que dan cuenta de ello, así como algunas áreas agrícolas en explotación con cultivos de secano, predominando el cultivo de olivo y almendros. En la zona existen en la actualidad varias construcciones de uso residencial alrededor de la parcela que se analiza.

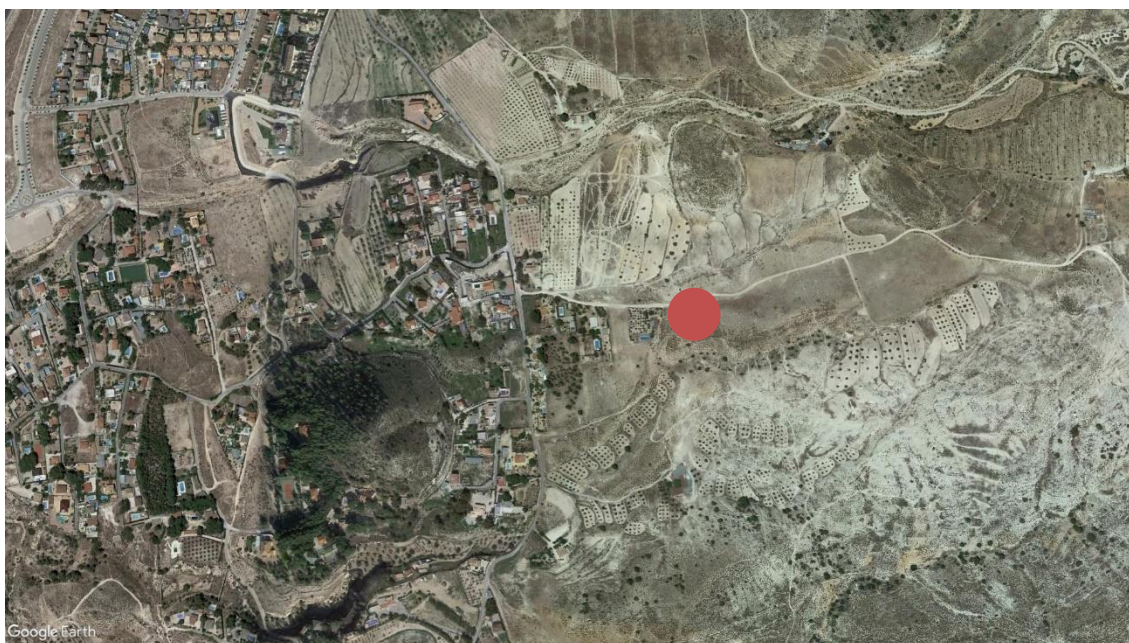
El paisaje donde se encuentra la parcela se caracteriza por una orografía de monte bajo, con pequeños desniveles pero poco accidentado topográficamente. Su morfología es antrópica, marcada por la actividad agrícola todavía existente y los elementos propios de un paisaje adaptado para una actividad agrícola anterior. Aunque en este caso está dando a paso a un uso residencial aislado.

4.6- Justificación del ámbito de estudio.

El ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística está constituido por la cuenca visual o territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe especialmente como una unidad definitiva por la topografía y la distancia.

El acceso a la parcela se realiza a través de un camino de acceso a la parcela y a las parcelas colindantes, que conecta con la Avenida de los Chaparrales. La vivienda y los elementos de proyecto, no podrán ser percibidos más allá de un reducido ámbito, debido a los elementos preexistentes, tanto edificados como vegetales.

En la siguiente imagen se señala el ámbito en el que se engloba la actuación.



Localización: Partida Salinetas Polígono 17 Parcela 10

El ámbito en el que se encuentra la propuesta es una extensión de secano en la que se encuentran algunas edificaciones existentes residenciales, mayoritariamente de una o dos alturas y de colores blancos, ocre o tierra. La ubicación de las mismas se puede localizar en los planos del presente estudio.

4.7.- Unidades paisajísticas dentro del ámbito de estudio.

En el ámbito objeto del presente estudio destacan diferentes unidades de paisaje, reflejados en los planos adjuntos.

- a. UP1 Zona de antigua actividad agrícola de secano. Caracterizada por restos de antiguos bancales con muros de mampostería en seco. Propios de la parte del sureste español.
- b. UP2. Zona de rambla. Destaca en ella la vegetación típica de estos paisajes y donde se padece el régimen irregular de las precipitaciones, ya que únicamente circula agua por ella en periodos de grandes precipitaciones.
- c. UP3. Zonas de monte bajo. Loma de la que forma parte la parcela y donde predomina la vegetación típica mediterránea de zonas semiáridas, donde las precipitaciones son escasas, salvo periodos de lluvias torrenciales en otoño, temperaturas suaves en invierno y altas en verano.
- d. UP4. Zona residencial. Diversas viviendas unifamiliares ubicadas en la parte Este de la parcela, construidas a una cota similar a la que es objeto de esta actuación.
- e. UP5. Zona urbana-industrial. Al Oeste de la zona donde se pretende construir la vivienda es visible parte del Polígono Industrial de Salinetas de Petrer. En esta zona predominan las naves industriales de dos alturas.
- f. UP6. Caminos rurales. Al norte y al sur de la parcela existen varios caminos de tierra que delimitan la finca. No está prevista la modificación de los caminos existentes.
- g. UP7. Zona de monte. Es visible desde la parcela parte de la formación montañosa de la Sierra del Cid, hacia el Este de la misma

Dentro del conjunto de la parcela, desde la perspectiva de punto de observación estático, exterior a la misma, tomando como referencia el camino que delimita al norte como determinante de mayor visibilidad, se encuentran las unidades de paisaje 1, 3, 4 y 6.

4.8.- Recursos paisajísticos.

El Anexo I de la Ley 5/2014 de la Generalitat, recoge la obligatoriedad de definir los recursos paisajísticos, entendiendo por tales como, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico y/o visual. Se identificarán según lo siguiente:

- Por su interés ambiental. Infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos del paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales. No se detecta ningún recurso paisajístico relevante de interés ambiental, siendo la ZEPA "Maigó i Serres de la Foia de Castalla" el elemento más próximo, pero a una distancia tal de la actuación que no influyen en la misma de ningún modo.
- Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación y los elementos apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica del lugar. No se aprecia en la zona ninguno de estos elementos o bienes, catalogados como parte del patrimonio cultural de la Comunidad Valenciana o Bienes de Relevancia Local.
- Por su interés visual. Áreas o elementos sensibles de análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, líneas de horizonte, ríos o similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de los núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio y/o la escena urbana interior, y áreas de afección visual desde las carreteras. Tras el análisis visual de la zona de actuación, no se detecta ninguna alteración que afecte de manera negativa a la calidad de la percepción, ya que los hitos culturales que se encuentran en el interior de la parcela serán respetados y en su caso reparados en la medida de lo posible.

4.9 Análisis visual

El ámbito sujeto a análisis está delimitado por la cuenca visual definida como la parte del territorio que es visible la actuación a una distancia de observación máxima de 3500m desde la actuación, una media de 1500m y una más próxima de 500m, dando lugar a los umbrales de nitidez. Debido a la situación dentro de la parcela de la vivienda proyectada y de los otros usos contemplados, esta cuenca visual será considerablemente menor, aunque habrá algunos puntos dentro de la cuenca visual determinada desde los que será visible la actuación. Esta característica se deberá de tener en consideración a la hora de diseñar la integración.

