
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO

ZONA DEPORTIVO - RESIDENCIAL PALAU

DOCUMENTO RESUMEN

PROYECTO.

Plan de Reforma Interior de la Zona residencial - deportiva Palau de Benicarló.

PROMOTOR.

Ayuntamiento de Benicarló.

LOCALIZACIÓN.

La actuación propuesta se sitúa junto a la carretera N-340, que la delimita por el norte, y en continuidad con el centro comercial Costazahar que la delimita por el oeste. Por el este limita con suelo urbanizable actualmente destinado a uso agrícola y por el sur con un corto tramo de la Rambla de Alcalá sin llegar a invadir el dominio público hidráulico.

OBJETIVOS.

El beneficio social aportado por la modificación introducida consiste en la creación de suelo dotacional destinado a la implantación de un servicio público de ámbito comarcal.

Adicionalmente, la modificación permitirá la ampliación de un centro comercial facilitando su consolidación en el ámbito comarcal y la generación de empleos.

NATURALEZA DEL PROYECTO.

La actuación propuesta consiste en la modificación del uso global y de la intensidad edificatoria en el ámbito de uso residencial - deportivo privado del Plan Parcial "Muebles Palau" de Benicarló a través de la figura de Plan de Reforma Interior.

La modificación afecta a una superficie de 21.847,50 m² y no supone reclasificación del suelo al desarrollarse íntegramente en suelo urbano.

Vista aérea de la zona deportivo - residencial Palau y aspecto desde



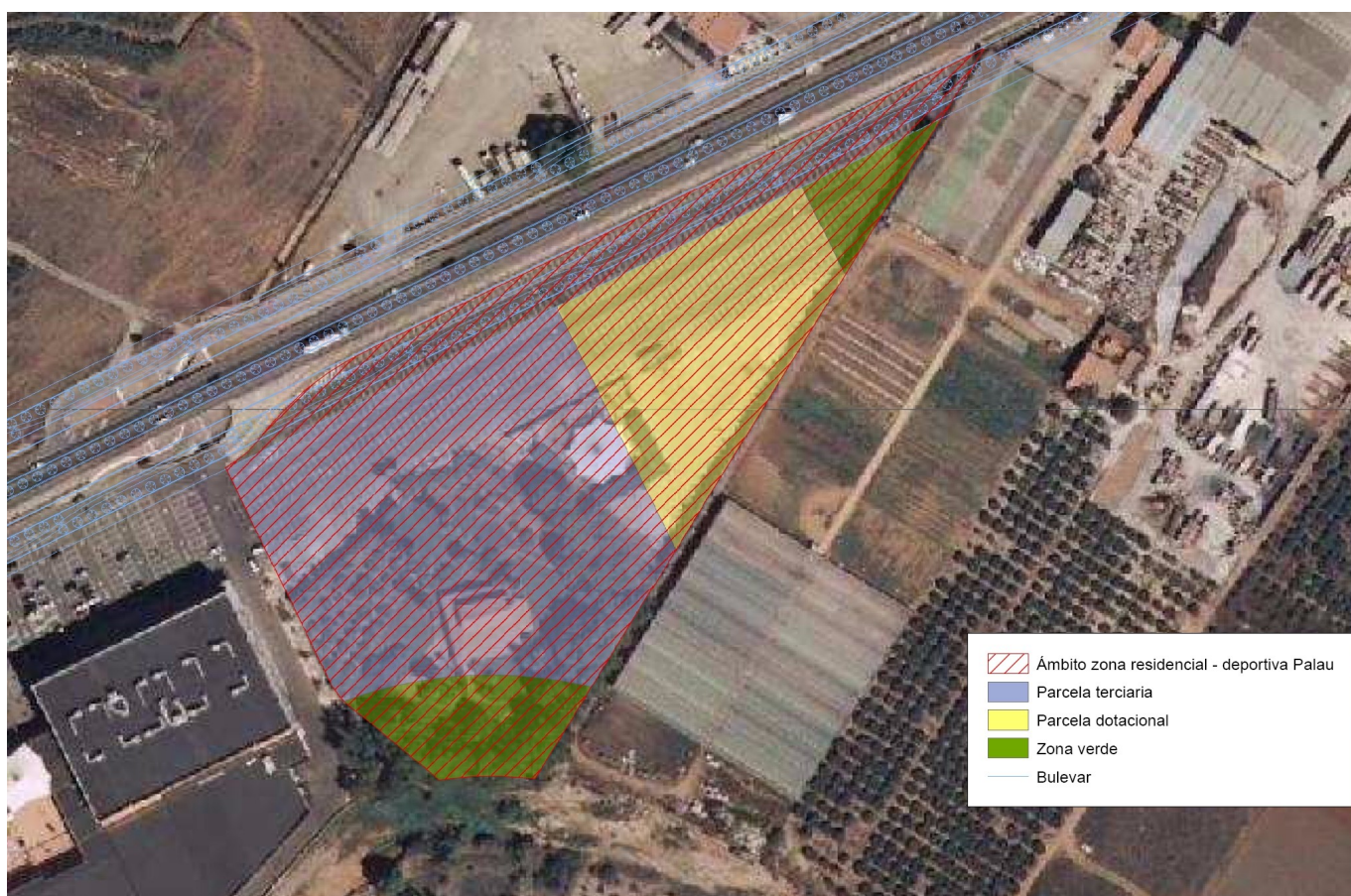
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS.

