

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
“SECTOR RESIDENCIAL 7 - BENICARLÓ”
DOCUMENTO RESUMEN**

PROYECTO: Plan Parcial Residencial Sector 7 de Benicarló.

PROMOTOR: Ayuntamiento de Benicarló.

LOCALIZACIÓN.

El Sector 7 se ubica junto a la Avenida Juan Sebastián Elcano (actual N-340) entre la calle de Sant Francesc y el camí Mallols; limitando al este con el casco urbano de Benicarló.



OBJETIVOS.

- Desarrollo de las previsiones del PGOU.
- Obtención de suelo dotacional para la implantación de un centro de enseñanza público.
- Creación de vivienda de protección pública.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS.Superficie del Sector.

48.568,75 m².

Calificación y usos pormenorizados.

Residencial libre en manzana cerrada cuatro plantas 2.430,94 m².

Residencial VPO en manzana cerrada cuatro plantas 4.362,92 m².

Residencial libre en bloque exento 5 a 10 plantas 7.226,55 m².

Residencial unifamiliar bloque exento 2 plantas 2.936,51 m².

Dotacional centro de enseñanza 10.960,20 m².

Zonas verdes 5.005,45 m².

Red viaria de transito, peatonal y aparcamiento 15.646,18 m².

El desarrollo del Sector incluye la urbanización del tramo urbano del camí Mallols y la vertebración y conexión viaria con la N-340.

Criterios de ordenación.

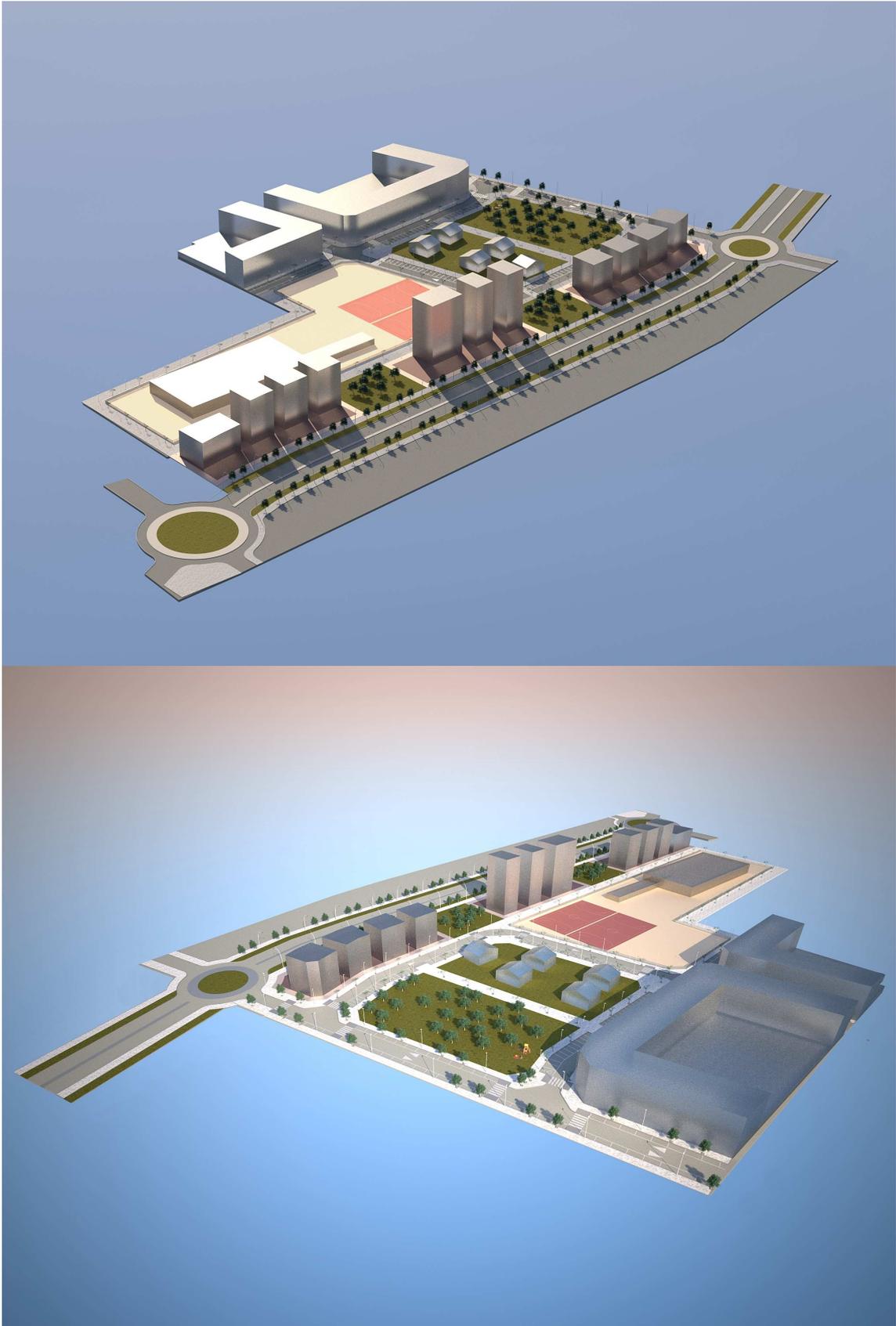
- La ordenación se adapta a los viales estructurantes (N-340 y camí Mallols) y prolonga la red viaria existente en el núcleo urbano colindante (calles Toledo, Madrid y Astúries).
- Se mantiene la tipología en manzana cerrada en el límite este del Sector adaptándose a las medianeras con objeto de completar las manzanas ya existentes.
- El centro de enseñanza se ubica teniendo en cuenta sus condicionantes de superficie, forma, transición hacia los edificios colindantes y separación respecto al futuro bulevar como medida de protección frente a una vía rápida.
- La superficie residencial en bloque exento -necesaria para alcanzar una volumetría edificatoria viable para el desarrollo del Sector- se dispone junto al futuro bulevar eludiendo, debido a su bajo índice de ocupación del suelo, la formación de un apantallamiento por frente