Se ha elaborado un mapa de visibilidad que ayuda a determinar los puntos potenciales de observación, este mapa muestra en qué partes la actuación será visible desde las zonas públicas o puntos de visualización estáticos. Con ello se

obtiene información sobre las medidas correctoras a aplicar con el fin de minimizar el impacto potencial sobre la percepción.

La parcela en encuentra en una zona con una inclinación moderada, con una variación topográfica baja pero sin conformar un punto elevado de observación del territorio.

La nueva construcción no altera la escena visual desde los puntos de observación estáticos ya que se trata de un elemento común en la zona, donde existen varias edificaciones destinadas a vivienda aislada. Así mismo, tampoco altera la escena visual desde los puntos de observación dinámicos.

5.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA VISUAL.

La calidad paisajística se obtiene de la calidad de la escena, la singularidad o rareza, la representatividad, el interés de su conservación y su función como parte de un paisaje integral. En la zona de actuación cabe reconocer los valores derivados de los componentes geo-ecológicos de cada elemento a valorar y su funcionamiento como sistema, incluyendo los aspectos perceptivos o visuales que implican el análisis de las condiciones de visibilidad.

La construcción de la edificación no impide la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos existentes en el área ni domina el paisaje alertando negativamente la composición del paisaje, así como los elementos que se perciben desde los puntos de observación.

La nueva edificación se sitúa una zona en la que ya existen otras viviendas y edificaciones propias de un uso residencial aislado, por lo que se integra en el paisaje del ámbito, sin disminuir su integridad de la percepción de ninguno de los recursos paisajísticos.

En cuanto a la preservación de los elementos característicos de la zona, como pueden ser los caminos históricos, no altera en ningún caso el trazado de los mismos.

El ámbito en el que se integra la nueva edificación corresponde a un paisaje de seco, por lo que no se ve afectada ninguna red de riego existente.

Los elementos topográficos artificiales, tales como muros, banales, senderos, acequias, caminos tradicionales, escorrentías y demás se mantienen en su estado previo a la integración de la nueva vivienda, respetando la disposición y estado actuales.

La construcción prevista no impide la percepción de los recursos paisajísticos antes descritos. Además de ello, en cuanto al paisaje nocturno, no afecta a los elementos del mismo evitando el deslumbramiento o iluminación que los afecte, ni domina negativamente la composición del paisaje desde el punto de vista de observación principal.

6.- VALORACIÓN DEL PAISAJE.

Según el Anexo I de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (DOGV núm. 7329 de 31/01/2014); "Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico".

1. El valor paisajístico es el valor relativo que se asigna a cada 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.

Para determinar la calidad paisajística se tendrán en cuenta factores como las características fisiográficas y geomorfológicas (en función del desnivel y la complejidad topográfica), la vegetación y usos del suelo (en función de la diversidad de las formaciones y su calidad visual), los elementos artificiales (grado de antropización) y la composición (entendida como la combinación de los distintos elementos visuales que conforman el medio físico, biótico y antrópico).

Mediante la percepción ciudadana se trata de valorar todas las unidades paisajísticas influenciadas por la actuación. En este caso particular, al encontrarse la actuación en la zona media de la parcela, fuera de la visibilidad desde la mayor parte de los puntos de observación, no se tendrá una percepción negativa de la actuación. El punto de observación más relevante es el camino situado en el linde de la parcela, al oeste de las mismas.

2. Fragilidad del paisaje. Se trata de medir el potencial de pérdida de valor de las diferentes unidades de paisaje y los recursos paisajísticos, debido a la alteración del medio con respecto a su estado anterior. Debido a las características de la parcela donde se inserta la intervención y el entorno en el que se ubica, con otros elementos similares al propuesto, se puede concretar que la actuación no produce una pérdida de valor respecto a las diferentes unidades de paisaje y recursos paisajísticos del entorno.

3. Fragilidad visual. En este apartado se trata de cuantificar el potencial de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos al deterioro ante la incidencia de las actuaciones a realizar.

6.1.- Valoración de la fragilidad paisajística y visual

Esta valoración corresponde con analizar la capacidad del paisaje para asimilar los cambios que se van a producir en el mismo como resultado de la actuación de la que es objeto el presente estudio sin perder sus valores y recursos paisajísticos.

En la intervención que se pretende construir, de vivienda unifamiliar, que se refleja en este estudio, no constituye un impacto en la sensibilidad del paisaje de la zona afectada, por lo que no tendrá impacto significativo en el mismo, dado que ya existen edificaciones de baja altura, de las mismas características a la que se pretende realizar.

En cuanto a términos bioclimáticos, se ha estudiado la orientación de la edificación, con el fin de optimizar las condiciones de la vivienda con respecto al soleamiento.

Dicha valoración se ha llevado a cabo utilizando un método cuantitativo valorando los factores susceptibles de sufrir cambios que afecten a la fragilidad del paisaje y la percepción visual. En este método se ha utilizado la fórmula que relaciona dichos factores con la fragilidad del medio, obteniendo así el valor nominal que la actuación provocará sobre el medio.

$$FP= P \times (V+R+O+E+C)$$

FACTOR	CARACTERÍSTICAS	VALOR	
		NOMINAL	NUMÉRICO
PENDIENTE P	Pendiente inferior al 25%	Alto	3
	Pendiente entre 25% y 50%	Medio	2
	Pendiente superior al 50%	Bajo	1
CUBIERTA VEGETAL V	(>50%) Vegetación autóctona	Alto	3
	(>50%) Vegetación en degradación	Medio	2
	(>50%) Vegetación alóctona	Bajo	1
RECUPERACIÓN POTENCIAL DE LA CUBIERTA R	Alta posibilidad de recuperación	Alto	3
	Media posibilidad de recuperación	Medio	2
	Baja posibilidad de recuperación	Bajo	1
OROGRAFÍA O	Muy accidentada	Alto	3
	Poco accidentada	Medio	2
	No accidentada	Bajo	1
ESTABILIDAD DEL SUELO E	Suelo no susceptible a la erosión	Alto	3
	Suelo moderadamente susceptible a la erosión	Medio	2
	Suelo muy susceptible a la erosión, recuperación irreversible	Bajo	1
RELACIÓN SUELO/VEGETACIÓN C	Bajo contraste en la relación S/V	Alto	3
	Moderado contraste en la relación S/V	Medio	2
	Alto contraste en la relación S/V	Bajo	1

Dados los valores obtenidos, se puede determinar una Fragilidad Paisajística (FP) de 20, considerado como valor MEDIO, con una afección de la actuación sobre el entorno MEDIA, por lo que se aplicarán medidas correctoras que ayuden a disminuir la afección tanto a nivel paisajístico como visual.

7.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

Se valoran y analizan los cambios y modificaciones producidos en las vistas del paisaje producidos por la inserción de la nueva edificación.

Debido a que las edificaciones existentes que forman parte del paisaje son similares a la edificación planteada, la nueva edificación no constituye un cambio significativo en la calidad de las vistas.

