

noormal
.studio

arquitectura // interiorismo // visualizacion

ANEXO 3. ESTUDIO DE INTEGRIDAD PAISAJÍSTICA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

SITUACION: POLÍGONO 20, PARCELA 59 "SALINETAS ALTAS" 03610 PETRER
(ALICANTE)

PROMOTOR: ROBERTO GIL ORGILES

ARQUITECTO: JOSE MANUEL NOLASCO VIDAL nº 14779 COACV/CTAA
Noormal.studio

1. INTRODUCCIÓN, ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

La integración paisajística es un proceso de implantación de una nueva actividad en el territorio, el cual asume el paisaje como argumento, sugerencia y condicionante en todo momento, buscando la mínima alteración de los rasgos característicos del lugar.

Las consideraciones previas a tener en cuenta a la hora de redactar un Estudio de Integración Paisajística son:

Imitación: Lo construido adquiere modelos de identidad ambiental del emplazamiento natural, como la textura, los materiales, la forma y sobre las transposiciones de éstos en formas artificiales.

Fusión: La forma se fundamente en la adquisición del modelo geométrico de lo natural, en cuyo contraste lo construido funciona como elemento racionalizado.

Armonización: Potenciación de los componentes naturales (suelo, vegetación, agua, etc.) y/o de los patrones existentes. Pretende recuperar la visión de naturalidad o mimetización del lugar sabiendo que nunca será posible retornar a las condiciones originales.

Contextualización: Pretende la continuidad entre los elementos preexistentes y los nuevos elementos del proyecto, que permitan establecer relaciones lógicas entre ambos tipos (tipologías, volumetrías, cromatismo, escalas, etc.)

Ocultación: Recurso que pretende ocultar de forma parcial o incluso totalmente la visión de ciertos elementos, aquellos considerados como poco deseables o de cierto impacto.

Acciones como interposición de pantallas vegetales, estructuras, etc.

Singularización: Establece nuevas relaciones entre la actuación y los elementos del paisaje. Suele usarse el contraste enfatizado como recurso expresivo del proyecto.

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta según la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana y la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, el cual viene a regular las competencias atribuidas por la Constitución y el Estatut d'Autonomía en materia de urbanismo y ordenación el territorio.

Esta Ley nace con el fin de simplificar los procedimientos, para poder realizar una tramitación ambiental y urbanística unificada, reduciendo el número de disposiciones legislativas del sistema actual.

Así mismo, tiene por objeto la regularización de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística y de la utilización del suelo para su aprovechamiento racional, de acuerdo con su función social, así como la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas.

El objeto del presente Estudio de Integración Paisajística, será el estudio y valoración de los posibles impactos visuales y paisajísticos y la transformación que pueda ocasionar la actividad prevista en las Unidades de Paisaje que se definirán en los párrafos posteriores.

1.1 PROMOTOR

ROBERTO GIL ORGILES – DNI 44753190 C
C/ CURA JESUS ZARAGOZA, 11, PLANTA 3
03610 PETRER (ALICANTE)
Ref Catastral: 03104A020000590000ZI

1.2 ANTECEDENTES

Se parte de una parcela sita en suelo rústico común del término municipal de Petrer, en la cual se pretende construir una vivienda unifamiliar aislada.

La forma de la parcela se podría englobar en un rectángulo orientación norte-sur, arrojando una superficie total de 17000 m2 (aprox.).

La vegetación actual del terreno, tanto para la parcela como el entorno que le rodea, es de una zona con plantación de almendros y olivos, y con vegetación de matorral espinoso, formado principalmente por aulagas, romeros, coscojas, albaidas, estepas, brezos, tomillos, lavanda, lentiscos, lastones, etc. En cuanto a la fauna, es una zona que contiene gran cantidad de pequeños mamíferos, reptiles y aves.

La edificación que se pretende construir es compatible con la normativa municipal vigente y demás normativa de aplicación directa.

Cuenta con una topografía formada por tres bancales sin ser muy pronunciada hacia la zona oeste de la parcela. La vivienda se pretende ubicar en el mismo lugar donde se encuentra la ya existente, que se derribará previamente. Además, la vivienda actual tiene planta baja + 1, mientras que la proyectada solo tendrá planta baja, por lo que ayudará a disminuir el impacto visual desde fuera de la parcela.