La ordenación del área de actuación reparte la superficie en suelo terciario, red viaria, espacios libres y equipamientos públicos según el siguiente cuadro:

ZONA DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE
SUPERFICIE SUELO TERCIARIO	11.026,58
ESPACIOS LIBRES	2.505,57
INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO	5.000,35
VIALES	3.315,00
SUPERFICIE TOTAL UE-3	21.847,50

El techo edificable es de 8.216,26 m²t. Deberá establecerse una reserva de aparcamiento de 1 plaza por cada 25 m² construidos y preverse la vialidad exterior necesaria para la ampliación de la N-340 en su transformación a bulvar con un ancho previsto de 48 metros.

El índice máximo de ocupación sobre parcela neta es del 80 % incluyendo la proyección de vuelos y la altura máxima reguladora es de 12 metros.



EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La zona deportivo - residencial Palau constituye una superficie triangular plana, con cotas de 14 a 15 metros sin elementos topográficos naturales o artificiales significativos.

El 46 % de la superficie está pavimentada y cuenta con alumbrado público al ser utilizada como aparcamiento complementario al centro comercial con el que forma superficie continua. El resto se distribuye entre una vivienda unifamiliar con amplio recinto ajardinado y un solar parcialmente ocupado por las instalaciones abandonadas de una cafetería de verano.

DISTRIBUCIÓN DE USOS EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN (m²)	
Parking aire libre	10.145,0
Recinto vivienda unifamiliar	9.150,0
Solar	2.552,5
TOTAL	21.875,5

La vivienda unifamiliar es de construcción moderna y se encuentra desocupada en la actualidad. El recinto está vallado y presenta una amplia superficie de vegetación arbórea, destacando un bosque de pino carrasco en los límites sur y este de la parcela y un grupo de palmeras. Pueden encontrarse también un par de cedros y algunos chopos, además de diversos arbustos, un cuadro plantado con cítricos y un espeso seto de pitosporo en los límites de la parcela no ocupados por la pinada.

El solar está parcialmente ocupado por las instalaciones de la cafetería de verano en estado de ruina y un espacio libre con restos de pavimentación y vegetación herbácea de tipo nitrófilo. El frente del solar orientado hacia el sureste presenta un seto de cupresáceas de 165 metros de longitud y altura superior a los 2 metros.

La transición con el centro comercial consiste en un vial con estrecha banda ajardinada y una pequeña zona verde ocupada por pinos que forma unidad visual con los existentes en el recinto ajardinado de la vivienda unifamiliar.

Los terrenos situados en el margen opuesto de la N-340, están ocupados por una zona de actividades económicas con amplias superficies pavimentadas y naves de uso industrial. Los suelos limítrofes por el este son de uso agrícola, estando ocupados en la actualidad por huerta herbácea y una amplia superficie de invernaderos junto al seto de cupresáceas descrito anteriormente.

El área de actuación limita por el sur con la Rambla de Alcalá en un tramo de 30 metros. El margen de la rambla está formado por un

muro de bloques de hormigón de altura superior a los dos metros en todo el tramo limitante con el centro comercial Costazahar y con la zona deportivo - residencial Palau.

▲▲▲ Zona de parking en área de actuación, al fondo cafetería de verano y zona ajardinada de viviendas unifamiliar. Detalle de la cafetería.

▲▲ Aspecto general del recinto de vivienda unifamiliar y detalle de zona ajardinada.