Para la valoración de la Integración Visual de la vivienda unifamiliar objeto de este estudio, se ha realizado un reportaje fotográfico del estado actual previo con el que se puede evaluar el impacto que pueda producir la actuación, estableciéndose que no se bloquea ninguna vista relevante.

La vista principal de la edificación proyectada se puede determinar desde el camino de acceso a la parcela, quedando integrada con el resto de edificaciones existentes desde el camino de acceso.

Los colores y texturas de la vivienda serán los predominantes de la zona, existentes en el entorno del paisaje y que sintonizan con los colores predominantes en las edificaciones de la zona, como pueden ser los colores ocres, blancos y tierra.

En cuanto a los materiales, predominarán los elementos de mortero y aplacados pétreos, muy comunes en la edificación de la zona.

En cuanto al planteamiento paisajístico del conjunto del proyecto, se articula en dos modos diferenciados, partiendo por un lado de un modelo de ajardinamiento que obedece a la tipología de jardín mediterráneo y por otro lado el propósito claro de dejar el terreno con las características en las que se encontró. Por tanto el proyecto paisajístico se convierte en un degradado que va desde el ajardinamiento y la intervención en las zonas más próximas a los usos previstos en la parcela (vivienda, piscina, pistas deportivas y garaje) hasta una no intervención en el terreno, fomentando la regeneración del mismo pero sin actuar en él, pasando por zonas mixtas en las que se interviene de manera puntual.

El concepto de este se basa en el estado original de la parcela, compuesta por terrenos antropizados y meteorizados por la falta de masa vegetal y los fenómenos atmosféricos.

Las zonas donde se prevén los usos característicos del proyecto se plantean con una combinación de ajardinamiento y cultivo para consumo privado, combinando especies ornamentales con especies de fruto autóctonas. En cuanto a las especies de pequeño y gran porte se usan olivos, carrascas, madroños, frutales, cipreses, laureles, piracantas, lentiscos y moreras. Para la capa inferior se proyecta el uso de especies tapizantes que protejan el suelo de la erosión y aumenten la cubierta vegetal del terreno. Se han escogido variedades de flor propicias para el desarrollo de hábitats de abejas e invertebrados. La morfología del mismo responde a un paisaje mediterráneo, incluyendo abancalamientos en el mismo, propio de la zona en la que se encuentra el proyecto.

A medida que el terreno se aleja de las zonas a intervenir el paisajismo cambia y degrada su intervención, conservando la mayor parte de la parcela como zona erial con sus características previas, fomentando la regeneración del mismo recuperando paulatinamente la cubierta vegetal, comenzando por la inclusión el este de una salpicadura de plantas autóctonas aromáticas que van recomponiendo la estructura de la capa vegetal, actualmente altamente degradada. En las zonas donde la calidad del suelo lo permita se replantarán especies de mayor porte como pinos o carrascas, ambas especies autóctonas mediterráneas.

Es por ello que la integración paisajística que se pretende llevar a cabo cumplirá con los requisitos necesarios que permitan integrar la vivienda sin afectar a la calidad del paisaje. En esta intervención se pretende respetar la vegetación autóctona y fomentarla, afectando de manera positiva al paisaje. Además de ello se

conservarán los muros de mampostería en seco y se rehabilitarán en la medida de lo posible, favoreciendo la percepción paisajística del entorno.

De esta forma, con las actuaciones indicadas, se logra un efecto positivo sobre el paisaje, reduciendo al mismo tiempo los procesos erosivos de la zona.

8.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La vivienda quedará completamente integrada utilizando colores y tonos similares a los existentes en el paisaje y con una altura y posición acorde con el emplazamiento, así como con los elementos naturales del entorno.

Los jardines que se crearán serán a partir de especies autóctonas propias de la vegetación potencial del territorio, potenciando de esta forma también la integración paisajística de la intervención. La zona circundante a la edificación se pretende ajardinar siguiendo un orden propio de los bancales presentes en las zonas agrarias autóctonas del interior de la provincia de Alicante, utilizando los muros divisorios de mampostería seca de piedra caliza. Las especies por utilizar también son autóctonas mediterráneas, predominan en el jardín los olivos, moreras, granados, almendros, madroños, chopos etc. Combinado con arbustivas y tapizantes que fijen la capa de tierra vegetal al terreno, con el fin de protegerlo de la erosión.

La piscina proyectada en el terreno se ubica en la vaguada del mismo en la zona abancalada de la finca, afectando de manera mínima al paisaje, ya que queda rehundida respecto del resto de las edificaciones y no es visible desde fuera de la parcela. De esta forma se consigue dar una mayor privacidad a los usuarios.

En cuanto a la vegetación utilizada en esta zona será acorde a la utilizada en el resto de la parcela, utilizando especies autóctonas integradas en el ajardinado propias de la zona mediterránea costera. En concreto se plantea el uso de palmitos, olivos, romero, lavanda, almendros y moreras.

El paisajismo se plantea en diferentes estilos, primando siempre el uso de planta autóctona como aromáticas y vivaces mediterráneas y arbolado de bosque mediterráneo y frutales diversos. Aprovechando así al máximo el enclave en el que se encuentra, muy óptimo para el desarrollo de esta planta y generando mayor biodiversidad.

Cabe destacar la biodiversidad en especies vegetales, a diferencia del monocultivo intensivo, también genera una biodiversidad en la fauna que tan importante es para el equilibrio de la naturaleza. El cultivo de planta aromática, las vivaces de flor y los árboles frutales, favorecen la proliferación de insectos y la fauna auxiliar que también contribuyen al equilibrio ecológico.

El proyecto de paisaje contempla generar un techo vegetal de arbolado con especies de las siguientes variedades: *Quercus ilex*, *Quercus suber*, *Arbutus unedo*, *Celtis australis*, *Morus alba*, *Populus alba*. Y un sotobosque de especies arbustivas que se agrupan formando macizos que apunta a tener su interés paisajístico porque contribuyen a generar formas, texturas y aromas en el paisaje. Las especies utilizadas han sido las siguientes: *Lavanda officinalis*, *Rosmarinus officinalis*, *Rosmarinus postratus*, *Gaura lindheimeri*, *Rosal*, *Mirtus communis*, *Teucrium fruticans*, *Pelargonium spp*, *Carex Buchanan*, *Perovskia*, *Pennisetum alopecuoides* "Little bunny", *Centaurea ragunina*.

Se adjunta un plano de la parcela con el proyecto de ajardinamiento de esta, donde se refleja de forma pormenorizada la jardinería, con especies y zonas.

8.- CONCLUSIONES.

Por todo lo expuesto en el presente Estudio de Integración Paisajística, el técnico redactor abajo firmante considera que no existe ninguna limitación legal para autorizar la edificación que se describe, en cuanto a términos de integración paisajística, quedando a la espera del dictamen de los organismos competentes para aplicar, si fuera necesario, corrección o medida correctora complementaria.

