

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.



Rehabilitación de Casa de Campo en
Suelo No Urbanizable Común.
Partida Favara. Polígono 26, Parcela 149. Pego.

ÍNDICE.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

- 1.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
- 2.- ÁMBITO DEL ESTUDIO.
- 3.- PLANES URBANÍSTICOS, AMBIENTALES O PAISAJÍSTICOS DE APLICACIÓN.
- 4.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE LE SON DE APLICACIÓN.
 - 4.1.- Delimitación de las Unidades de Paisaje.
 - 4.2.- Recursos paisajísticos.
 - 4.3.- Elementos catalogados.

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA.

- 5.- PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.
- 6.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- 7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE OTROS INSTRUMENTOS DE PAISAJE.
- 8.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- 9.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.
- 10.- CONCLUSIONES.
- 11.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .
 - PLANOS.
 - P1. Ámbito del estudio.
 - P2. Delimitación de las unidades de paisaje.
 - P3. Mapa de visibilidad y puntos de observación.
 - FOTOS y PLANOS

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

- 12.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

ANEXO I. – FICHAS: UNIDAD DE PAISAJE. RECURSOS PAISAJÍSTICOS. PUNTOS DE OBSERVACIÓN .

ANEXO II. - PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

1.- Descripción de la actuación.

La intervención que justifica la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística es la solicitud de licencia de REHABILITACIÓN DE UNA CASA DE CAMPO en Suelo No Urbanizable Común, por D. José Morera Cabrelles en la Partida FAVARA, Polígono 26, parcela 149, del Término Municipal de Pego. En cumplimiento de lo prescrito en el art. 48.4.d) del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (decreto 120/2006 de 11 de agosto).

La edificación **es existente, no se promueve ningún aumento de volumen ni de la forma exterior de la misma**, se promueve la rehabilitación para frenar el deterioro producido por el paso del tiempo. Se proyecta el refuerzo de los forjados existentes, reforma interior de pavimentos, acabados superficiales, cubierta y carpintería. Los materiales a emplear son prácticamente los mismos que tenía la vivienda original, salvando de los materiales que actualmente se encuentren en desuso o que por sus características, no sean recomendables.

El objeto del presente Estudio es analizar la incidencia de la actuación en el paisaje y proponer, en caso necesario, las medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hicieran viable el proyecto.

La vivienda se sitúa en una parcela totalmente plana, **enclavada entre un entorno de campos de naranjos, aunque la parcela sobre la que se pretende la actuación, actualmente está libre de plantaciones**. Está situada a unos 300 m de las viviendas del casco urbano, y a unos 50m del polígono industrial. Los campos del entorno son prácticamente planos, formando los abancalamientos históricos, para salvar los pequeños desniveles naturales del terreno.

La superficie de la parcela es de: 1.263 m²

La superficie construida de la edificación es de 109,36 m², distribuida en dos plantas.

La superficie de ocupación en Planta Baja es: 54,68 m².

Se adjuntan planos de planta, alzados y sección.

2.- Ámbito del Estudio.

Territorio que puede ser observado desde la actuación. Ver plano E 1/20.000.

En teoría abarca todo el suelo rústico circundante, que le rodea en cualquiera de las cuatro orientaciones.

En la orientación sur, a unos 50-60 m. de la edificación, se encuentra el Polígono Industrial de Pego. En la practica, sólo se divisa desde la carretera CV-700 (en el tramo frontal a la edificación), desde el vial perimetral del Polígono Industrial que transcurre paralelo a la citada carretera (también desde el tramo frontal a la edificación) y desde los campos colindantes. No se divisa desde el casco urbano de Pego, excepción hecha del tramo de Polígono Industrial frontal a la edificación,
Desde las montañas circundantes del Valle de Pego (situadas la mas cercana a unos 5.000 – 6.000m), no se resalta ni sobresale la edificación sobre las demás edificaciones existentes en el entorno.

Contiene las partidas de Favara, en el primer umbral de 500 m. En este umbral, también se incluye parte del Polígono industrial del otro lado de la CV-700.

Este ámbito es desde el que más claramente se aprecia la edificación existente.

Las partidas de Sant Antoni, Benigánim, Benixats, Benumeia, Sequia, Planes, Cantalar, Rombíns y Balat, en el segundo umbral de 1.500m. También parte del casco urbano de Pego estaría incluido en este ámbito. En el improbable caso de que desde un punto dentro de este ámbito pudiese divisarse la edificación.

En el umbral de los 3.000m, entrarían las anteriores más las partidas de Tossalet, Sorell, Cotes, Murtars, Cabessols, Amerador, Racons, Bullentó, Marjals, Fustera, Olivar, Camps, Mostalla, Peñalva, Racó de Boja, Balat, Coma, Atzeneta, Rupais, Ambra, Port de Sagra y la totalidad del Casco Urbano de Pego. Dada la escala y la posición de la vivienda unifamiliar, su afección en este umbral es prácticamente nula, únicamente es visible y a muy larga distancia, desde las cotas más elevadas, y la distancia reduce totalmente el impacto.

3.- Normas, planes, estudios y proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental o cualquier otra de carácter sectorial que le sea de aplicación.

Plan General de Ordenación Urbana de Pego.

Ley 10/ 2004, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.

Ley 16/2005 Urbanística Valenciana.

Ley 4/2004 de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Decreto 67/2006, del Consell, para el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana.

Decreto 120/2006 del Consell, para el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Real Decreto Legislativo 2-2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo.

4.- Normas de carácter paisajístico que le son de aplicación, Estudios o Catálogos de Paisaje que afecten al ámbito del Estudio de Integración Paisajística de la actuación, incorporando del mismo.

Ninguna. No existen documentos de tipo paisajístico en el ámbito.

No existen elementos Catalogados.

No existen Normas de Integración Paisajística.

Respecto a la configuración física y arquitectónica de la edificación, el art. 12 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre sobre Suelo No Urbanizable, que dice: Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural. También es cierto que el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (RPCV), en su art. 18.4.c añade “sin renunciar a lenguaje arquitectónico alguno”.

El proyecto de rehabilitación de la casa de campo aislada aportada, sin duda cumple con el carácter aislado habitual y rural de las construcciones en suelo no urbanizable.

Respecto a la armonización con el ambiente y entorno rural, se utilizan materiales tradicionales: la piedra, el estuco, la teja, la cubierta inclinada, por que por su tono, textura, tamaño estos elementos históricamente se asocian al entorno natural.

La volumetría de la casa, se ha tratado con sencillez, que es otro de los rasgos comunes en toda la arquitectura tradicional.

En el presente estudio se procede a definir las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos incluidos en el ámbito afectado. A tenor de lo dispuesto en el art. 52.3 del Reglamento del Paisaje, el contenido de los Estudios de Integración Paisajística incluirán:

4.1.- CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.

Según el art. 32 del RPCV “**Unidad de paisaje**; el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo período de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas”.

Según el art. 51, “**Cuenca visual** es aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia. Ésta puede contener a su vez una parte de una Unidad, una completa o varias”.

La Cuenca Visual, comprende la propia zona de la actuación, las parcelas colindantes, del mismo polígono catastral, la nº 147, nº 148, nº 150 y el Barranc del Pont de Mengual. Por la configuración topográfica, la vivienda no se aprecia más allá de los 150 200m hacia el Sur, Este y Oeste. Y sólo se aprecia en el margen izquierdo de la Carretera. Dentro de esta cuenca visual podemos incluir el tramo del Polígono Industrial situado frontalmente a la parcela que incluye la edificación.