▲ Rambla de Alcalá en límite con área de actuación. Zona de parking en el interior de área de actuación y área de actividades económicas en margen opuesto N-340.

◀ Vista del área de actuación desde zona de huerta situada al sur.



INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE.

El ámbito de actuación no constituye paisaje agrícola tradicional ni configura una perspectiva de conjunto urbano histórico, típico o tradicional.

Por su emplazamiento en terreno llano de la Plana de Peñíscola - Vinaròs, la actuación propuesta no ocupa posición dominante, se adapta a la pendiente natural del terreno y se encuentra manifiestamente alejada de puntos elevados del terreno desde los que puedan obtenerse vistas panorámicas, por lo que no altera significativamente las condiciones de visibilidad de las unidades de paisaje definidas en el ámbito de estudio.

Por incluirse en un entorno urbano con usos similares a los propuestos, no se prevé que las edificaciones a desarrollar distorsionen el cromatismo, la textura o las soluciones constructivas de los edificios existentes en las inmediaciones.

La actuación contempla la eliminación parcial de la vegetación existente, conservándose una franja de la pinada dispuesta junto a la rambla y trasplantándose las palmeras a la otra zona verde existente en el área de actuación. Adicionalmente, se implantará nuevo arbolado en el bulevar y en las parcelas terciaria y dotacional.

VALORACIÓN DE LA IMPORTANCIA POTENCIAL DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO			
IMPACTO	MAGNITUD IMPACTO	SENSIBILIDAD ELEMENTO	IMPORTANCIA IMPACTO
Demolición de edificios y estructuras	BAJA	BAJA	NEUTRO O FAVORABLE
Eliminación de vegetación	MEDIA	ALTA	SUSTANCIAL
Acondicionamiento del terreno	NO SIGNIFICATIVO		
Pavimentación sobre terreno y UP 10	NO SIGNIFICATIVO		
Zonas verdes sobre vegetación	MEDIA	ALTA	FAVORABLE
Zonas verdes sobre unidad de paisaje 10	MEDIA	BAJA	FAVORABLE
Zonas verdes sobre unidad de paisaje 06	MEDIA	BAJA	FAVORABLE
Zonas verdes sobre unidad de paisaje 03	MEDIA	BAJA	FAVORABLE
Bulevar sobre vegetación	MEDIA	ALTA	FAVORABLE
Bulevar sobre unidad de paisaje 10	MEDIA	BAJA	FAVORABLE
Edificaciones sobre unidad de paisaje 10	NO SIGNIFICATIVO		
Edificaciones sobre unidad de paisaje 06	MEDIA	MEDIA	MODERADO
Edificaciones sobre unidad de paisaje 03	MEDIA	MEDIA	MODERADO
Iluminación sobre unidad de paisaje 10	NO SIGNIFICATIVO		

Iluminación sobre unidad de paisaje 06	MEDIA	MEDIA	MODERADO
Iluminación sobre unidad de paisaje 03	MEDIA	MEDIA	MODERADO

En términos generales, el impacto paisajístico es favorable sobre la propia unidad de paisaje y desfavorable de intensidad moderada sobre las unidades de paisaje vecinas. Se identifica la eliminación de la vegetación existente como el único impacto paisajístico desfavorable y de importancia sustancial.

CONDICIONES DE VISUALIZACIÓN.

Ante la ausencia de un estudio de paisaje para el municipio, se ha procedido a la identificación de los principales puntos de observación existentes en el ámbito de estudio, seleccionando posteriormente aquellos más representativos desde los que es posible la visualización del área de actuación.

Puntos de observación dinámicos.

El área de actuación resulta visible en primer plano desde el actual trazado de la carretera N-340, con la que establece límite noroeste, así como en un tramo de 800 metros en sentido Benicarló - Peñíscola; no resultando visible circulando en sentido inverso por la interposición del edificio administrativo de la antigua fábrica Muebles Palau, integrada en el centro comercial Costazahar.

Igualmente el camí de la Ratlla del Terme, clasificado como colada, permite la visualización del frente sur del área de actuación en un tramo de 400 metros y a una distancia igualmente de 400 metros. Este punto de observación es equivalente al de la zona de huerta herbácea de La Cervellona.

Una vez cruzada la actual N-340 en sentido litoral - interior, desde este camino puede visualizarse el área de actuación sólo desde los pasos elevados sobre la línea de ferrocarril Valencia - Barcelona (900 m) y sobre la AP-7 (2000 m), así como desde la urbanización del Corral del Petiquillo (2.400 m) situada en las estribaciones del Coll de Navarros.