Petrer, abril de 2023

Fdo. El/Los Proyectistas



Cristina Pérez Boix
ArquiUrbanismo INALOS, S.L.P.
NIF/CIF: B54932033

ANEXO I. Fotografías

1.-Reportaje fotográfico de la parcela





2.-Imagen virtual de la integración de la actuación en la parcela



Imagen 1. Vista Interior de la parcela. Propuesta



Imagen 2. Vista desde zona Sur. Propuesta



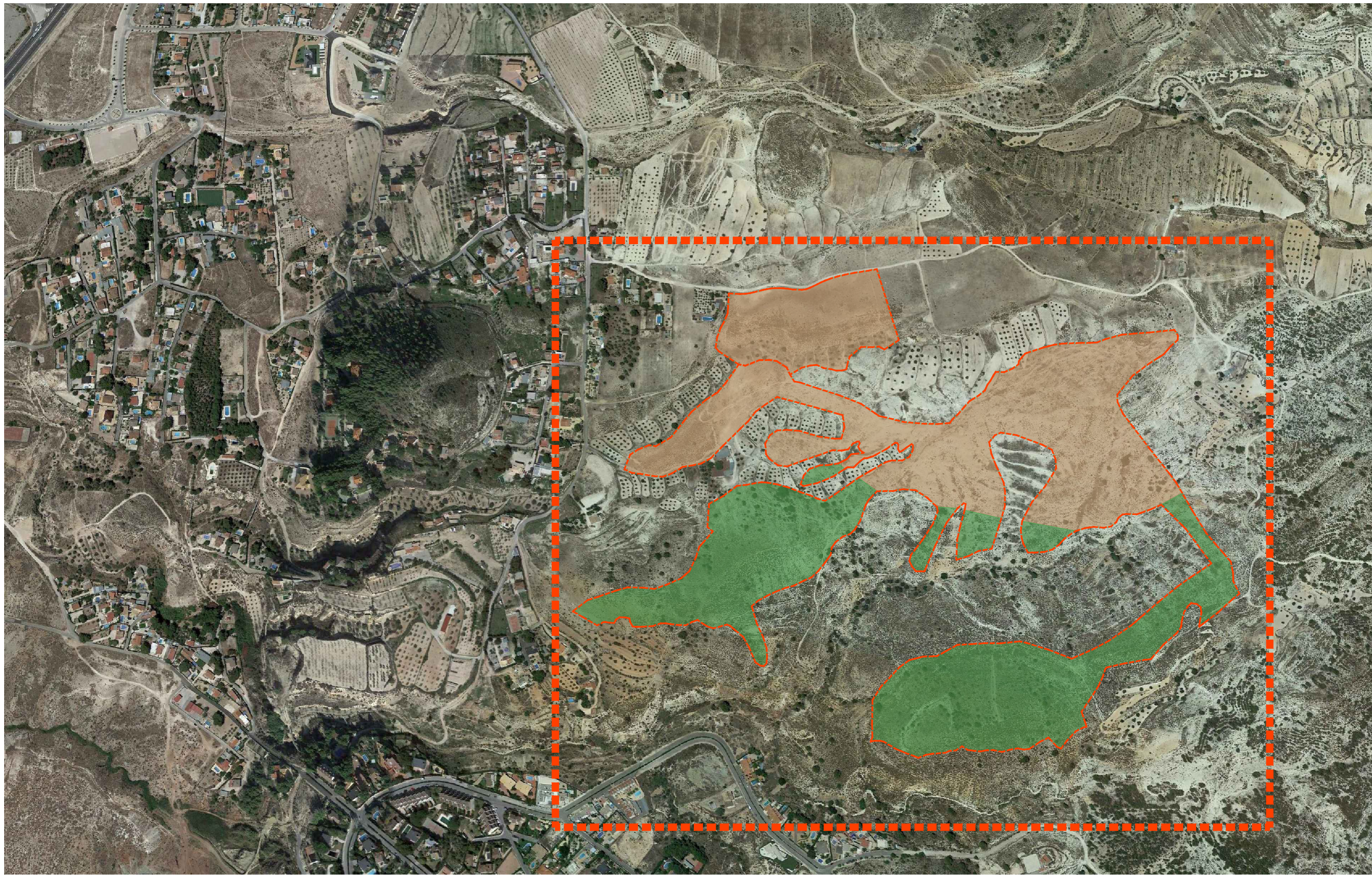
Imagen 3. Vista desde zona Sur. Propuesta



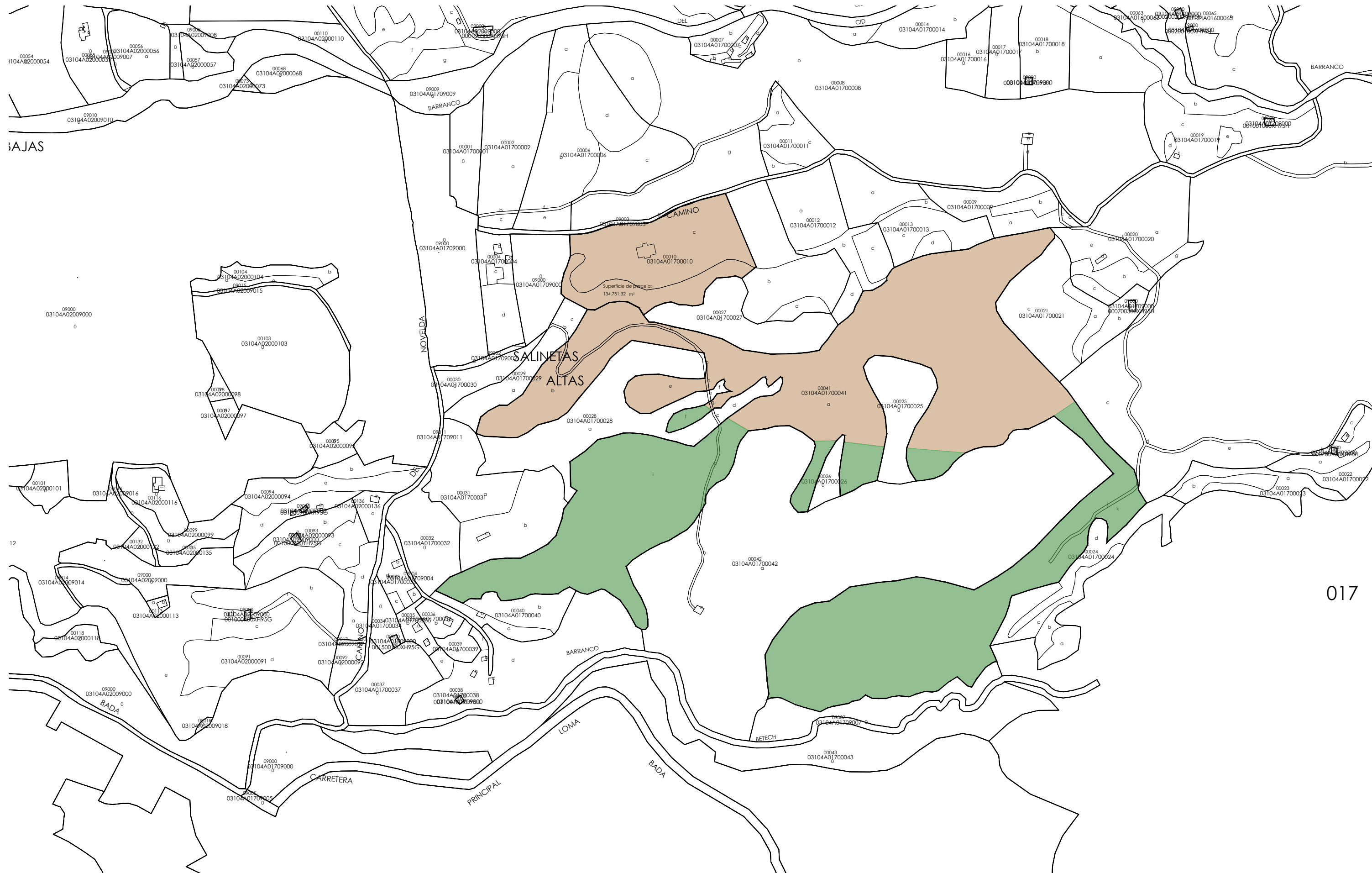
Imagen 4. Vista desde el camino lateral. Propuesta.