Podemos definir los puntos de observación dentro de esta cuenca, dependiendo de la orientación y distancia:

- La carretera CV-700, de Pego a Denia, en un tramo de unos 150 metros, frontal a la edificación. En el mismo punto de observación se puede incluir el tramo de vial público perimetral del Polígono Industrial que transcurre paralelamente a la CV-700, en un tramo de unos 150 metros, frontal a la edificación.
- Las parcelas colindantes y el Barranco del Pont de Mengual, pese a lindar con la parcela de la actuación, no se considera un punto de observación, porque aunque es visible la actuación, no responde a lo que el Reglamento establece en su art. 57. 11 b)

El Reglamento habla de ámbitos a escala 1/20.000 donde existan recursos paisajísticos, unidades de paisajes que singularicen la vista (cosa que no ocurre desde las propiedades colindantes), y un grupo de observadores reconocibles, **no compartimos por tanto, que por el mero hecho de ser vista la Caseta, del terreno colindante, se cumpla la condición de que en éste exista un punto de Observación.**

Según el art. 51 del RCPV, **el ámbito** del Estudio de Integración son las unidades de Paisaje completas afectadas por la Cuenca Visual desde donde se ve la actuación.

Entendemos que son las Unidades, que estando completas dentro de la cuenca visual, al observarlas, se verían afectadas por la actuación. Es decir se ha de percibir al mismo tiempo: la unidad de paisaje completa y la actuación, tan cerca (encima, al fondo, a continuación,...) como para afectarla.

Esto sólo ocurre con el TEJIDO AGRÍCOLA más cercano, situado al norte, este y oeste de la actuación, y a un solo lado de la CV-700.

Ya que el resto de Unidades, como puedan ser LAS LADERAS DE PENYARROJA – MONTEPEGO (urbanas), y LAS LADERAS DE AMBRA – PORT DE SAGRA (rústicas, pinadas y matorrales, no se ven afectadas dada la gran distancia respecto a la actuación, en comparación con el tamaño de ésta.

Definición y delimitación.

- **Unidad de Paisaje: TEJIDO AGRÍCOLA.**

Delimitada por la CV-700 por el sur, se extiende desde ésta, hacia el norte, durante varios kilómetros, hasta la Sierra de Mostalla y la Marjal Pego-Oliva. Está formada por la sucesión de abancalamientos prácticamente planos, o con desniveles suaves, que forman el Valle de Pego hasta llegar a las partidas de Cabessols, Amerador y Bullentó.

- Elementos y factores que le proporcionan una imagen particular y lo hacen identificable y único.

Elementos y factores naturales: a la escala que se exige en el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, se aprecian varios elementos: la topografía suave, en bancales planos de todo el Valle de Pego, en ligera caída hacia el Noreste, de tamaño pequeño-medio. En este caso la vegetación consiste en campos de naranjos en su mayoría cultivados. La existencia de barrancos o pequeños cauces naturales que sirven para evacuar el agua de lluvia. La flora y la fauna existentes, son los comunes de la zona de clima mediterráneo, sin ninguna especie destacable protegida.

Se considera que no hay ningún punto destacable de interés en toda el área de la Unidad, puesto que prácticamente toda la unidad está configurada de la misma forma regular: campos cultivados, casetas de aperos y alguna vivienda aislada.

Elementos y factores humanos: su estado es totalmente rural, como lo es en todo el margen norte de la CV-700. Integrado en este entorno rural, se pueden observar numerosas actuaciones humanas de carácter personal o privado, como pueden ser:

- Adecuaciones del terreno al tipo de cultivo de regadío, muros de mampostería, conducciones de agua, pequeñas balsas de riego.
- Construcciones aisladas de una o dos plantas, en forma de casetas de aperos de labranza, la mayoría, y alguna vivienda aislada.
- Tendidos eléctricos, compuestos por torres metálicas y cableado.
- Vallados de parcelas, con materiales metálicos o muros de fábrica.
- Caminos rurales sin asfaltar, en su mayoría de propiedad privada, que sirven para el acceso a las parcelas.

Otros factores humanos cercanos, no incluidos dentro de la Unidad de Paisaje, pero colindantes con ésta, de carácter público, son:

- Vías de comunicación, la carretera CV-700.
- El área urbana del Polígono Industrial de Pego.
- Puentes sobre cauces, el Barrant del Pont de Mengual sobre la CV-700.

Análisis de las características de la Unidad de Paisaje: TEJIDO AGRÍCOLA.

<ul style="list-style-type: none"> • Elementos existentes que definen <u>la singularidad de la unidad</u>. La singularidad de la Unidad se define por la regularidad reinante, descrita como la agrupación de los campos de naranjos cultivados, salpicada con pequeñas construcciones de carácter agrícola. En toda la unidad se aprecia la misma configuración, plantaciones regulares, de tamaño pequeño-medio, la mayoría de naranjos adultos, sus deslindes, con muretes, lindes, su ligera inclinación hacia el mar, y sus infraestructuras necesarias: casetas, caminos, tendidos eléctricos, infraestructuras de riego. Sin ningún elemento singular especialmente relevante. Además de la vista, no se aprecia la afección especial a ningún otro sentido. El valor visual es más bien normal, dada la homogeneidad. Sus valores de regularidad, homogeneidad, escala, confort (tranquilidad, lejanía, nula actividad urbana, fauna y flora). Y los elementos humanos: dispersos, de poca entidad, caminos rurales, casetas de aperos, apenas asoma alguna vivienda aislada.
<ul style="list-style-type: none"> • Tendencias y procesos de cambio. No se prevé ningún proceso de cambio en la Unidad estudiada a corto plazo. La existencia de la CV-700 delimitándola, crea una servidumbre de protección alrededor de esta vía de comunicación de 25 m, prevista para posibles ampliaciones. La existencia del cauce propiedad de la Confederación Hidrográfica del Júcar, crea una servidumbre de tránsito a ambos márgenes del cauce de 5m, en los que no se puede realizar ninguna actuación, y una servidumbre de policía, que abarca 100m. a cada lado de éste, en los que es necesario solicitar autorización por parte de este Organismo. Aparentemente parece que su evolución es bastante estable. La vegetación, mayoritariamente de naranjos, tampoco se ve amenazada por procesos urbanizadores, más bien se está consolidando.
<ul style="list-style-type: none"> • Principales conflictos existentes y previsibles. <ul style="list-style-type: none"> - No se aprecian conflictos actualmente. - el abandono de las parcelas cultivadas, puede aumentar el peligro de incendio.

<ul style="list-style-type: none"> • Recursos Paisajísticos.(ver 4.2.)
<ul style="list-style-type: none"> • Objetivos de calidad. Como objetivos de calidad proponemos todos aquellos que tiendan a potenciar la singularidad de la unidad y a disminuir las presiones y conflictos. Podemos enumerar: <ul style="list-style-type: none"> - Limitar los usos e infraestructuras no agrícolas en la zona rural. - Ocupación del territorio en densidades muy bajas, como propone la Ley 10/2004. - Alguna política que ayude o/e incentive el mantenimiento de las prácticas agrícolas, su conservación, vigilancia. - Potenciar la opinión pública, para debatir sobre estos límites.

4.2.- CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

Como se ha indicado, **la edificación existe en la actualidad**, no se pretende aumentar ni disminuir su volumen ni su aspecto exterior, ni su uso, por lo que el impacto que va a provocar será leve, debido a que la configuración de ésta prácticamente no va a sufrir ningún cambio, **aunque sea visible, su escasa transformación nos permite deducir que no modificará su relación con el entorno ni su visualización y por tanto el impacto será leve.**

Por su interés ambiental, en la parcela donde se pretende la actuación no existe ningún área o elemento del paisaje altamente valorada por la población por su interés natural.

En un área más amplia, podemos encontrar:

- Lindando con la parcela de la actuación, se encuentra el Barranc del Pont de Mengual, propiedad de Confederación Hidrográfica del Júcar, organismo al que ya se le ha solicitado autorización para la actuación. La actuación no afecta, a pesar de su proximidad a ninguna característica del cauce, es más, el propio Organismo prevé conceder autorizaciones para este tipo de obras.
- Parte del término municipal de Pego, en particular las áreas montañosas situadas al sur y oeste, está afectado por el LIC "Montañas de la Marina", pero la actuación no va a generar ningún tipo de alteración en este ecosistema.
- La parte más baja del término municipal está incluida en el Parque Natural de la Marjal Pego-Oliva, situado a unos 3.000m de distancia desde la actuación, por lo que tampoco va a resultar afectada.