Por otro lado, se ha proyectado una cubierta inclinada a dos aguas, siguiendo con la misma línea de las viviendas que rodean a la parcela, permitiendo así una integración y un menor impacto paisajístico con respecto al resto de construcciones de alrededor.

Con respecto a las especies arbóreas, se mantendrán los olivos y almendros que contiene la parcela, además de la pinada que se encuentra en el acceso a esta. Al "sustituir" una vieja vivienda por una nueva, el arbolado existente no sufrirá ningún cambio y permanecerá tal y como se encuentra ahora mismo.

A continuación, se adjunta una imagen de la parcela en vista aérea donde se diferencia la pinada del acceso, y una imagen desde dentro de la parcela con vista en tierra de esta masa arbolea.

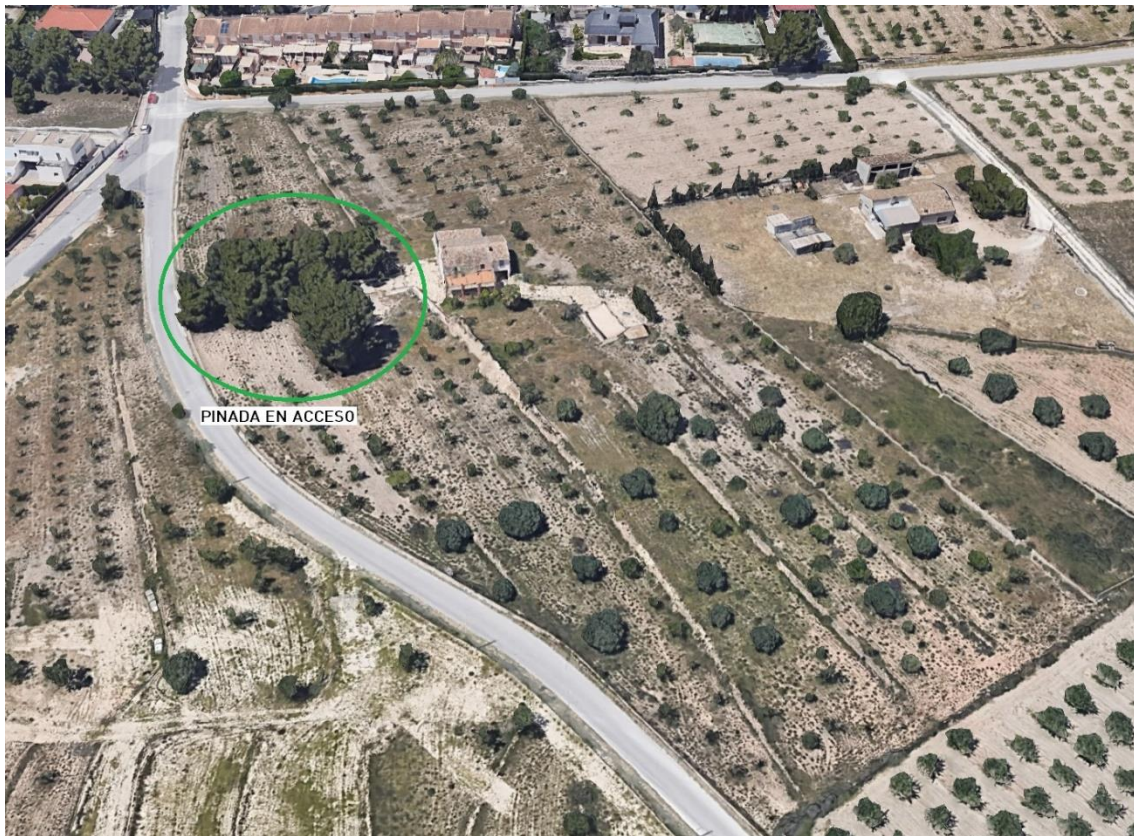


IMAGEN 1. Vista aérea de la parcela con indicación de la pinada en acceso



IMAGEN 2: Vista desde el interior hacia la pinada del acceso

La vivienda proyectada cumple con los diversos requisitos (distancia a lindes, a caminos preexistentes, colores, cubierta) establecidos por el PGOU de Petrer, por tanto, su impacto sobre el terreno no es apreciable y no rompe con la armonía del paisaje rural tradicional circundante del Cid.