ANEXO II. Planos

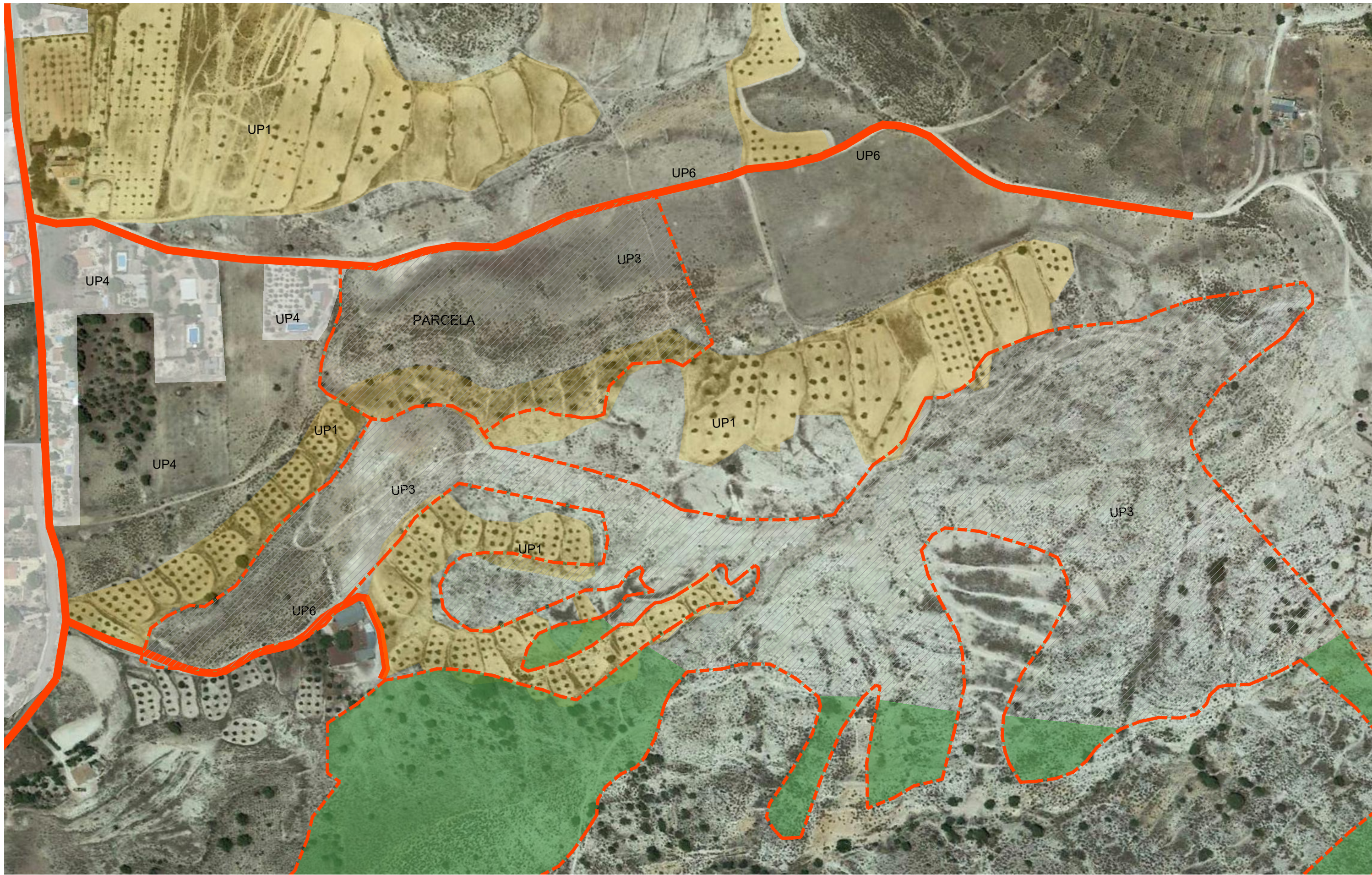
- 01 Situación de la parcela.
- 02 Emplazamiento.
- 03 Parcela.
- 04 Unidades paisajísticas.
- 05 Umbrales de nitidez.
- 06 Puntos de observación dinámicos.
- 07 Mapa de visibilidad.
- 08 Planta general. Arbolado propuesto.





 C/. PAÍS VALENCIÀ, 25 - PETRER (ALICANTE) TFNO. 865 57 20 42 - www.urdisar.es	ARQUITECTO  CRISTINA PÉREZ BOIX	FECHA ABRIL 2023	SITUACIÓN PARTIDA SALINETAS ALTAS Polígono 17 Parcelas 10-41 PETRER (ALICANTE)	ESCALA 1:5000	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE	SITUACIÓN
	MODIFICADO	PROMOTOR EL FLAUTISTA, S.L.	REFERENCIA 0056MOD INALOS	PLANO 01		