Por su interés cultural y patrimonial, no existen elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos en la evolución histórica cuya alteración, ocultación o modificación sustancial de las condiciones de percepción pueda ser valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales.

Por su interés visual, los elementos visualmente sensibles cuya modificación pueda variar negativamente la calidad de la percepción

1. El emplazamiento de la vivienda, o sus características y materiales.

Visibilidad del paisaje. Análisis visual.

Las principales vistas son las mencionadas en el párrafo anterior.

El valor visual de los recursos paisajísticos mencionados tiene un valor visual medio, ya que aparte de su valor vegetal o natural (agrícola) no destaca ni tiene rasgos diferenciadores que llamen la atención.

No se aprecian recorridos escénicos, tal como los describe el Reglamento (...que tienen un valor paisajístico excepcional...)

El impacto visual de la actuación es leve. Se aprecia este grado por los siguientes motivos:

- La edificación es existente, históricamente (catastro la data del año 1.900), por lo que resulta integrada en el ámbito, ha estado siempre ahí y **la modificación no va a alterar** la percepción visual del espectador.

Aunque es cierto que sobrepasa la altura de los naranjos, y la parcela está vacía pero ya forma parte de la memoria y paisaje visual rural de la zona, por lo que al mantener su volumetría, la alteración será leve.

- El tratamiento con materiales y configuración tradicionales, encaja en el tejido natural. Dado que la vivienda no se encuentra situada en la parte más alta del entorno, únicamente es visible desde los campos de naranjos circundantes, la carretera CV-700 y parte del vial del Polígono Industrial.

El valor del impacto visual, de la actuación, entendemos que **es leve**, puesto que, además del carácter de existente de la edificación, se suma que:

- Propone una geometría sencilla que no desentona ni destaca en el entorno-zona.
- Propone un lenguaje arquitectónico tradicional, que se integra en el mundo rural y no introduce elementos estéticos extraños.
- Mantiene la altura original (de dos plantas) y el tamaño original, con un volumen general que evoca más su dimensión horizontal que la vertical, minimizando el impacto de la altura, gracias a su compacidad.

En el Estudio de Integración del Paisaje inicial ya se identifica, se describe y se analiza un Punto de Observación principal, desde donde se percibe principalmente el paisaje y la actuación. En el presente Anexo se le añade la caracterización de las unidades de paisaje, de los recursos paisajísticos, así como la ficha correspondiente, junto con la de los puntos de observación

Valor paisajístico.

Para cada Unidad de Paisaje y cada Recurso Paisajístico se establecerá un valor en función de su calidad paisajística, las preferencias de la población y su visibilidad.

- La calidad paisajística,

	U.P.: TEJIDO AGRÍCOLA	R.P.: Campos de naranjos
Calidad de la escena		
Existente	Media	Media
Propuesta	Media	Media
Singularidad		
Existente	Media	Baja
Propuesta	Media	Baja
Representatividad.		
Existente	Media	Baja
Propuesta	Media	Baja
Interés de su Conservación.		
Existente	Alta	Media
Propuesta	Alta	Media
Función en el paisaje Integral.		
Existente	Alta	Media
Propuesta	Alta	Media

En general se reconoce, al ámbito, una **calidad paisajística media**, tanto antes como después.

La propuesta, creemos, que en lo referente al tejido agrícola circundante como recurso paisajístico, no introduce alteración significativa, dado el caso que nos ocupa, que la vivienda existe desde tiempos inmemoriales, es bastante respetuoso y compatible.

- La preferencia de la población.

Definida a través de la consulta pública, mediante las encuestas propuestas, y la recogida de opiniones, manifestaciones, etc.

- La visibilidad se ha analizado en el apartado anterior de análisis visual.

4.3.- ELEMENTOS CATALOGADOS.

En el ámbito del Estudio, no existen zonas y edificaciones catalogadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Pego.

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA.

5.- Plan de participación pública.

Ver Anexo.

6.- Alcance y contenido del estudio, incluyendo la justificación del ámbito adoptado y descripción de la metodología de la evaluación.

El alcance es de reducida escala.

La actuación de casa de campo es reducida, con respecto al paisaje que la envuelve, la visibilidad óptima se pierde a partir de 200m o menos, confundándose a partir de esta distancia con el manto verde de los naranjos y las demás construcciones rurales. La topografía prácticamente plana, con ligera pendiente reduce aún más su visibilidad y su afección sobre el paisaje.

Con lo cual los elementos analizados son una Unidad de Paisaje –El Tejido Agrícola-

Los puntos de observación y el área de visibilidad, no sobrepasan el umbral de los 500 metros, incluso hay zonas dentro de este umbral desde donde la actuación es prácticamente invisible.

El planeamiento municipal no cuenta con Plan de Paisaje, por lo que no existen Unidades oficialmente reglamentadas, aún así la propuesta no afecta ninguna zona paisajísticamente relevante en el ámbito municipal, puesto que no son visibles desde la actuación.

El contenido del presente Estudio, es prácticamente literal de lo establecido en el Reglamento de Paisaje, para dar cumplimiento al mismo.

Básicamente lo más importante es: **la definición del ámbito, las unidades de paisaje, los puntos de observación, los recursos paisajísticos y sus fichas correspondientes; valoración visual y paisajístico, afección a figuras paisajísticas de rango superior, conclusiones y Plan de Participación Pública. Con lo que entendemos que damos cobertura suficiente a los requisitos de éste** si tenemos en cuenta el pequeño ámbito puntual que estamos tratando.

El ámbito adoptado abarca todo el suelo rústico circundante, inmediato, que le rodea en cualquiera de las cuatro orientaciones.

La metodología de evaluación.

Se utilizará para la divulgación de la información, además de la publicación en el Diario Oficial DOCV: una página web, en concreto la del Ayuntamiento de Pegó, donde se publican los diferentes Estudios de Integración Paisajística que se someten a información pública, o notas de prensa en periódicos locales o regionales, o anuncios en la radio local, para la difusión generalizada. Comunicación escrita a los propietarios de las parcelas colindantes, a los grupos políticos de la localidad.

A los demás grupos o personas que puedan verse afectados, conceder un plazo para que puedan solicitar su inclusión en el procedimiento.

En **cuanto a los organismos públicos afectados**, se considera innecesaria la inclusión de la Consellería de Infraestructuras en cuanto a la CV 700, dado que la edificación está fuera de la zona de servidumbre de carreteras, y la actuación propuesta es de escasa entidad y no va a modificarse ni la volumetría ni el aspecto exterior. En cuanto a la Confederación Hidrográfica del Júcar, como propietaria del Barranc del Pont de Mengual, entendemos que si autorizan a que las obras se ejecuten, cuya solicitud ya ha sido realizada, implícitamente están prestando su conformidad con la actuación, por lo que también creemos innecesaria su inclusión. De todas formas, si el técnico municipal lo estima conveniente, pueden ser incluidas a los grupos afectados.

El documento permanecerá accesible en exposición pública con el apoyo y atención de un funcionario.

El proceso se iniciará con la presentación del documento en el Ayuntamiento.

Se dispondrá de un registro para la recogida de alegaciones, opiniones e informaciones útiles al respecto. Así como de las solicitudes para ser considerado-as grupo de interés.

Evaluación periódica del proceso de participación.

La atención al público en las dependencias municipales.

Los resultados se notificarán al Promotor, indicando las conclusiones y las medidas que se debieran adoptar.