Las edificaciones situadas alrededor de nuestro ámbito de actuación son de varias tipologías, ya que la parcela se encuentra en el límite del suelo urbano y el no urbanizable. Aun así, el suelo urbanizado que linda tiene tipología de viviendas aisladas, por lo que comparte la misma tipología de vivienda, con mismo tipo de cubierta inclinada, y su impacto resulta intrascendente en el conjunto paisajístico.

El acceso a la parcela se realiza por medio de un camino rural asfaltado.

En cuanto a los desniveles, el resto de parcelas que la rodean, se encuentran hacia el este a un nivel superior, hacia el Oeste (hacia la población de Petrer) se encuentran a un desnivel inferior, pero sin significar demasiada diferencia de cota entre los lindes este y oeste de la parcela.

2. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA SITUACIÓN

La caracterización del paisaje del ámbito de estudio se realizará mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran.

La cuenca visual de la actuación del territorio que se ha tomado es de aproximadamente 1km de diámetro, que es la distancia aproximada desde el núcleo urbano y de los viales de la zona rural del este.

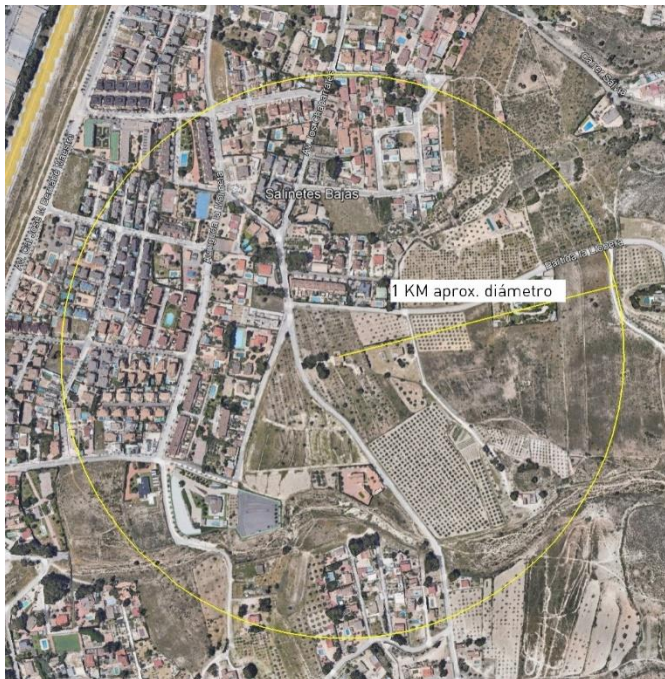


IMAGEN 3: Vista aérea de la circunferencia de 1km

La parcela donde se ubica la edificación que se pretende construir, se encuentra en

término municipal rústico de Petrer, en Salinetas Altas, lindando con el casco urbano, a su oeste.

En esa zona se conforman imágenes comunes del paisaje: Parcelas con viviendas unifamiliares aisladas, cultivos de almendros y olivos, otras zonas con masas de arbolado y arbustos, etc.

Está rodeado (dentro del radio de 1km) por los siguientes elementos:

- Por el Sur: zona Salinetas Altas y parcelas rústicas con viviendas aisladas.
- Por el Norte: zona Salinetas Bajas y calle Partida La Llobera.
- Por el Este: Parcelas rústicas con viviendas aisladas, y a más distancia, Montaña El Cid.
- Por el Oeste: Avenida Chaparrales y casco urbano, con Autovía del Mediterráneo y zona urbana de Petrer a más distancia. Más cerca de la parcela están las viviendas unifamiliares ubicadas en la zona de La Molineta.

Cabe destacar la presencia a relativa distancia de una circulación rodada de cierta magnitud, la autovía A-31, que comunica Alicante con Madrid. Sin embargo, por la distancia a la parcela que nos ocupa, y debido a que la parcela y la edificación se encuentran a una altura superior, muy mimetizada por los arbolados y montes colindantes, no se convierte en un obstáculo para el desarrollo del presente proyecto.