continuo edificado y facilitando la implantación de edificaciones singulares.

- Las zonas verdes se disponen orientadas hacia los viales estructurantes con objeto de facilitar su accesibilidad y dotar de permeabilidad visual al conjunto del Sector.
- Las zona de residencial unifamiliar se dispone en un área coherente con los usos existentes en el interior del Sector y los desarrollados al sur en el margen opuesto del camí Mallols.

La conjunción de espacios libres, residencial de baja densidad y áreas de bajo índice de ocupación del suelo (bloque exento) confieren al Sector radios visuales amplios coherentes con su posición relativa en el casco urbano y con el uso dotacional previsto.





Vista aérea figurada del Sector desde el noroeste (arriba) y sureste (abajo).

EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El Sector 7 ocupa una zona agrícola de regadío en posición perimetral al núcleo urbano de Benicarló, totalmente rodeada por suelo urbanizado de uso predominante residencial o industrial.

Alrededor de un tercio del sector está ocupado por cultivo de cítricos en activo, estando el resto inculto con suelo desnudo o parcialmente cubierto de vegetación espontánea de tipo nitrófilo. En la zona se encuentran rodales aislados de arbolado dominados por pino carrasco y palmera datilera, en su mayor parte fuera de los límites de Sector.

En el interior del Sector se encuentran tres hábitats rurales temporales de tipología tradicional (sénias) en estado de abandono y semiruina, además de una vivienda unifamiliar aislada de construcción reciente con amplia parcela ajardinada que quedará integrada en la urbanización.