Resumen actualizado periódicamente de los resultados del Plan de Participación Pública que deberá ser comunicado al público, al inicio y al final del procedimiento, a través de la página web, y que contendrá:

- a) Información pública y consultas formuladas, sus resultados, las decisiones adoptadas para la definición de los objetivos de calidad y consideración de los resultados de la participación en la toma de éstas.
- b) Autoridades locales designadas como interlocutores, así como representantes de las partes interesadas.
- c) Puntos de contacto para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas.

Entre el inicio y el final del procedimiento, es decir, durante la recopilación y obtención de conclusiones, también será divulgado dicho resultado, en la web mencionada o/y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. De cara a cumplir con los objetivos intrínsecos del Plan de Participación, que no es otro que la divulgación e intercambio de información.

7.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de Paisaje que le sean de aplicación y en especial del Estudio de Paisaje de Planeamiento del Municipio.

No existen para este ámbito ninguna determinación.

8.- Valoración de la Integración Paisajística.

Dada que la intervención pretendida es de restauración, que se mantiene su estado actual, que no se modifica la superficie en planta ni volumen, consideramos su incidencia en el entorno es muy moderada-leve.

Además su ubicación, la configuración y materiales utilizados, permiten una integración adecuada para esta zona rural.

Por tanto la capacidad del paisaje para acomodar los cambios producidos sin perder su valor o carácter paisajístico, se mantiene intacta y se considera media.

La actuación no genera causas ni fuentes potenciales de producir impacto en el paisaje. Además alrededor de la edificación, en un ámbito de 500 metros, existen pocas edificaciones, y generalmente casetas de aperos de labranza, con lo que mantienen un entorno aislado y no se rompe su aspecto natural. Excepción hecha de las construidas en el polígono industrial y en las áreas urbanas del municipio, que tienen características urbanísticas diferentes.

La escala reducida de la propuesta y el tratamiento con materiales tradicionales, crea un **efecto adecuado** con el paisaje.

Dicho efecto adecuado, repercutirá sobre el paisaje a corto, medio y largo plazo.

Tratándose de un edificio el efecto es perenne.

No se acumula a ningún otro efecto.

Respecto al análisis del grado de sensibilidad que tiene el paisaje al cambio de función:

- La incidencia es muy reducida, se mantiene el carácter aislado, el tamaño es normal, por lo que no se afecta a la sensibilidad del paisaje.
- Además la ubicación, ayuda para que la sensibilidad del paisaje admita perfectamente la intervención, ya que la modificación es mínima.

En **conclusión** de la valoración: la importancia de los impactos, como combinación de la magnitud de estos y de la sensibilidad del paisaje, es LEVE.

No son necesarias medidas correctoras, más que las propias de la construcción con materiales y tecnologías sin estridencias, sin afán de protagonismo, colores suaves habituales en la zona, las fachadas se construirán con piedra natural, imitando en gran medida los colores habituales del paisaje circundante (crema, ocre, pardo), geometría sencilla, elementos tradicionales, etc. Los citados colores y materiales no supondrán ningún impacto visual por reflejos de luz.

9.- Valoración de la Integración Visual.

La valoración de la integración visual, valorará específicamente el posible Impacto Visual de una actuación en el paisaje, en función de la visibilidad de la actuación.

- a) Plano de las Unidades Visuales a escala 1/20.000.
Delimitación de las unidades visuales: el entorno de la parcela ya se ha justificado como Unidad Visual en la zona.
La topografía: totalmente plana, no genera ningún efecto destacable.
- b) Definición de los puntos de observación, sobre plano topográfico del Instituto Cartográfico Valenciano a escala 1/20.000 y una ficha gráfica y escrita para cada punto de observación.
Solo se remarca un punto de observación cercano, desde la CV-700, y el vial paralelo del polígono industrial.
Las parcelas colindantes y el Barranco del Pont de Mengual no tienen las características necesarias para ser un punto de observación, puesto que no son lugar de paso de multitud de personas, tal y como indica el punto 4. del art. 36 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana:
“Los Puntos de Observación son lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje. Se seleccionarán los puntos de vista y secuencias visuales de mayor afluencia pública (...) principales vías de comunicación, núcleos de población, áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva principales, puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje.”
- c) Mapa de visibilidad conteniendo de forma integrada el conjunto de los puntos de observación, las zonas de máxima visibilidad, las de visibilidad media, las de visibilidad, baja y las no visibles o zonas de sombra.

Para la valoración de la Integración Visual, se ha de identificar los impactos visuales en función de:

- La compatibilidad visual de las características de la actuación: volumen, altura, forma, proporción, material, textura, elementos constructivos, etc.
En nuestro caso la actuación encaja en el ambiente tranquilo, rural del entorno.
- El bloqueo de las vistas hacia recursos paisajístico.
No se produce ningún bloqueo, dado la pequeña escala de la actuación, comparada con el entorno.
- La mejora de la calidad visual.
No se ve alterada, dado su tamaño, situación por debajo de la línea de cumbre.
- Los reflejos de la luz solar o luz artificial.
No tiene incidencia. Se cuida no provocar dichos efectos, con la utilización de materiales tradicionales.

La valoración de la Integración Visual contiene:

- a) Análisis desde el punto de vista principal: la variación propuesta no influye en la calidad de las vistas ni en la calidad del paisaje. Dado su tamaño y su ubicación secundaria, ya comentada.

- b) La clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores. En nuestro caso se valora: LEVE.
- c) La identificación del potencial de las medidas correctoras. No es necesario medidas correctoras, puesto que la intervención ya partía en sus primeras decisiones de criterios de integración.
- d) La predicción de la importancia del impacto al paisaje, antes y después de la aplicación de las medidas correctoras. No procede.

10.- Los resultados y conclusiones de la valoración de la Integración Paisajística y Visual.

Dada la escasa relevancia de la actuación, para el paisaje, y su carácter aislado no se aprecian **ni tienen ningún tipo de repercusión** las diferencias entre antes y después de la propuesta.

El tratamiento sencillo, tradicional, su ubicación discreta, permite que el edificio se integre en la textura regular de los campos de naranjos que la rodean.

Durante la fase de construcción de la vivienda, se tomarán las siguientes medidas, dirigidas a minimizar el posible impacto del proceso en el paisaje circundante:

- Los camiones que transporten materiales, en ambos sentidos, deberán ir completamente cubiertos con sus correspondientes lonas.
- Se instalarán pantallas acústicas alrededor de la actuación, para minimizar el impacto acústico causado por el uso de maquinarias en la construcción de la vivienda.
- Los horarios de máxima afluencia de maquinaria susceptible de provocar molestias, bien sean acústicas o por vibraciones, se acotarán entre las 8:00 de la mañana y las 18:00 horas de la tarde. No se permitirá el acceso de maquinaria a la parcela en horas diferentes a las señaladas. El mismo horario deberán respetar los trabajadores para el uso de pequeña maquinaria en el proceso de construcción, así como trabajos que impliquen golpes, ruidos, o vibraciones. En horarios diferentes a los señalados únicamente se podrán realizar trabajos de replanteos, marcajes, y otros que no produzcan molestias al entorno.

11.- Técnicas gráficas de representación mostrando la situación existente y la previsible.

Se justificarán principalmente con técnicas gráficas de representación, en nuestro caso con fotografías del estado actual, que describen perfectamente el estado proyectado, puesto que la actuación no pretende más que reformar lo existente, sin modificar la volumetría ni la superficie construida, plantas y alzados.

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

12.- Medidas de integración propuestas y Programa de Implementación.

Según se ha ido explicando a lo largo del presente Estudio, las modificaciones que introduce en el paisaje la vivienda propuesta, con su configuración y tratamiento; tiene una repercusión prácticamente irrelevante, por su tamaño y por que su concepción discreta y tradicional, crea un efecto de integración en la percepción visual.

