ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PROGRAMA DE REFORMA INTERIOR

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-E COLLET

DOCUMENTO RESUMEN

PROYECTO: Programa de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 3 del Sector 8-A industrial de Benicarló.

PROMOTOR: Ayuntamiento de Benicarló.

LOCALIZACIÓN: La actuación se emplaza en el Polígono Industrial Collet, limitando con la carretera CV-135 de Benicarló a Cálig que la separa de suelo industrial consolidado y con la rambla de Cervera. El límite norte coincide con el Camí de Moliners, catalogado como vía pecuaria, y el sur con suelo industrial ya desarrollado.

OBJETIVOS:

- Adaptar la UE-3 del Polígono Collet a las necesidades de una industria de grandes dimensiones ya existente en la localidad, de gran importancia para la economía local y comarcal por su elevada demanda de mano de obra, evitando así su traslado a otras localidades.

- Adicionalmente, la modificación permitirá la mejora y renovación de las instalaciones y la liberación de suelo colindante con zonas residenciales favoreciendo la compatibilidad entre usos del suelo.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS.

La Unidad de Ejecución, de 157.839,25 m^2 de superficie se reparte en suelo industrial, red viaria, espacios libres y equipamientos públicos según el siguiente cuadro:

ZONA DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE (m^2)
ESPACIOS LIBRES	42.890,15
EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA-S. URBANO	9.656,35
VIALES	29.064,37
SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL	76.228,38
SUPERFICIE TOTAL UE-3	**157.839,25**

Los criterios de ordenación prorizan la adaptación de la parcelación a las necesidades de una industria de grandes dimensiones, para lo cual se dispone una sola manzana edificable.

La ordenación prevé la implantación de los equipamientos públicos en la rotonda de acceso, integrados una manzana unitaria, de tal manera que la administración pueda establecer el uso que considere más conveniente de entre los previstos en el Reglamento de Planeamiento actual.

Por último, se ha implantado una amplia zona destinada a espacio libre colindante con la Rambla de Cervera permitiendo así la adecuada transición entre ambos espacios.

Normas de edificación.

Las normas de edificación son las establecidas en el Plan Parcial para la totalidad del Sector 8A. A efectos de paisaje cabe destacar que la altura máxima de cornisa para naves industriales se establece en 14 metros y en edificaciones dotacionales de 10 metros.

La UE-3 limita con suelos de idéntica clasificación urbanística por todos sus lados excepto en el limítrofe con el Dominio Público Hidráulico de la rambla de Cervera, en cuyo margen opuesto se desarrolla suelo no urbanizable común.

EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Se trata de una superficie plana con cota máxima de 47 metros y mínima de 41 metros, con pendiente media del 1,9 %, no presentando elementos topográficos naturales o artificiales significativos.

Tanto en los solares situados al oeste como al este se observan algunos acopios de tierra y, en la zona este, un tendido aéreo de conducción de energía eléctrica.

En la actualidad, el 48,3 % de la superficie está transformado por edificación, estando ocupado el resto por vegetación nitrófila de porte herbáceo, propia de solares periurbanos. El zonas perimetrales pueden encontrase vestigios del anterior uso del terreno, destinado al cultivo de leñosos de secano, evidenciado por la presencia de 6 pies de olivo en el ángulo oeste y un conjunto formado por 7 olivos, dos almendros y un algarrobo entre las parcelas industrial y dotacional, junto al cauce de la rambla.

El cauce de la rambla en el tramo colindante con la UE-3 presenta un talud de fuerte pendiente, con desnivel creciente desde la intersección con el Camí Moliners, donde la altura del talud es de 2 a 3 metros,

incrementándose progresivamente hasta alcanzar los 8 - 10 metros aguas abajo. El talud presenta depósitos de escombro y otros materiales localizados en zonas concretas.

La banda de contacto entre la UE-3 y el dominio público hidráulico presenta vegetación integrada por cañares, herbazal y matorral con dominancia de aliagas y romeros junto con algunos pies de escaso desarrollo de olivo y almendro de implantación espontánea.

El lecho del cauce combina afloramientos de conglomerado con modelado hídrico y áreas de deposición de gravas y cantos, algunas charcas permanentes y escasa vegetación, con presencia de algún pie aislado de chopo y dominancia en el margen de bardizas formadas por zarzamora con pies aislados de baladre y mimbre.

El Camí y vía pecuaria de Moliners está asfaltado y presenta trafico de vehículos pesados asociados a la explotación de transformación de áridos para la construcción existente en el margen opuesto de la rambla.

Las dos rotondas que enlazan la UE-3 con la CV-135 están urbanizadas, presentando la situada al sureste un buen nivel de mantenimiento y diversos hitos relacionados con la tradición local (olivo centenario, noria, molino y prensa de aceite) y, la situada al oeste, algunos olivos de escaso porte combinados con vegetación arbustiva y matorral autóctonos con mantenimiento prácticamente ausente.

▲▲▲ Talud de la rambla Cervera junto a la UE-3

▲▲ Restos de árboles de cultivo en UE-3

▲ Rotondas E y W limítrofes con UE-3

◄ Vegetación en solar E de UE-T

▲▲▲ Vistas desde camí Moliners

▲▲ Vistas desde huerta y camí Sant Jordi

▲ Vista desde CV - 135; explotación áridos

◄ Afección en rambla Cervera - camí Moliners junto a UE-3

Simulación aspecto general del área de actuación en situación pre y posoperacional

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 integración de los vestigios de vegetación existente y habilita amplias zonas verdes en las que será implantada nueva vegetación apropiada a las características del lugar.