La zona está sensiblemente desagregada desde el punto de vista de paisaje por la presencia de numerosas afecciones: medianeras a la vista, calzadas y aceras cortadas directamente sobre solares incultos, frentes de obra con depósito de materiales, dispersión de residuos voluminosos, señales y vallados deteriorados, utilización de inmuebles abandonados como infravivienda, graffitis sobre muros, tendidos eléctricos aéreos, actividades económicas de carácter provisional, etc.



Hábitats rurales y otros elementos incluidos en el Sector 7.





Diferentes afecciones paisajísticas existentes en el ámbito del Sector 7.



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.

El Sector 7 se incluye en la unidad de paisaje “Espacio periurbano desagregado” condicionada por la vecindad del núcleo urbano con abandono de actividades tradicionales y deterioro de estructuras ante las expectativas de urbanización y aumento del precio del suelo. Se trata, por lo tanto, de una unidad de paisaje de carácter transitorio cuyo destino es la absorción por parte de la unidad vecina (núcleo urbano) como se desprende de su clasificación urbanística como suelo urbanizable.

Tras su desarrollo, el Sector 7 se incluirá en la unidad de paisaje “Núcleo urbano”, limítrofe con la anterior, cuyos elementos definitorios en el frente recayente al Sector, tales como viario y edificaciones, están diseñados para la expansión del entorno urbano. Se trata por lo tanto de una unidad que presenta una elevada capacidad para acomodar los cambios introducidos por la actuación propuesta.

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 no contempla la integración de la vegetación existente, constituida por cultivos y ajardinamientos puntuales, sin presencia de especies de flora raras, endémicas o amenazadas, o de ejemplares arbóreos de porte o características excepcionales. La pérdida de vegetación deberá compensarse aprovechando la creación de nuevas zonas verdes en parcelas públicas y privadas.

En el interior del Sector se encuentran tres hábitats rurales temporales de tipología tradicional (sénias) en estado de abandono y ruinoso o semiruinoso, cuya integración no está prevista al ocupar la banda contigua a la N-340, destinada necesariamente a red viaria.

En las inmediaciones del Sector 7 se encuentra un edificio de interés arquitectónico (Casa Fontcuberta) situado en parcela con jardín de interés paisajístico. Ambos elementos están protegidos a nivel local.

La distancia entre el límite del Sector y el recinto de la casa Fontcuberta es de 75 metros y está ocupado por una parcela residencial limítrofe con el Sector y por el cruce entre la N-340 y la carretera de Cálíg, donde está previsto la creación de una amplia rotonda integrada en bulevar urbano tras el traslado de la N-340.

CONDICIONES DE VISUALIZACIÓN.

Por su situación embolsada en terrenos urbanizados, los puntos de observación del Sector 7 escasean en los planos próximo y medio con la excepción de los situados en su perímetro.

Ya en el plano lejano, pueden identificarse diversos puntos de observación situados en las elevaciones topográficas de borde de la llanura litoral, desde las que se percibe que el ámbito del sector resulta indistinguible de las unidades de paisaje vecinas: núcleo urbano y terciario e industrial.

La verificación sobre el terreno de los posibles puntos de observación, ha permitido descartar una afección visual significativa desde las principales vías de comunicación (AP-7, nuevo trazado de N-340 y ferrocarril) con la excepción del actual trazado de la N-340. Igualmente se ha descartado afección visual significativa sobre los recursos de paisaje identificados, con la excepción de la casa Fontcuberta.

En consecuencia, se han seleccionado los siguientes punto de observación por considerarse los más representativos en relación a la actuación propuesta:

Puntos de observación en el plano próximo:

- PO-01. Núcleo urbano de Benicarló.
- PO-02. Camí Mallois.
- PO-03. Carretera N-340.
- PO-04. Camí d'en Cobert.

Puntos de observación en el plano medio.

- PO-05. Centro comercial Costazahar (edificio Palau).

Puntos de observación en el plano lejano.

- PO-06. Camí vell de Cálíg.
- PO-07. Camí de la Basseta de Bovalar.