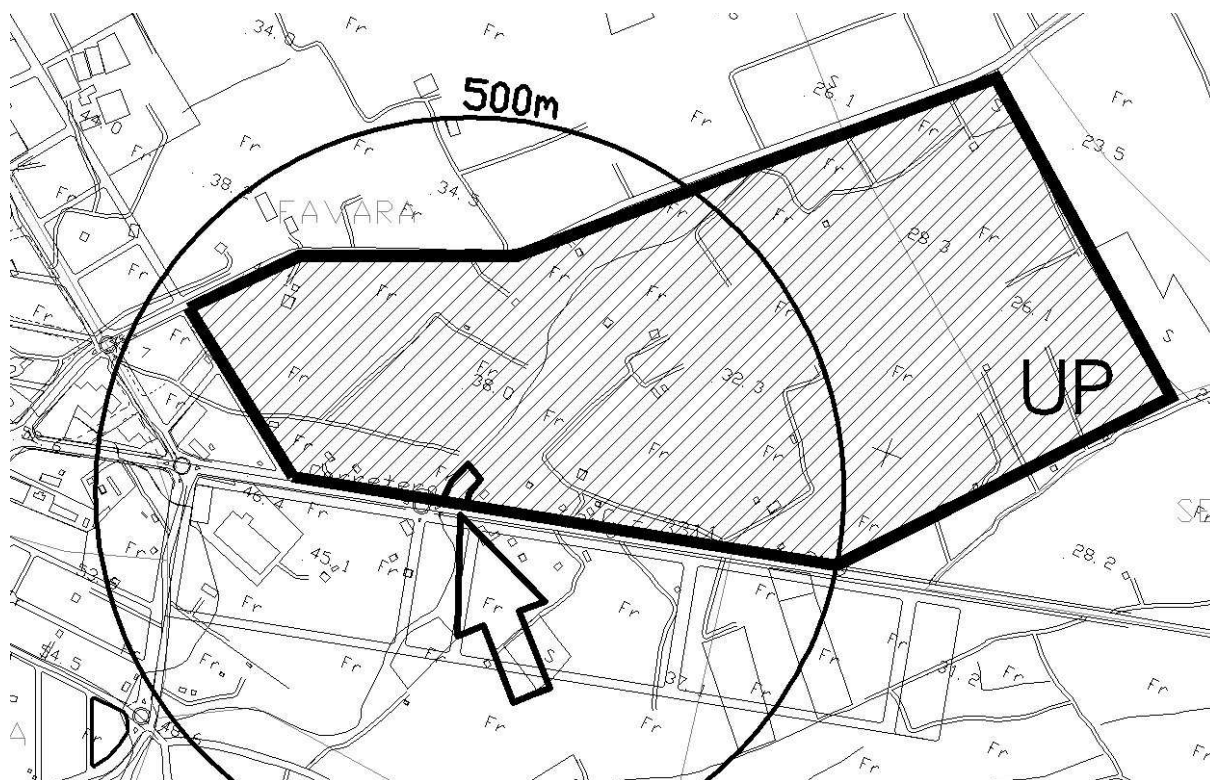
Por tanto no se identifican impactos paisajísticos ni visuales, por lo que no se requiere medidas correctoras que corrijan dichos efectos negativos.

Por lo que no tiene lugar tampoco el Programa de Implementación.

ANEXO I.

Ficha.

UNIDAD DE PAISAJE “TEJIDO AGRÍCOLA”	
Carácter	Elementos y factores naturales: la topografía completamente plana, configurando un “fondo” de su cuenca visual. En este caso la vegetación consiste en campos de naranjos adultos, regulares, de tamaño pequeño-medio. sin más relevancia. Elementos y factores humanos: los abancalamientos históricos las infraestructuras de riego, eléctricas, caminos, etc. Alguna edificación similar de vivienda o caseta de aperos de labranza.
Valor	Los elementos naturales: la ligera pendiente, su vegetación. Sus valores visuales (su regularidad, su homogeneidad) sus valores de confort (tranquilidad, lejanía, nula actividad urbana, fauna y flora).
Objetivos de calidad	Limitar los usos e infraestructuras no agrícolas en la zona rural. Ocupación del territorio en densidades muy bajas, como propone la Ley 10/2004. Alguna política que ayude, conserve y vigile el carácter agrícola del entorno. Potenciar la opinión pública, para debatir sobre estos límites.



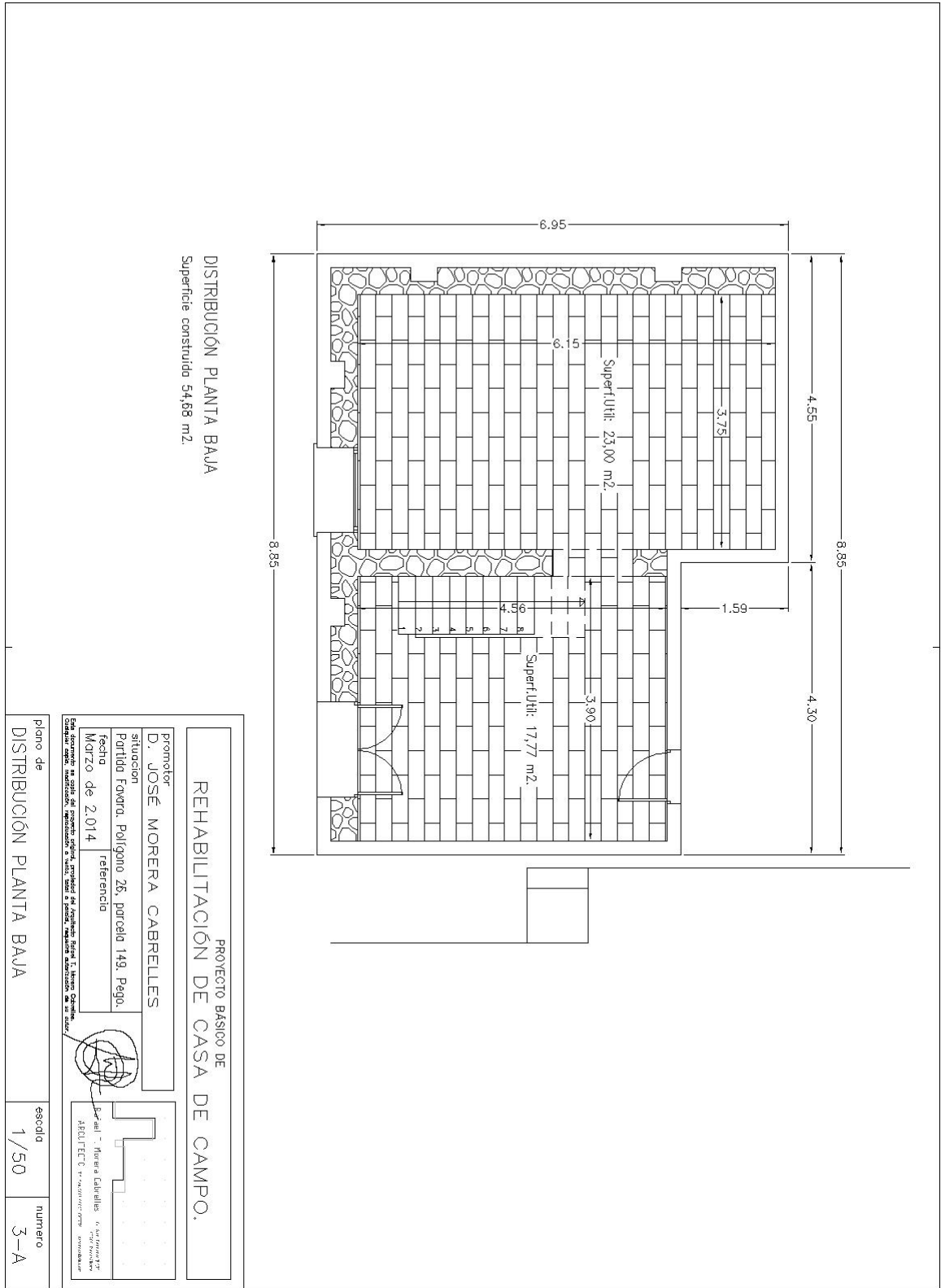
Ficha. RECURSOS PAISAJÍSTICOS: “Campos de naranjos”	
Identificación	Los campos de naranjos y olivos circundantes.
Descripción	Línea suave, regular, no pronunciada, tendente a la horizontal, extensa. Tamaño pequeño-medio.
Valor	Valores naturales, fondo homogéneo, regular, vegetal, vivo. Valores de confort: tranquilidad, lejanía.
Objetivos de calidad	Mantenimiento del arbolado y de la actividad agrícola. Regulación de la edificación y de los usos. Regulación de las infraestructuras.