Pasamos a describir más concretamente la ubicación actual de la edificación que se pretende construir:

2.1 POR EL NORTE

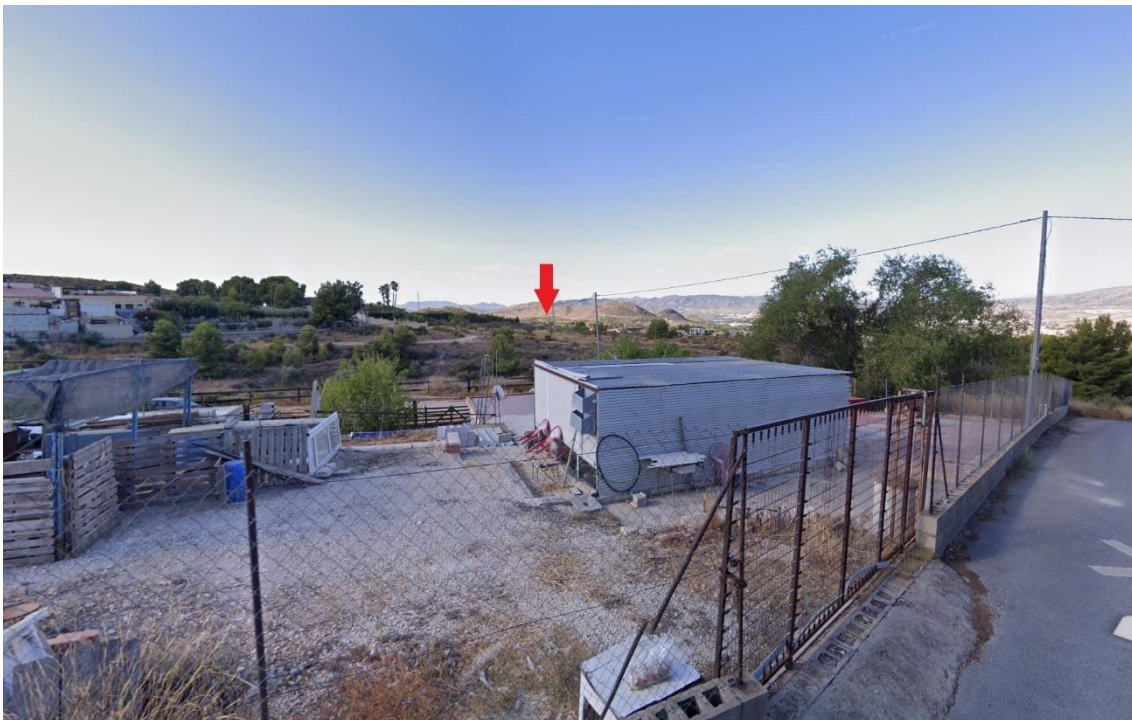


IMAGEN 4: Vista a la parcela desde vial Norte

Situándonos a 500 m de distancia desde el norte, tenemos el viario de Polígono Salinetas-Llobera. Esta imagen es desde el camino 11 Polígono Salinetas-Llobera. La vivienda quedaría totalmente mimetizada ya que encontramos que en las inmediaciones de la parcela existen plantaciones de almendro, pinos, así como edificaciones aisladas. La parcela queda oculta debido a que la zona norte se encuentra a un nivel superior (la flecha indica dónde, aproximadamente, quedaría la vivienda, quedando totalmente oculta a la vista desde este punto cardinal). Se adjunta fotografía aérea del Google Maps.



IMAGEN 5: Vista aérea de Google Maps de la parcela y el punto de visión Norte

Si nos situamos en el viario lindante norte con la parcela podemos observar como la vivienda quedará mimetizada por la vegetación y el propio terreno. En la vista del estado actual vemos la planta 1 de la vivienda existente, pero como la nueva solo dispondrá de una planta baja, la visión de esta será menor. Se adjunta estado actual y fotomontaje:



IMAGEN 6: Vista actual desde camino norte Partida la Llobera



IMAGEN 7: Vista fotomontaje desde camino norte Partida la Llobera

2.2 POR EL SUR



IMAGEN 8: Vista a la parcela desde vial Sur

Si nos situamos desde el sur (Partida Salinetas Altas) vemos como la parcela también queda oculta entre el resto de parcelas con la misma tipología de arbolado (olivos y almendros) y el mismo tipo de vivienda unifamiliar aislada.