Desde la línea de ferrocarril Valencia - Barcelona, puede visualizarse el área de actuación en un tramo de aproximadamente 900 metros y a una distancia entre 700 y 140 metros.

No es posible la visualización del área de actuación de forma clara desde el resto de vías de comunicación del municipio, en particular desde la AP-7 y desde el nuevo trazado previsto de la carretera N-340, salvo pasos elevados (sobre línea de ferrocarril a 1.500 metros).

Puntos de observación estáticos.

En el plano corto, la actuación resulta visible en primer plano desde el área ya consolidada del centro comercial Costazahar con el cual se integrará, desde un tramo de aproximadamente 470 metros de la rambla Alcalá y desde las zonas de huerta de La Cervellona y Sanadorlí.

En el plano medio, la actuación resulta visible desde las inmediaciones de la ermita de Sant Gregori (600 m), de forma muy limitada por presencia de vegetación y otros obstáculos.

En el plano distante, la actuación resulta visible desde las elevaciones del área de los Colls de la Tossa (4.200 m) y Navarros (4.000 m), así como desde las inmediaciones de la Basseta de Bovalar (2.700 m).

VALORACIÓN IMPORTANCIA DE IMPACTOS VISUALES			
Punto de observación	Integración	Sensibilidad	Importancia
PO-01. Trazado actual de la carretera N-340.	Alta	Media	Insignificante
PO-02.a. Camí de la Ratlla del Terme tramo sureste	Alta	Media	Insignificante
PO-02.b. Camí la Ratlla del Terme tramo noroeste	Alta	Alta	Insignificante
PO-03. Línea de ferrocarril Valencia - Barcelona	Media	Media	Leve
PO-04. Centro comercial Costazahar	Alta	Media	Insignificante
PO-05. Zona de huerta de La Cervellona	Media	Baja	Insignificante
PO-06. Zona de huerta de Sanadorlí	Media	Baja	Insignificante
PO-07. Rambla de Alcalá	Media	Media	Leve
PO-08. Ermita de Sant Gregori	Alta	Alta	Leve
PO-09. Baseta del Bovalar	Alta	Alta	Leve
PO-10. Zona del Coll de la Tossa	Alta	Alta	Leve
PO-11. Zona del Coll de Navarros	Alta	Alta	Leve

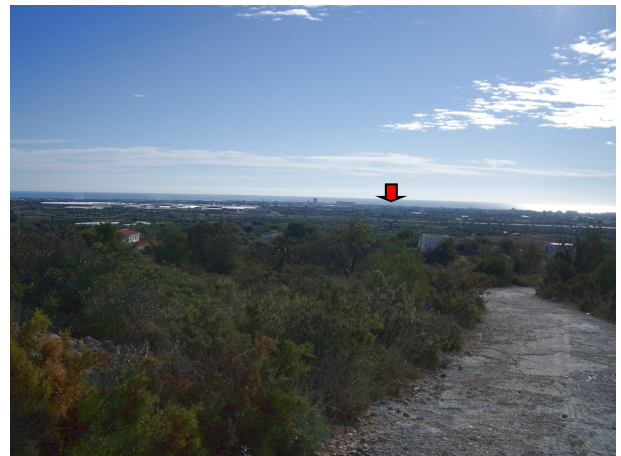
La compatibilidad de forma y tamaño, así como la de color, forma y textura, se considera alta desde los puntos de observación asociados al actual trazado de la carretera N-340 por similitud con los elementos existentes en el entorno, y desde los puntos de observación situados en el plano lejano por dificultad para discernir la actuación propuesta respecto al conjunto del centro comercial Costazahar y zonas de actividades económicas colindantes.

Pese a ocupar zonas con afecciones previas similares, se considera que la actuación contrasta con el entorno sin llegar a constituir un punto de atención preferente por su forma, tamaño, color y brillo respecto a los puntos de observación asociados al tramo sureste del camí de la Ratlla del Terme y las zonas de huerta de La Cervellona y Sanadorlí.

La actuación propuesta no afecta de forma significativa la vista de recursos o la percepción de panorámicas. Puede considerarse que la actuación afecta la percepción del recurso del paisaje “rambla de Alcalá” de forma poco relevante debido tanto a las condiciones actuales del recurso en el tramo considerado como a la persistencia de una barrera arbolada interpuesta entre las zonas edificables y el cauce de la rambla.