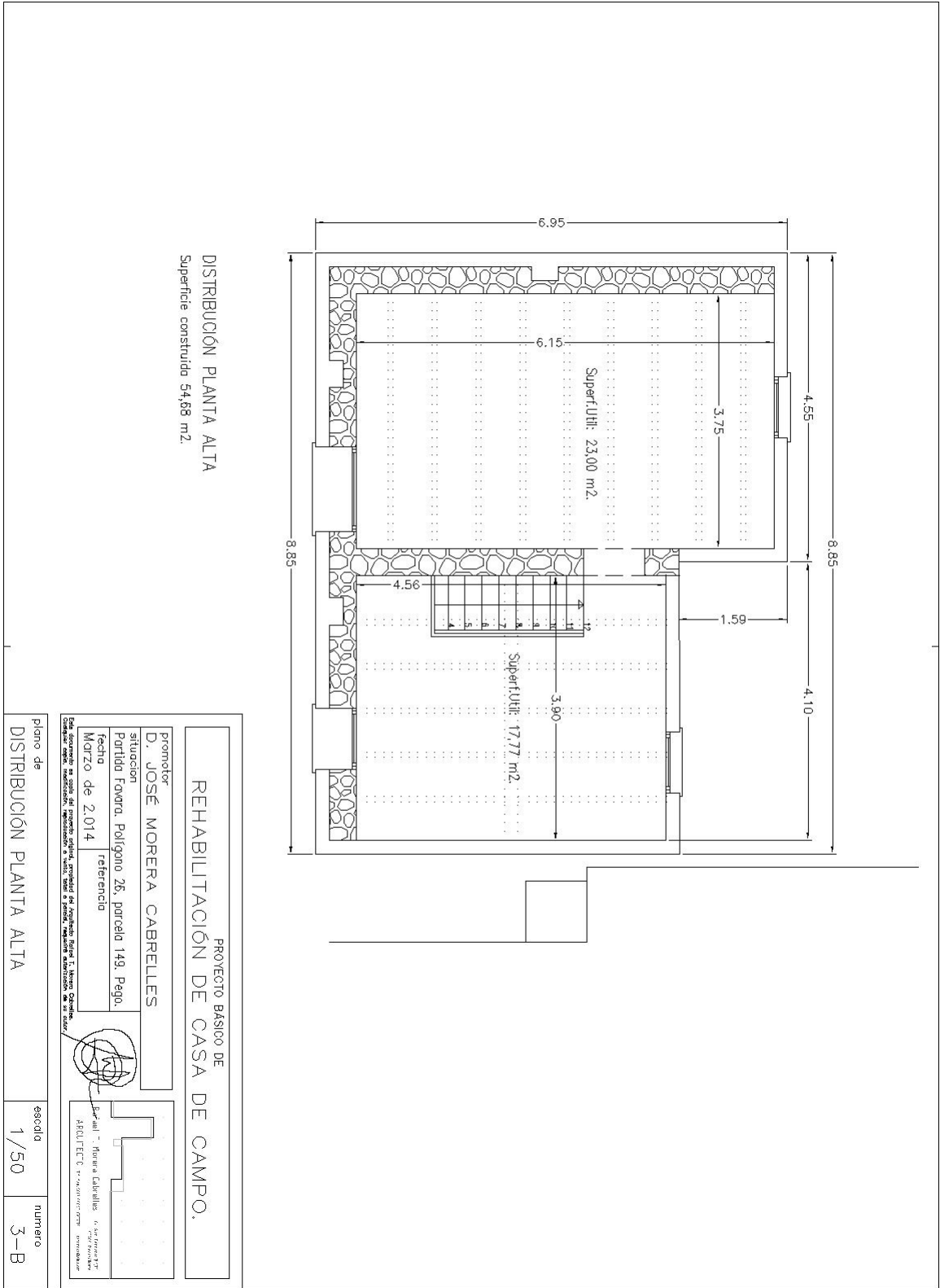
FICHA. PUNTO DE OBSERVACIÓN -1- Desde la carretera CV-700.	
Cuenca Visual	Definida en plano. El umbral de visibilidad es de 300 m.
Clasificación del Punto de Vista	Principal.
Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos	Los descritos en el Estudio. U.P.: Tejido Agrícola
Número, tipo y expectativas de los observadores potenciales.	Aproximadamente 1.500 observadores diarios. El punto de vista es desde la carretera principal de entrada a Pego. Esta carretera está frecuentada en un 98% por vehículos a motor. La edificación no es visible hasta que se llega al tramo frontal, en ambos sentidos de la circulación, por lo que hay que desviar mucho la vista, en movimiento, para apreciar la edificación, lo cual es inviable mientras se conduce el vehículo. Público en general, residentes de Pego, en itinerario, y turistas. La duración de la observación depende de la velocidad del vehículo. En este tramo, la velocidad máxima es de 60km/h, con lo que para recorrer los 200m. de carretera desde donde es visible la actuación, es necesario desviar la mirada de la calzada entre 12 y 24 segundos. Expectativa, media.

FOTOS ESTADO INICIAL




PLANOS DE LA ACTUACIÓN.





PROYECTO BÁSICO DE
REHABILITACIÓN DE CASA DE CAMPO.

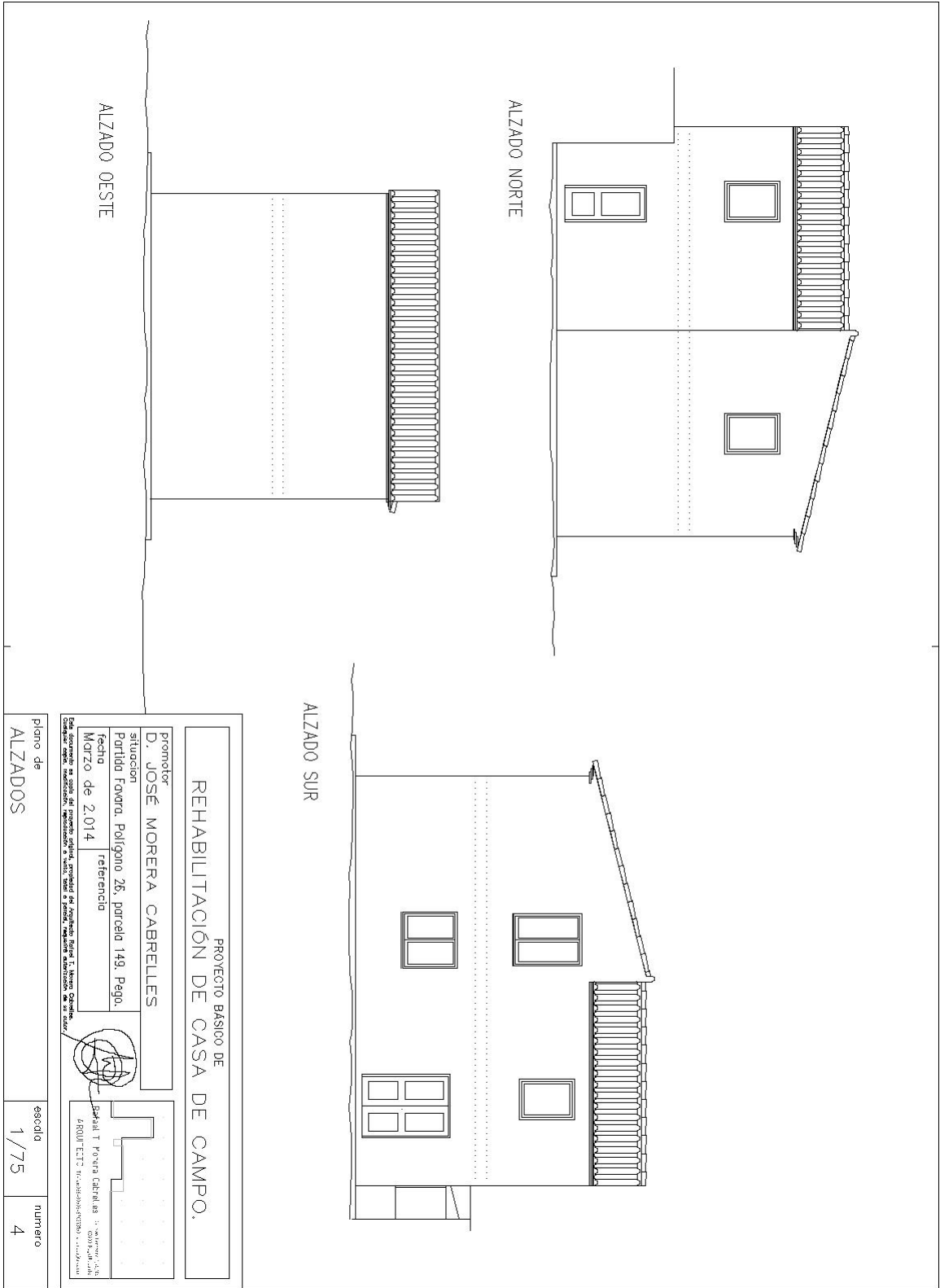
Promotor
D. JOSÉ MORERA CABRELLES
situación
Partida Foxoria, Polígono 26, parcela 149, Pego.
Fecha
Marzo de 2014
referencia