También podemos ver como el monte de El Cid queda a izquierda, el núcleo urbano a la derecha, quedando así un terreno con inclinación, pero sin que esta sea muy pronunciada.

Se adjunta fotografía aérea del Google Maps:



IMAGEN 9: Vista aérea de Google Maps de la parcela y el punto de visión Sur

Si nos situamos en el viario lindante sur con la parcela podemos observar como la vivienda quedará mimetizada por la vegetación. En la vista del estado actual vemos como la vivienda apenas se aprecia, por lo que no se adjuntará un fotomontaje.



IMAGEN 10: Vista actual desde camino sur

2.3 POR EL ESTE

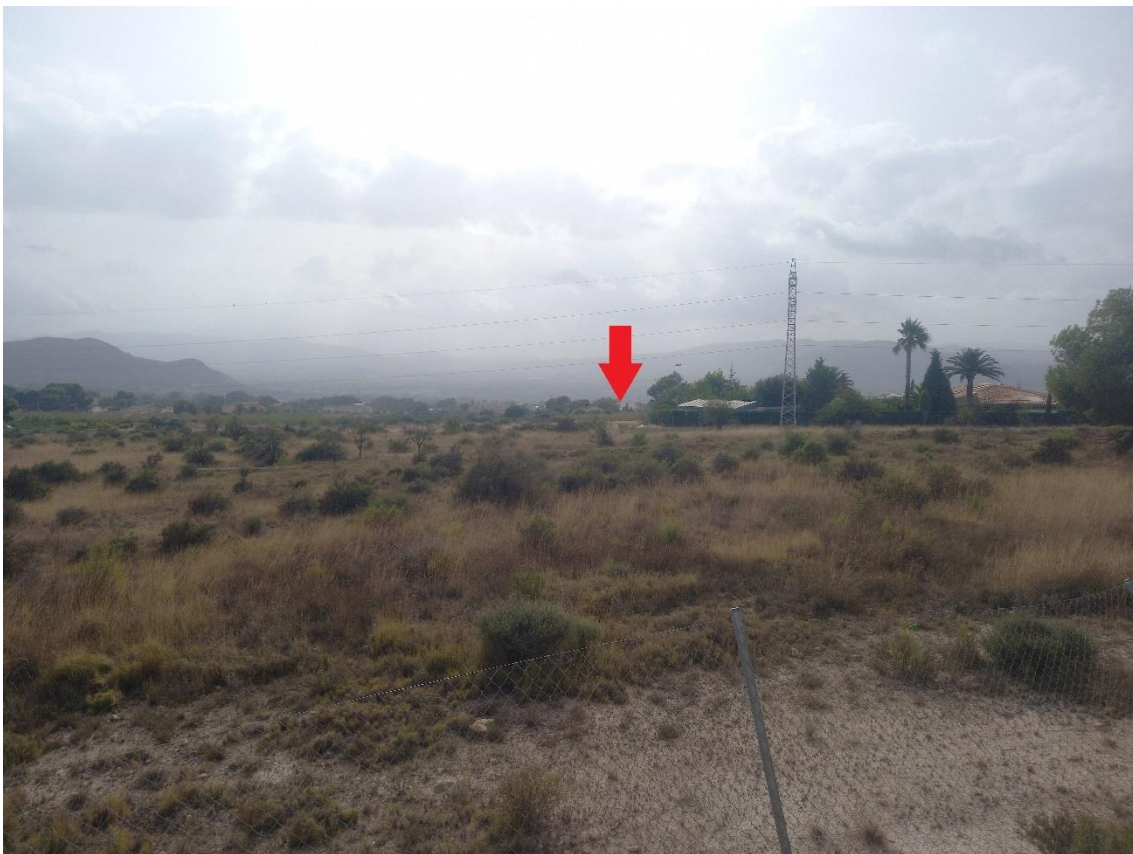


IMAGEN 11: Vista a la parcela desde vial Este

Situándonos a 500 m de distancia desde el este, tenemos el viario de Partida la Llobera. La vivienda quedaría totalmente mimetizada ya que encontramos que en las inmediaciones de la parcela existen plantaciones de almendro, pinos, así como edificaciones aisladas. La parcela queda oculta debido a que la zona este se encuentra a un nivel superior (la flecha indica dónde,