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.

Plano próximo (hasta 500 metros).

La actuación resulta visible en su límite orientado hacia el suelo urbano desde la carretera CV-135, siendo particularmente representativas como punto de observación las rotondas que enlazan con la UE-3 al este y al oeste y el puente de esta carretera sobre la AP-7. El margen opuesto de la CV-135 está ocupado por suelo urbano industrial desarrollado por lo que la actuación no es visible más allá de las fachadas orientadas hacia esta carretera.

En sus límites no orientados hacia el polígono y, en consecuencia, constituyentes del borde urbano, la actuación resulta visible desde el camino y vía pecuaria de Sant Jordi y desde el camino y vía pecuaria de Molinés, representativos respectivamente de la percepción del área de actuación desde la zona de huerta situada en el margen opuesto de la rambla de Cervera, y de la percepción desde este cauce al que ambos caminos cruzan en el plano corto (camino de Molinés) y medio (camino de Sant Jordi).

Plano medio (500 a 1.500 metros).

Desde el plano medio la actuación no resulta visible en general debido a la interposición de elementos dinámicos, salvo contadas excepciones desde las que puede visualizarse fragmentariamente el área de actuación.

En particular, resulta significativa la escasa o nula visibilidad de la actuación propuesta desde las principales vías de comunicación del municipio: AP-7, N-340 en su trazado actual y previsto y vía de ferrocarril de Valencia - Barcelona.

Plano distante (1.500 a 3.000 metros).

En el plano distante, la actuación resulta visible desde las elevaciones del Coll de la Tossa y los accesos a sus inmediaciones: camino viejo de Benicarló a Cálig en la zona de Villaperdiz y camino de Sant Mateu en la base de la Tossa, así como desde las inmediaciones de la Baseta de Bovalar.

Sobre estos criterios, se definen los siguientes puntos de observación representativos:

Plano próximo:

PO-01. CV-135 rotonda este.

PO-02. CV-135 rotonda oeste y camino Molinés.

PO-03. CV-135 puente sobre la AP-7.

PO-04. Camino Molinés y rambla Cervera.

PO-05. Camino de Sant Jordi y zona de huerta periférica.

PO-06. Camino de Sant Jordi y rambla de Cervera.

Plano medio.

PO-08. Tramo inicial del camino de Sant Jordi.

Plano lejano.

PO-09. Camí vell de Cálig en la zona de Villaperdiz.

PO-10. Camí de Sant Mateu en la base de la Tossa.

PO-11. La Tossa.

PO-12. Basseta de Bovalar.

Las fichas descriptivas de estos puntos de observación, acompañadas del correspondiente material gráfico, pueden consultarse en el anexo III de la memoria justificativa; su situación puede consultarse en el plano 04 de la memoria justificativa.

▲▲▲ Vistas desde puente de la CV-135 (PO.03) y desde tramo inicial de camino de Sant Jordi (PO.08).

▲▲ Camí Molinérs, vista del área de actuación desde su cruce con la rambla de Cervera (PO.04) y desde las inmediaciones de la Baseta de Bovalar (PO.12).

▲ Vista desde camino de Sant Mateu (PO.10) y desde (PO.11) el Coll de la Tossa.

◄ Vista desde el camí Vell de Cálig en el área de Villaperdiz (PO.09).

DENOMINACIÓN	**PO-01. CV-135 rotonda este**

VISTA

Vistas de la UE-3 desde la rotonda Este. A la izquierda simulación de vistas pre y posoperacional

DENOMINACIÓN	**PO-02. CV-135 rotonda oeste**

VISTA

Vistas de la UE-3 desde la rotonda Oeste. A la izquierda simulación de vistas pre y posoperacional

DENOMINACIÓN	**PO-05. Camino de Sant Jordi y zona de huerta periférica**

VISTAS

Vistas de la UE-3 desde el camino de Sant Jordi y la zona de huerta asociada a este. A la izquierda simulación de vistas pre y posoperacional

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 desfavorables de importancia sustancial causados por las edificaciones y estructuras accesorias sobre las unidades de paisaje vecinas: rambla Carbonera (UP.06) y huerta herbácea (UP.03), así como impactos de importancia moderada sobre estas mismas unidades ambientales derivados de la iluminación nocturna. Por otra parte, se identifican impactos de signo favorable causados por la pavimentación de superficies que afectan a la unidad 11 (terciario e industrial) y al recurso “camino de Molinés”, así como por el acondicionamiento de espacios libres que afecta a las unidades de paisaje 03, 06 y 11 además de al camino de Molinés.

Los impactos desfavorables identificados son susceptibles de minoración a través de medidas de integración paisajística de eficacia media: enmascaramiento por vegetación, acabados externos en edificaciones y control de la iluminación exterior; y parcialmente compensados por la implantación de amplios espacios verdes y la restauración del talud de la rambla.

En lo referente a la importancia de los impactos visuales, se valora como insignificante para la mayor parte de los puntos de observación considerados, y moderada para los puntos de observación asociados al camino de Sant Jordi, representativo de la unidad de paisaje 03 “huerta herbácea”, y camino de Molinés, representativo de la unidad de paisaje 06 “rambla de Cervera”.

Los impactos visuales son coherentes con los impactos sobre el paisaje y susceptibles de minoración por idénticas medidas de integración propuestas para estos últimos.