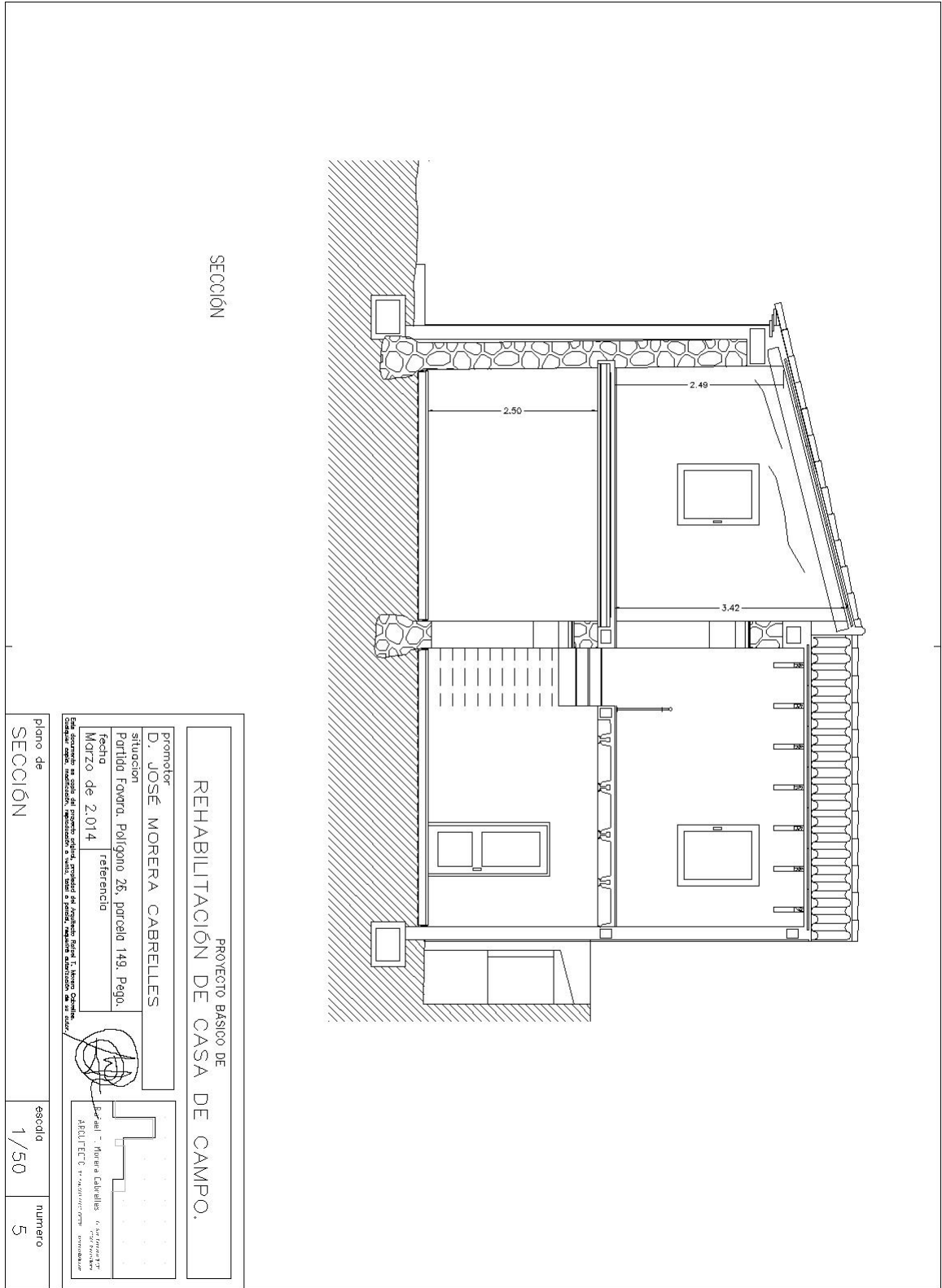


Rafael T. Morera Cabrelles
Arquitecto
AECUETEC

plano de
DISTRIBUCIÓN PLANTA ALTA
escala
1/50
numero
3-B

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA.







En Pego a 2 de mayo de 2.014

Rafael T. Morera Cabrelles. Arquitecto.

ANEXO II.

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Situación: Polígono 26, Parcela 149. Pego.

El objeto del Plan de Participación Pública, dentro de los contemplados por la Ley, es la reforma de una vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable Común.

OBJETIVOS DE LA PARTICIPACIÓN

Atendiendo a los artículos 10 y 15 del Decreto 120/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, el Plan de Participación Pública del Proyecto de Rehabilitación de casa de campo en Polígono 26, Parcela 149 en Pego, tiene por objeto:

- Aumentar la transparencia de las actuaciones de la administración en materia de paisaje y lograr una mayor viabilidad del proyecto, implicando a los interesados.
- Posibilitar a los ciudadanos interesados el acceso a toda la información relevante, concerniente al instrumento de paisaje a que se refiere el Plan de Participación Pública, siendo ésta expuesta de forma clara y comprensible para todos ellos, de tal manera que el Ayuntamiento pueda:
 - Obtener información útil del público interesado:
 - Percepción del paisaje.
 - Valores atribuidos al mismo.
 - Opiniones e intereses, etc.
 - Justificar la opción adoptada respecto a la modificación propuesta, y la forma que se ha desarrollado el trámite de participación.
- Informar del derecho a participar en el proceso y de la forma en que se puede ejercer este derecho.

CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Según lo establecido en el artículo 16 del Decreto 120/2006, contendrá:

- Fases de elaboración y aplicación del instrumento a que se refiere el Plan.
- Objetivos del proceso de participación y programación de actividades y trabajos.
- Público interesado y afectado.
- Metodología y actividades a realizar.
- Evaluación periódica del proceso de participación.
- Resumen de los resultados del Plan de Participación Pública que se publicarán en la página web.