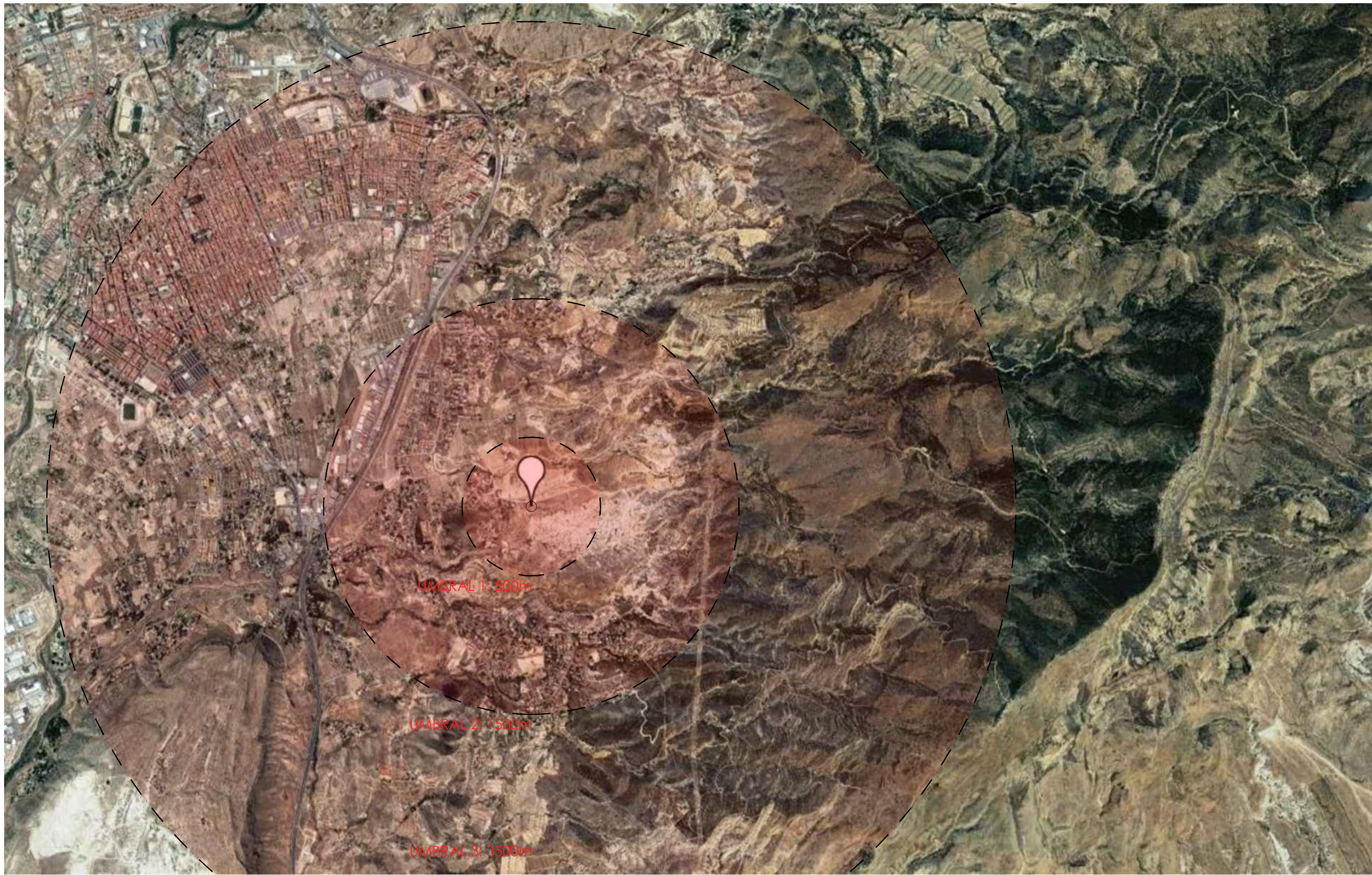
 C/. PAÍS VALENCIÀ, 25 - PETRER (ALICANTE) TFNO. 865 57 20 42 - www.urdisar.es	ARQUITECTO  CRISTINA PÉREZ BOIX	FECHA ABRIL 2023	PARTIDA SALINETAS ALTAS Polígono 17 Parcelas 10-41 PETRER (ALICANTE)	SITUACIÓN	ESCALA 1:5000	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE	SITUACIÓN CATASTRO
	MODIFICADO	PROMOTOR EL FLAUTISTA, S.L.	REFERENCIA 0056MOD INALOS	PLANO 02			





 C/. PAÍS VALENCIÀ, 25 - PETRER (ALICANTE) TFNO. 865 57 20 42 - www.urdisar.es	ARQUITECTO  CRISTINA PÉREZ BOIX	FECHA ABRIL 2023	SITUACIÓN PARTIDA SALINETAS ALTAS Polígono 17 Parcelas 10-41 PETRER (ALICANTE)	ESCALA 1:1500	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE	PARCELA Zoom zona no urbanizable tipo D	PLANO 03
	MODIFICADO	PROMOTOR EL FLAUTISTA, S.L.	REFERENCIA 0056MOD INALOS				





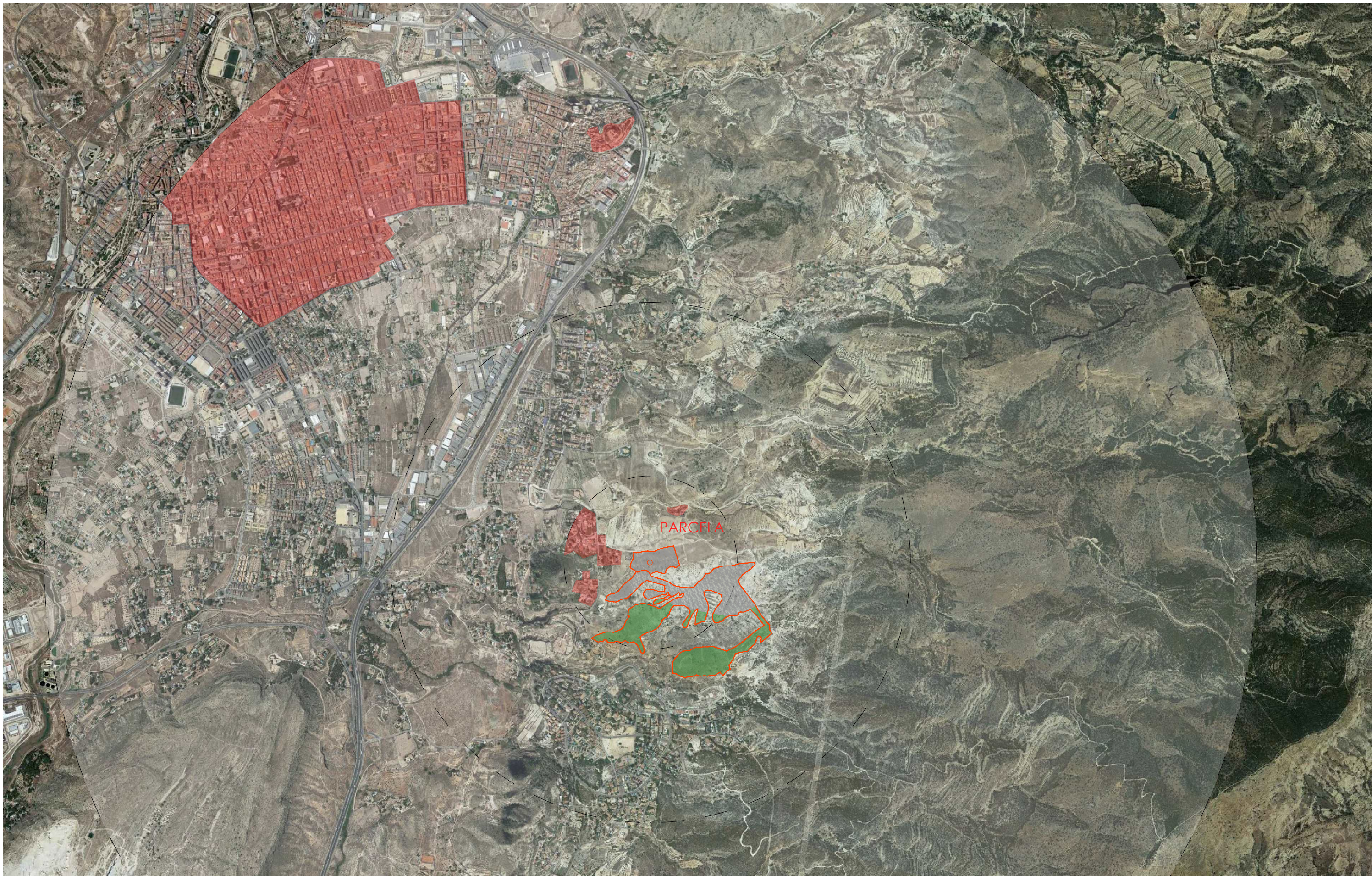
 C/. PAÍS VALENCIÀ, 25 - PETRER (ALICANTE) TFNO. 865 57 20 42 - www. urdisar.es	ARQUITECTO  CRISTINA PÉREZ BOIX	FECHA ABRIL 2023	SITUACIÓN PARTIDA SALINETAS ALTAS Polígono 17 Parcelas 10-41 PETRER (ALICANTE)	ESCALA --	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE	UNIDADES PAISAJÍSTICAS
	MODIFICADO	PROMOTOR EL FLAUTISTA, S.L.	REFERENCIA 0056MOD INALOS			