aproximadamente, quedaría la vivienda, quedando totalmente oculta a la vista desde este punto cardinal). Se adjunta fotografía aérea del Google Maps:



IMAGEN 12: Vista aérea de Google Maps de la parcela y el punto de visión Este

Si nos situamos en el que linda por el este podemos ver como la vivienda actual se deja ver entre la vegetación. Esta se quedará mimetizada con el medio. Además, en la vista del estado actual vemos la planta 1 de la vivienda existente, pero como la nueva solo dispondrá de una planta baja, la visión de esta será menor. Se adjunta estado actual y fotomontaje:

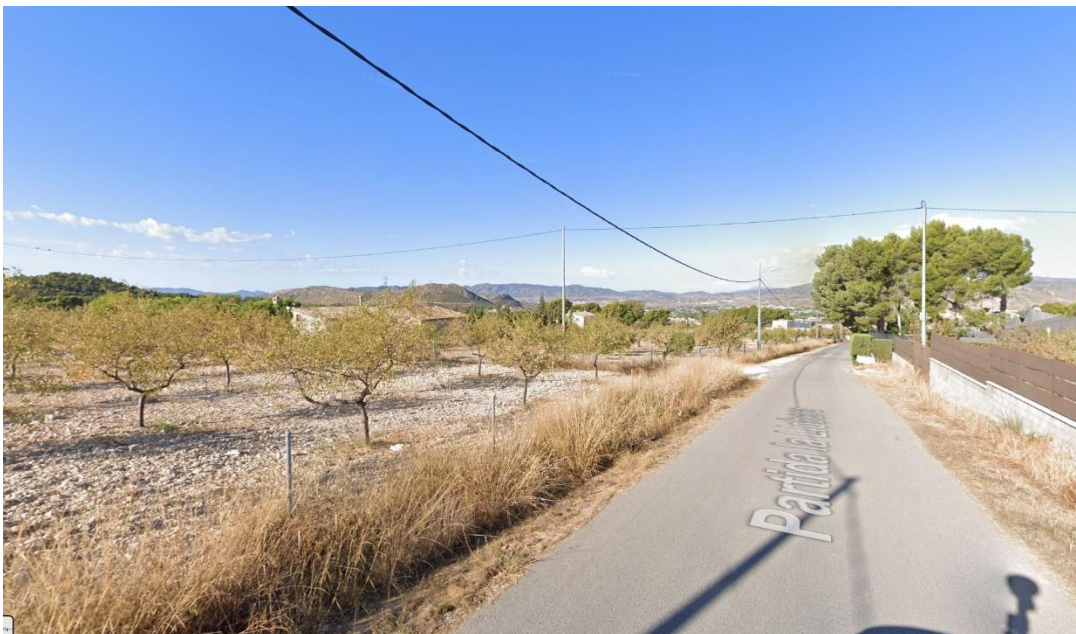


IMAGEN 13: Vista actual desde camino este Partida la Llobera

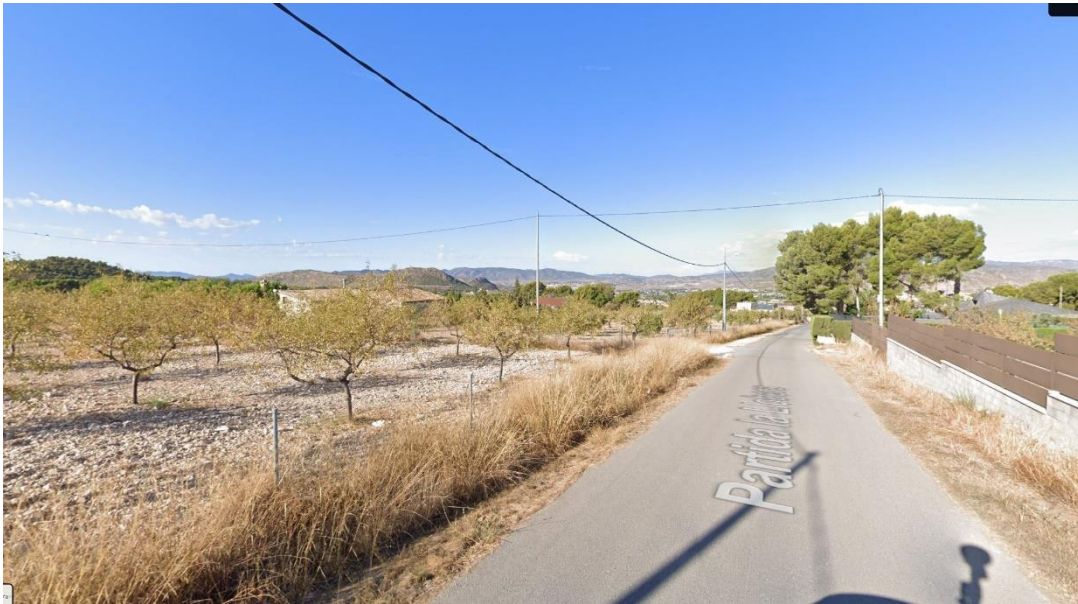


IMAGEN 14: Vista fotomontaje desde camino este Partida la Llobera

2.4 POR EL OESTE



IMAGEN 15: Vista desde la Autovía de Alicante (vista desde oeste)

Al situarnos a 500 m en dirección Oeste nos encontramos con una vista nula a nuestra parcela debido al desnivel y al habernos introducido en zona urbanizada. Hemos optado por mostrar la vista desde la Autovía de Alicante, para ofrecer una visión desde una zona transitada, pero tampoco podemos observar la parcela, tapada por toda la masa de la urbanización de la zona. Se adjunta fotografía aérea del Google Maps:



IMAGEN 16: Vista aérea de Google Maps de la parcela y el punto de visión Oeste

Nos aproximamos al vial más cercano a la parcela por el oeste y vemos que la vivienda quedará totalmente oculta por la vegetación del resto de parcelas y, sobre todo, por la propia vegetación que tiene en su acceso oeste, ya que se trata de la pinada anteriormente nombrada. En la vista del estado actual vemos como la vivienda no se aprecia, por lo que no se adjuntará un fotomontaje.



IMAGEN 17: Vista actual desde Avenida los Chaparrales, al oeste.

3. DESCRIPCIÓN DE ACABADOS EXTERIORES DE LA VIVIENDA