La actuación propuesta introduce acciones puntuales de mejora del paisaje a través de la habilitación de zonas verdes y el acondicionamiento del tramo de bulevar limítrofe que sustituirá a la actual N-340. Las acciones de mejora se percibirán únicamente desde los puntos de observación situados en el plano próximo.

- ▲▲▲ Vistas desde los puentes del cami de la ratlla sobre el ferrocarril y la AP-7 (PO.02.b).
- ▲▲ Vista desde línea de ferrocarril (PO.03) y desde las inmediaciones de la ermita de Sant Gregori (PO.08).
- ▲ Vista desde camino de la Baseta de Bovalar (PO.09) y desde las inmediaciones del Coll de la Tossa (PO.10).
- ◄ Vista desde las inmediaciones del Coll de Navarros (PO.11).



DENOMINACIÓN	PO-01. Trazado actual carretera CN-340
VISTA	



DENOMINACIÓN	PO-05. Zona de huerta de la Cervellona
DENOMINACIÓN	PO-06. Zona de huerta Sanadorlí



DENOMINACIÓN	PO-07. Rambla de Alcalá



DENOMINACIÓN

PO-02.a. Camí y colada de la Ratlla del Terme.

VISTA



DENOMINACIÓN **PO-04. Centro comercial Costazahar**

VISTA desde segundo piso edificio Palau (arriba) y desde parking del centro comercial Costazahar (abajo)



CONCLUSIONES.

El municipio de Benicarló no tiene Estudio de Paisaje o Catálogo de Recursos Paisajísticos aprobados o en tramitación, por lo que la actuación propuesta no incumple determinaciones incluidas en estos instrumentos del paisaje.

La actuación se ajusta a las normas de integración establecidas en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y en el Título II del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Igualmente, se considera que la actuación propuesta no incurre en los supuestos de no integración establecidos en el artículo 50.2 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana.

El análisis de los impactos sobre el paisaje pone de manifiesto impactos favorables derivados del acondicionamiento de zonas verdes y bulevar urbano que afectan tanto a la unidad de paisaje sobre la que se desarrolla la actuación propuesta (UP-10 suelo urbano de uso preferente terciario e industrial) como a las unidades vecinas (UP-03 huerta herbácea y UP-11 rambla mediterránea).

Igualmente se identifican impactos desfavorables de importancia moderada sobre las unidades vecinas mencionadas derivados de la presencia de edificaciones e iluminación nocturna.

Como único impacto desfavorable de importancia sustancial, se identifica la eliminación de vegetación arbórea de origen artificial existente en el área de actuación, que podrá ser minorado hasta niveles de importancia moderada mediante la aplicación de medidas de integración y compensación.

En términos generales, el impacto paisajístico es favorable sobre la propia unidad de paisaje y desfavorable de intensidad moderada sobre las unidades de paisaje vecinas.

Por otra parte, el área de actuación se emplaza en una zona en la que están presentes afecciones similares, siendo previsible la integración de la edificación prevista con las tipologías ya existentes en el entorno. En consecuencia, el impacto visual para los puntos de observación seleccionados se evalúa de importancia insignificante o leve.

MEDIDAS CORRECTORAS.

Se proponen las siguientes medidas correctoras:

1.1. Medidas dirigidas a la integración de la vegetación existente.

1.1.1. Conservación de vegetación en zona verde limítrofe con rambla Alcalá.

1.1.2. Trasplante de arbolado a zona verde norte.

1.1.3. Conservación de seto de cupresáceas.

1.1.4. Plantación de arbolado en tramo de bulvar.

1.1.5. Implantación de arbolado en parcela privada.

1.2. Medidas dirigidas al control de la escena urbana.

1.2.1. Condiciones del mobiliario urbano.

1.2.2. Acabado externo de edificios y estructuras accesorias.

1.2.3. Transformadores eléctricos y otras estructuras accesorias.

1.2.4. Espacios libres privados.

1.2.5. Mantenimiento de edificios y terrenos.

1.2.6. Actividades publicitarias.

1.3. Medidas dirigidas a la adecuada delimitación del borde urbano.

1.3.1. Adecuación del muro en margen de rambla.

1.3.2. Adecuación del espacio limítrofe con el muro de margen de rambla.

1.4. Medidas dirigidas a la integración visual de edificaciones y estructuras accesorias.

1.4.1. Tratamiento externo de los edificios.

1.5. Medidas de control de la contaminación lumínica.