Estos últimos son representativos respectivamente de los recursos de paisaje Coll de la Tossa, que queda a distancia superior a los 3.500 metros, y Basseta de Bovalar que se encuentra a 3.500 metros.



(▲◀) Vistas del Sector 7 desde el núcleo urbano.

Arriba izquierda calle de Toledo.

Arriba derecha calle de Madrid.

Izquierda Camí Mallols (PO-01).

(▼) Camí Mallols tramo urbano situado junto al Sector 7 (PO-02).

Izquierda sentido hacia N-340

Derecha desde margen opuesto N-340

(▼▼) Vista Sector 7 desde camí Mallols tramo rural.

Izquierda distancia 300 metros (zoom x3)

Derecha distancia 600 metros (PO-02).





Panorámica del lado sur del Sector 7 tomada desde solar situado en el margen opuesto del camí Mallols en su estado actual (arriba) y figurado (abajo). PO-02



Perspectiva del Sector tomada desde el extremo suroeste: actual N-340 en sentido Peñíscola - Vinaròs. Arriba vista actual, abajo figuración una vez transformada la N-340 en bulevar urbano. (PO-03)



Perspectiva del extremo noroeste del Sector 7 desde el margen opuesto de la N-340 en las proximidades de Fontcuberta. Estado actual (arriba) y figuración PO-03



Vistas del Sector 7 desde el camí d'en Cobert en las inmediaciones del cementerio (arriba) y en su cruce con la N-340 (abajo). PO-04

Perspectiva del núcleo urbano desde edificio Palau; en recuadro detalle del perfil del núcleo urbano y emplazamiento del Sector. Abajo perspectiva a nivel de suelo.





Arriba: perspectiva del núcleo urbano desde el camí de la Basseta de Bovalar con detalle e indicación de posición del Sector. Distancia del punto de observación respecto al Sector de 3.200 metros (PO-06).

A la derecha: Vista del polígono industrial Collet, seguido del núcleo urbano y el mar Mediterráneo, con indicación de la posición del Sector situado a 3.800 metros del punto de observación (PO-07).

CONCLUSIONES.

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, con la excepción de las referidas a la integración de la vegetación existente, considerándose por un lado que los elementos de vegetación afectados son de origen artificial y no presentan valor paisajístico relevante y, por otro lado, que la ordenación interna del Sector 7 permite compensar la pérdida de vegetación mediante su restitución en zonas verdes.

El análisis de los impactos sobre el paisaje conduce a la valoración de su magnitud como baja o media en el caso de los impactos de signo desfavorable, detectándose impactos de signo favorable derivados de la corrección de afecciones paisajísticas existentes en el interior del área de actuación y del acabado de estructuras provisionales existentes en la vecina unidad “núcleo urbano de Benicarló”.

Por su parte, la sensibilidad al cambio se valora como baja o media para los elementos del paisaje y como baja o muy baja para las unidades de paisaje afectadas. En consecuencia los impactos desfavorables sobre el paisaje se valoran como leves o moderados, con predominio de impactos de signo favorable.

Respecto a la valoración de la integración visual, se constata que la actuación propuesta no interfiere de forma significativa con los recursos del paisaje identificados en el municipio y presenta una integración alta para todos los puntos de observación analizados.

La actuación propuesta se inscribe en el desarrollo lógico de la planificación urbanística local, adaptándose a las necesidades dotacionales del municipio y a las condiciones urbanísticas actuales y previstas del entorno inmediato, buscando desde el planteamiento inicial las mejores soluciones funcionales y estéticas. En consecuencia no se considera necesaria la introducción de medidas de integración específicas dirigidas a la corrección de la ordenación interna o las condiciones de edificabilidad, aunque se considera conveniente desarrollar medidas de integración dirigidas al diseño de zonas verdes, control de la escena urbana e integración de proyectos de edificación singulares.