 C/. PAÍS VALENCIÀ, 25 - PETRER (ALICANTE) TFNO. 865 57 20 42 - www.urdisar.es	ARQUITECTO  CRISTINA PÉREZ BOIX	FECHA ABRIL 2023	SITUACIÓN PARTIDA SALINETAS ALTAS Polígono 17 Parcelas 10-41 PETRER (ALICANTE)	ESCALA 1:25000	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE	UMBRALES DE NITIDEZ
	MODIFICADO	PROMOTOR EL FLAUTISTA, S.L.	REFERENCIA 0056MOD INALOS	PLANO 05		



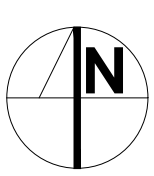
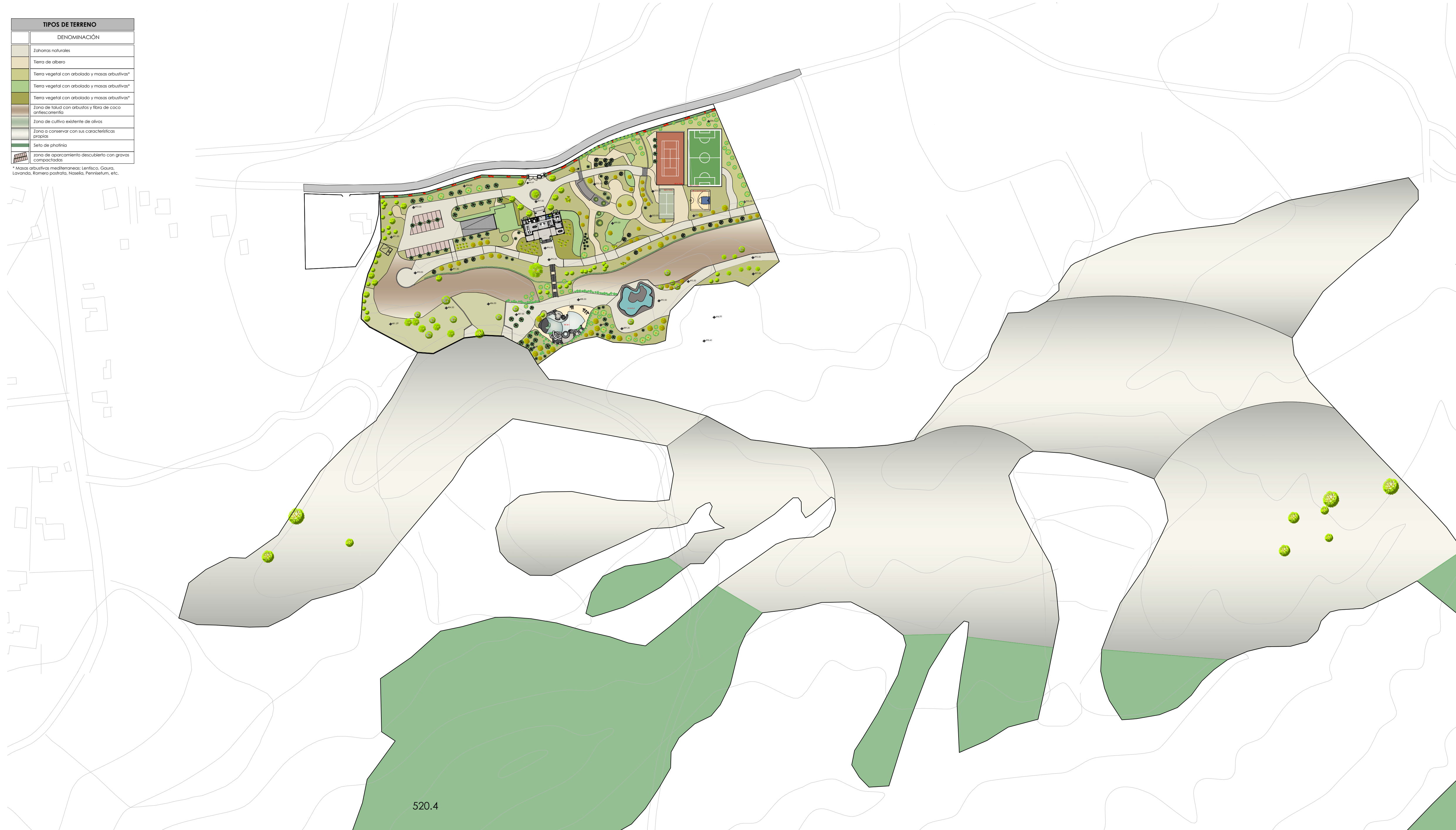
 C/. PAÍS VALENCIÀ, 25 - PETRER (ALICANTE) TFNO. 865 57 20 42 - www.urdisar.es	ARQUITECTO  CRISTINA PÉREZ BOIX	FECHA ABRIL 2023	SITUACIÓN PARTIDA SALINETAS ALTAS Polígono 17 Parcelas 10-41 PETRER (ALICANTE)	ESCALA 1:20000	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE	PUNTOS DE OBSERVACIÓN DINÁMICOS
	MODIFICADO	PROMOTOR EL FLAUTISTA, S.L.	REFERENCIA 0056MOD INALOS	PLANO 06		