OBJETIVOS DE LA ELABORACIÓN

Los objetivos que se tratan de alcanzar a lo largo del proceso de elaboración y puesta en marcha del Plan de Participación Pública son los siguientes:

- Compatibilizar las propuestas de planeamiento urbanístico con la percepción de ciudad de los participantes.
- Integrar las propuestas con el medio ambiente urbano.
- Avanzar hacia un sistema urbano equilibrado.

MODOS DE PARTICIPACIÓN

El artículo 17 del Decreto 120/2006, describe las actividades y métodos destinadas al suministro e intercambio de información y consulta pública. Se indican los siguientes disponibles:

- Valoración de la propuesta de modificación representada en forma de simulación virtual. Todo ello orientado con el apoyo de preguntas concretas.
- Realización de un cuestionario.

FASES DE LA ELABORACIÓN

Las fases de las que consta el Plan de Participación Pública del Proyecto de Vivienda Unifamiliar Aislada antes descrito son:

- Diagnóstico y propuestas derivadas.
- Redacción del documento de planeamiento y paisaje.
- Tramitación y aprobación del documento de planeamiento y paisaje.
- Revisión de los documentos de paisaje y planeamiento.

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Define la estrategia de participación pública que debe acompañar todo instrumento de paisaje y la desarrolla detalladamente para cada fase del proceso.

Los posibles afectados se agrupan en:

Grupo de interés.

Grupo del lugar.

Actividades de participación son los métodos y mecanismos que se definen en el Plan de Participación y que permiten ejercer los derechos de los ciudadanos en materia de participación, en la valoración de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos para la definición de los objetivos de calidad paisajística.

Los posibles grupos de interés afectados son:

- Propietarios de parcelas colindantes en primer orden, parcelas 148, 147.
- Propietarios de parcelas no colindantes, pero cercanas, parcelas 150, 177.
- Representantes de grupos políticos e instituciones.
- Personas e instituciones que lo soliciten, en el trámite que se prevé al efecto.

1.- Objeto.

Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de paisaje.

Informar del derecho a participar y de la forma que se puede hacer.

Reconocer el derecho a formular observaciones, en la fase en que estén abiertas las opciones.

Obtener información útil del público interesado.

Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones.

Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.

2.- Contenido.

MEMORIA.

Fases de elaboración y aplicación del instrumento a que se refiere el Plan.

1ª Redacción del Plan de Participación Pública.

2ª Exposición al público.

3ª Divulgación de la información y procedimientos. Intercambio y recogida de información.

4ª Evaluar conclusiones, y trasladarlas al instrumento de planeamiento.

Objetivos del proceso de participación y programación de actividades y trabajos.

Garantizar el derecho a ser informados a los grupos interesados.

- Garantizar el derecho a formular observaciones y opiniones, a los mismos.
- Obtener información útil del público interesado.
- Identificar los valores atribuidos al paisaje o la ausencia de los mismos.
- Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado la participación.

Público interesado y afectado para cada uno de ellos y del papel que desempeñan en el proceso de planificación.

- Se considera público interesado, a **los propietarios colindantes** con las parcelas objeto del estudio y a los representantes de los grupos políticos.
- Su papel es el de aportar información o/y opinión.

Metodología y actividades a realizar así como de los programas de trabajo para asegurar el intercambio de información y la consulta.

- Se utilizará para la divulgación de la información: una página web, notas de prensa en periódicos locales o regionales, anuncios en la radio local, para la difusión generalizada. El público interesado recibirá notificación escrita.
- El documento permanecerá accesible en exposición con el apoyo y atención de un funcionario.
- El proceso se iniciará con la presentación del documento en el Ayuntamiento.
- Se dispondrá de un registro para la recogida de alegaciones, opiniones e informaciones útiles al respecto.
- Dada la escasa entidad de la intervención, se considera suficiente esta metodología.

Evaluación periódica del proceso de participación.

- La atención al público en las dependencias municipales.
- Los resultados se notificarán al Promotor, indicando las conclusiones y las medidas que se debieran adoptar.

Resumen actualizado periódicamente de los resultados del Plan de Participación Pública que deberá ser comunicado al público, al inicio y al final del procedimiento, a través de la página web, y que contendrá:

- d) Información pública y consultas formuladas, sus resultados, las decisiones adoptadas para la definición de los objetivos de calidad y consideración de los resultados de la participación en la toma de éstas.
- e) Autoridades locales designadas como interlocutores, así como representantes de las partes interesadas.
- f) Puntos de contacto para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas.

Entre el inicio y el final del procedimiento, es decir, durante la recopilación y obtención de conclusiones, también será divulgado dicho resultado, en la web del

ayuntamiento o/y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. De cara a cumplir con los objetivos intrínsecos del Plan de Participación, que no es otro que la divulgación e intercambio de información.

Se podrá optar por la utilización de las Guías de Participación Pública en Paisaje que elabore el Consell.

3.- Actividades y calendario de trabajo para asegurar el intercambio de información.

En orden cronológico:

- Inicio del expediente.
- Inserción del anuncio de la apertura de la exposición pública en el DOCV, divulgarlo en la emisora de radio local y exponerlo en la página web del ayuntamiento.....20 días
- Recibir manifestaciones solicitando ser tenidos como grupo o público de interés.....20 días
- Notificación a todos los aceptados como grupo o público interesado.....20 días
- Recepción de encuestas, alegaciones, sugerimientos.....20 días
- Reunión informativa. Explicación y apertura de encuestas.....15 días
- Evaluación de las anteriores y conclusiones del Plan de Participación.
- Insertar la documentación en la página web municipal.....1 mes
- Incorporación de los resultados y conclusiones al Estudio de Integración Paisajística.....1 mes
- Con los cambios sustanciales habidos, publicación del Estudio de integración Paisajística.....20 días
- Aprobación del Estudio.....1 mes

Plazo total estimado: 6 MESES.

(*) Las encuestas comportarán la valoración en los grados que define el Reglamento de Paisaje: sustancial, moderado, leve e insignificante.

4.- Ampliación de los grupos o público de interés. Y nombramiento de autoridades locales.

Después de la apertura del Plan y una vez recibidas las solicitudes de grupos interesados: se contestarán aceptando o no su solicitud. Con lo que se redefinirán los grupos o públicos interesados que vayan a recibir la citación.

Inmediatamente a continuación, se nombrará la autoridad local (concejal de urbanismo o delegado), designada como interlocutor, y los representantes de los grupos. A los que se notificará el procedimiento.

Questionario.

	Sí	No
¿Aprecias la diferencia entre la propuesta, y la configuración actual a nivel de paisaje?		
¿Crees que te afecta mucho_a nivel de paisaje?		
¿Crees que estropea, te perjudica o empeora_a nivel de paisaje?		
¿Crees que mejora en algo el entorno a nivel de paisaje?		

Valoración de la Integración Paisajística.

Valora, de acuerdo a la siguiente escala, la magnitud del impacto negativo de la propuesta, sobre el paisaje.

Sustancial, Moderado, Leve o Insignificante.

Valora, de acuerdo a la siguiente escala, la magnitud del impacto positivo de la propuesta, sobre el paisaje.

Sustancial, Moderado, Leve o Insignificante.

Valora, de acuerdo a la siguiente escala, si crees que ha existido, el grado de repercusión o alteración sobre el paisaje.

Sustancial, Moderado, Leve o Insignificante.

Valoración de la integración Visual.

Valora, de acuerdo a la siguiente escala, la compatibilidad de las características de la actuación con las existentes en el entorno (edificios, instalaciones, vegetación)

Sustancial, Moderado, Leve o Insignificante.

Valora, de acuerdo a la siguiente escala, el bloqueo o efecto de entorpecer las vistas sobre algún recurso paisajístico.

Sustancial, Moderado, Leve o Insignificante.

Valora, de acuerdo a la siguiente escala, la mejora de la calidad visual.

Sustancial, Moderado, Leve o Insignificante.