La vivienda ha sido proyectada con una estructura de hormigón armado con unos espesores de aislamiento óptimos para poder beneficiar la eficiencia del hogar. En cuanto a los acabados, se va a utilizar blanco roto a modo de monocapa y con acabado de madera en las carpinterías que dan al exterior, además del uso de piedra en algunas zonas. De este modo conseguimos la máxima adecuación al entorno y a las edificaciones existentes en la zona. La cubierta será a dos aguas con acabado de teja árabe en tonos naturales de la cerámica (rojizos), al igual que los remates de cubierta de esta.

El proyecto sigue las indicaciones de las Normas Urbanísticas de Petrer:

“Art 6.9 Condiciones generales para todas las categorías del suelo no urbanizable:

- a) La altura máxima permitida se especifica en el art. 5.7., según la tipología del uso. [...] El número de plantas para todos los usos será de dos salvo, otra disposición de Normas específicas, y para uso industrial será una planta.*
- b) La edificación se situará [...] prohibiéndose la edificación en las cotas más altas del entorno próximo, ponderando el ahorro de energía y confort climático.*
- c) La composición de las cubiertas se adaptará a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación y materiales similares a los habituales en el entorno.*
- d) El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:
* Cinco metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
* Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.
[...]*
- h) Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación a entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. La carpintería será de madera o de otro material, pero pintada en colores de contraste, las fachadas irán pintadas o revestidas en colores, ocres o blancos.”*

La actuación proyectada cumple las normas citadas y su justificación, en este caso, supone la valoración de su integración paisajística. Los acabados de la vivienda proyectada son:

- **Fachadas:** Revestimientos de monocapa de tono blanco roto y mampostería.
- **Suelos exteriores:** Pavimento de exterior de hormigón impreso en colores claros (gris, tierra, blanco...).
- **Cubierta:** Inclinada a dos aguas con teja cerámica.
- **Carpinterías:** Puertas y ventanas exteriores de PVC en estética madera.