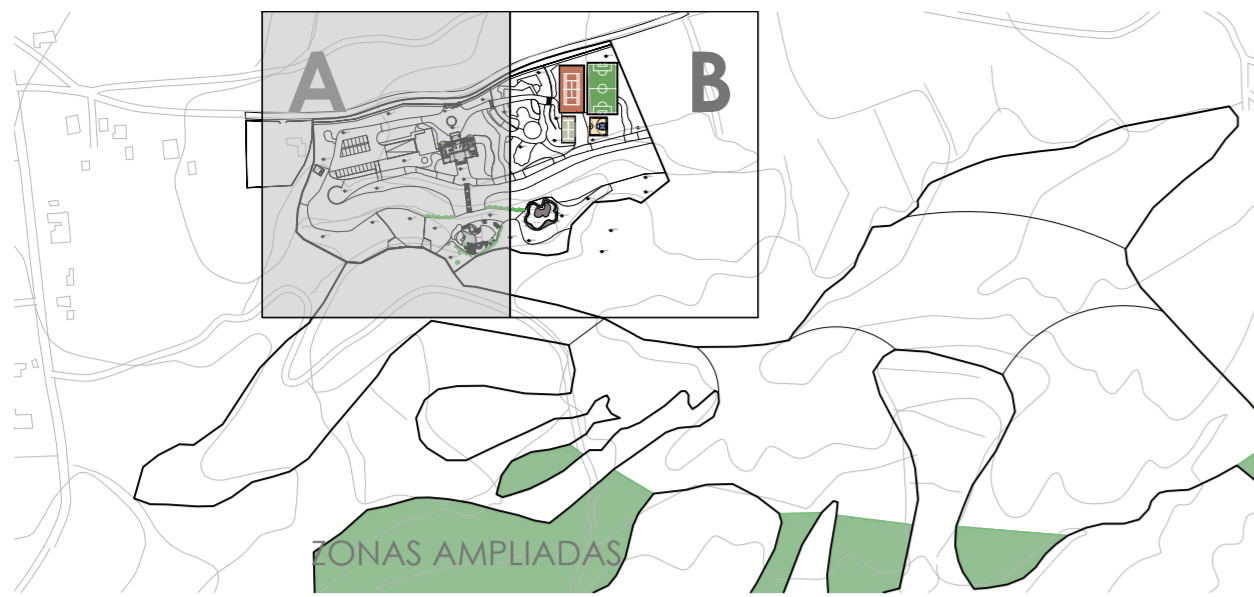
 C/. PAÍS VALENCIÀ, 25 - PETRER (ALICANTE) TFNO. 865 57 20 42 - www.urdisar.es	ARQUITECTO  CRISTINA PÉREZ BOIX	FECHA ABRIL 2023	SITUACIÓN PARTIDA SALINETAS ALTAS Polígono 17 Parcelas 10-41 PETRER (ALICANTE)	ESCALA 1:20000	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE	PUNTOS DE VISIBILIDAD
	MODIFICADO	PROMOTOR EL FLAUTISTA, S.L.	REFERENCIA 0056MOD INALOS	PLANO 07		

TIPOS DE TERRENO	
DENOMINACIÓN	
	Zahorras naturales
	Tierra de albero
	Tierra vegetal con arbolado y masas arbustivas*
	Tierra vegetal con arbolado y masas arbustivas*
	Tierra vegetal con arbolado y masas arbustivas*
	Zona de talud con arbustos y fibra de coco antiescorrido
	Zona de cultivo existente de olivos
	Zona a conservar con sus características propias
	Selo de phytinia
	zona de aparcamiento descubierta con gravas compactadas

* Masas arbustivas mediterráneas: Lentisco, Gaura, Lavanda, Romero pastora, Nolina, Pennisetum, etc.



 C/ PAÍS VALENCIA, 25 - PETRER (ALICANTE) TFNO. 865 57 20 42 - www.urdisar.es	ARQUITECTO CRISTINA PÉREZ BOIX	FECHA ABRIL 2023	SITUACIÓN PARTIDA SALINETAS ALTAS Polígono 17 Parcelas 10-41 PETRER (ALICANTE)	ESCALA 1:500	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE	PLANTA GENERAL PARCELA ZONIFICACIÓN JARDINERÍA PLANO 08
	MODIFICADO	PROMOTOR EL FLAUTISTA, S.L.	REFERENCIA 0056MOD INALOS			



ONAS AMPLIADAS

TIPOS DE ARBOLADO	
	DENOMINACIÓN
	Pino Halepensis
	Almendra/ Albaricoquero
	Madrño
	Carrasca arbustiva
	Olivo
	Ciprés stricta
	Granado
	Morera
	Algarrobo
	Higuera
	Chopo
	Cyca revoluta

TIPOS DE TERRENO	
	DENOMINACIÓN
	Zahorras naturales
	Tierra de albero
	Tierra vegetal con arbolado y masas arbustivas*
	Tierra vegetal con arbolado y masas arbustivas*
	Tierra vegetal con arbolado y masas arbustivas*
	Zona de talud con arbustos y fibra de coco antiescorrenia
	Zona de cultivo existente de olivos
	Zona a conservar con sus características propias
	Selo de pholnia
	zona de aparcamiento descubierta con gravas compactadas

* Masas arbustivas mediterraneas: Lentisco, Gaura, Lavanda, Romero postrata, Nasaño, Pennisetum, etc.

ELEMENTOS DE OBRA	
	DENOMINACIÓN
	Vallado perimetral de base de muro de hormigón armado con valla metálica de coronación de acero lacado
	Murete de abancamiento de hormigón armado con revestimiento de piedra seca
	Escalera formada por peldaños de hormigón con revestimiento de piedra seca



 C/ PAÍS VALENCIA, 25 - PETRER (ALICANTE) TFFNO. 865 57 20 42 - WWW.URGISOT.ES	ARQUITECTO CRISTINA PÉREZ BOIX	FECHA ABRIL 2023 MODIFICADO	PARTIDA SALINETAS ALTAS Polígono 17 Parcelas 10-41 PETRER (ALICANTE)	SITUACIÓN PROMOTOR EL FLAUTISTA, S.L.	ESCALA 1:300 REFERENCIA 0056MOD INALOS	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE	PLANTA GENERAL ZONA A PLANO 09
--	--	---	--	---	---	--	---

TIPOS DE ARBOLADO	
	DENOMINACIÓN
	Pino Halepensis
	Almendra/ Albaricoquero
	Madrño
	Carrasca arbustiva
	Olivo
	Ciprés stricta
	Granado
	Morera
	Algarrobo
	Higuera
	Chopo
	Cyca revoluta

TIPOS DE TERRENO	
	DENOMINACIÓN
	Zahorra natural
	Tierra de albero
	Tierra vegetal con arbolado y masas arbustivas*
	Tierra vegetal con arbolado y masas arbustivas*
	Tierra vegetal con arbolado y masas arbustivas*
	Zona de talud con arbustos y fibra de coco antiescorrenia
	Zona de cultivo existente de olivos
	Zona a conservar con sus características propias
	Selo de pholnia
	zona de aparcamiento descubierto con gravas compactadas

* Masas arbustivas mediterraneas: Lentisco, Gaura, Lavanda, Romero postrata, Nasaño, Pennisetum, etc.

ELEMENTOS DE OBRA	
	DENOMINACIÓN
	Vallado perimetral de base de muro de hormigón armado con valla metálica de coronación de acero lacado
	Murete de abancamiento de hormigón armado con revestimiento de piedra seca
	Escalera formada por peldaños de hormigón con revestimiento de piedra seca



inalos
arquitectura

C/ PAÍS VALENCIA, 25 - PETRER (ALICANTE)
TFNO. 865 57 20 42 - WWW.URGISOT.ES

ARQUITECTO

CRISTINA PÉREZ BOIX

FECHA

ABRIL 2023

MODIFICADO

PARTIDA SALINETAS ALTAS
Polígono 17 Parcelas 10-41

SITUACIÓN

PETRER (ALICANTE)

PROMOTOR

EL FLAUTISTA, S.L.

ESCALA

1:300

REFERENCIA

0056MOD INALOS

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE PROYECTO BÁSICO MODIFICADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, PISTAS DEPORTIVAS Y SÓTANO PARA GARAJE

PLANTA GENERAL ZONA B

PLANO 10