4. 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 finca ni en el ámbito del Estudio de Integración Paisajística.

5. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La capacidad del entorno para integrar una vivienda unifamiliar aislada es óptima, ya que los efectos generados son mínimos, como se muestra en las imágenes presentadas en la sección 2 de este estudio. Por lo tanto, existe una armonía visual entre las particularidades de la obra, sin que se obstaculicen las perspectivas hacia los elementos paisajísticos valor, contribuyendo así a mejorar la estética del paisaje y sin dañarla.

6. VALORACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL: IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

6.1 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Con el presente documento, aparte de pretender que la construcción de la edificación se oculte en el terreno, se pretende que la misma se funda en el paisaje, integrándola en el mismo sin alterar sustancialmente el entorno que la rodea. De esa manera, pasará a formar parte del paisaje existente sin que éste pierda carácter o valor. Se llega a esta mimetización con el entorno debido a los siguientes factores:

- No afecta al entorno urbano y su patrimonio por la lejanía al mismo.
- No afecta a la percepción del paisaje por su baja altura de cumbrera.
- No afecta negativamente el carácter del lugar, puesto que nuestro ámbito de actuación se encuentra en una zona con edificaciones similares de la misma entidad constructiva. Por tanto, tampoco es una construcción que vaya a tener un carácter predominante en la zona.

6.2 INTEGRACIÓN VISUAL

Como se ha mostrado gráficamente en el apartado 2 de esta memoria, la integración visual de la construcción no producirá ningún tipo de problema visual. Se cuentan con los factores expuestos en el apartado anterior de mimetización con el casco urbano, baja altura de cumbrera con respecto al resto de edificaciones, siendo estas similares en las parcelas circundantes y actividad que no suponen un gran impacto de gente y/o ruido.

6.2.1 *Visibilidad desde caminos colindantes*

El trazado rural principal que está en la Partida La Llobera y Avenida los Chaparrales, es donde realmente tendrá cierta visibilidad la edificación. A medida que nos vamos alejando del ámbito de actuación, queda invisible y tapado íntegramente por los árboles existentes y por el propio desnivel del terreno.

6.2.2 *Visibilidad desde caminos colindantes*

Debido a la existencia de arbolados, cerros y cambios ligeros de nivel, nuestro ámbito de actuación es inapreciable desde la zona urbana de Petrer. Solo la primera línea de esta limitación de la zona urbanizada podrá observar la vivienda, pero a su vez, esta quedará tapada por el propio arbolado de la parcela.

6.2.3 *Infografías*



INFOGRAFÍA 01 DESDE EL EXTERIOR DE LA PARCELA



VIVIENDA EXISTENTE DESDE EL INTERIOR DE LA PARCELA – VISTA OESTE



INFOGRAFÍA 02 DESDE EL EXTERIOR DE LA PARCELA – VISTA OESTE



VIVIENDA EXISTENTE DESDE EL INTERIOR DE LA PARCELA – VISTA SURESTE



INFOGRAFÍA 03 DESDE EL INTERIOR DE LA PARCELA – VISTA SURESTE



VIVIENDA EXISTENTE - VISTA EN PLANTA



INFOGRAFÍA 04 VISTA EN PLANTA

En definitiva, se considera que la integración se hará sin ningún tipo de problema y definiéndola como SATISFACTORIA.

Elda, 27 de septiembre de 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jose Manuel Nolasco Vidal', with a stylized flourish at the end.

Fdo.: Jose Manuel Nolasco Vidal
Arquitecto N° 14779 COACV / CTAA