

FUSTER

ARQUITECTURA + INGENIERÍA
Hermanos González Selva, 2
03206 Elx/Elche, Alicante, Spain
T. +34 965 459 097 / F. +34 966 611 335
ajf@fusterarquitectos.es
www.fusterarquitectos.es

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA VIVIENDA UNIFAMILIAR. EN ELCHE

Promotor:

Isabel Antón Quiles

Arquitecto: Francisco Fuster Selva.

Febrero 2019

ÍNDICE GENERAL

- Memoria informativa
 - Memoria justificativa
 - Anexos

- Memoria informativa
 - 1.- GENERALIDADES.
 - 1.1. ENCARGO.
 - 1.2. OBJETO.

 - 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 - 2.1. ANTECEDENTES.
 - 2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

 - 3.- AMBITO DE ESTUDIO Y CONTEXTUALIZACIÓN EN EL TERRITORIO

 - 4.- PLANES y PROYECTOS APLICABLES

 - 5.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO

- Memoria justificativa
 - 1.- AMBITO DE ESTUDIO, JUSTIFICACIÓN.

 - 2.- UNIDADES DEL PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS.
 - 2.1 Unidades del Paisaje
 - 2.2 Recursos Paisajísticos

 - 3.- PUNTOS DE OBSERVACIÓN.

 - 4.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA y VISUAL.

 - 5.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS.

 - 6.- CONCLUSIONES.

- Anexo Plan de Participación Pública

- Anexo Documentación Gráfica

MEMORIA INFORMATIVA

1. GENERALIDADES.

1.1. ENCARGO.

Isabel Antón Quiles con DNI 21984487Y y domicilio en partida de Asprillas 1-97, Elche, le encarga la redacción del presente Estudio de Integración paisajística, al equipo FUSTER ARQUITECTOS.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El presente Estudio de Integración Paisajística acompaña al Proyecto Básico de vivienda unifamiliar que tiene como objeto la construcción de una vivienda de nueva planta ubicada en suelo calificado como suelo no urbanizable común general en la Partida Rural de Alzabares Polígono 96 Parcela 8, tal y como permite el Plan General de Elche.

Para ello es necesaria la redacción de un Estudio de Integración Paisajística, en cumplimiento de la **LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.**

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1. ANTECEDENTES.

Se pretende la construcción de una vivienda unifamiliar situada en una parcela de terreno rústico no urbanizable con dirección Partida rural de Alzabares, Polígono 96, Parcela 8, Elche (Alicante).

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACION

LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La parcela está situada en Partida rural de Alzabares, Polígono 96, Parcela 8, Elche (ALICANTE). La superficie de la **parcela** es de 18.676,33m².

TOPOGRAFIA

El terreno es bastante plano en todo su entorno con una ligera pendiente hacia el su, hacia el mar. El entorno carece de elevaciones topográficas significativas pero en su entorno si que cuenta con diferentes cauces cuyo principal es el río Vinalopó que se encuentra a más de 2 Km de la parcela.

USOS PRESENTES DEL SUELO.

Usos existentes.

La parcela es de uso agrícola. En la actualidad se encuentra en uso con una plantación de granados.

Edificación.

En la actualidad no existen elementos edificados como se muestran en el plano de vuelo de parcela adjunto.



Vegetación.

El bancal cuenta con una plantación de granados.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

Parcela dentro del PG de Elche

La vivienda unifamiliar aislada según el PG de Elche en vigor se encuentra en suelo calificado como **CLAVE 51** suelo no urbanizable **COMÚN GENERAL**.

El Art. 187 de la normativa del PG de Elche define los usos permitidos en el suelo no urbanizable, en el punto 2 de dicho Art. 187 permite:

2.- *Salvo lo establecido particularmente por estas Normas para cada Clave concreta, se consideran permitidos con carácter general en el suelo no urbanizable común los usos siguientes:*

- a) Vivienda unifamiliar aislada.*
- b) (.....)*
- c) (....)*

El Art. 188 define lo que se entiende por uso de vivienda unifamiliar aislada y todos sus anexos en el llamado suelo rústico no urbanizable

Artículo 188. Uso de vivienda unifamiliar aislada.

1.- *Este Plan General define como uso de vivienda unifamiliar aislada la destinada a residencia temporal o definitiva de personas, tengan o no vinculación con la explotación agrícola de la parcela.*

2.- *Se incluyen dentro de este uso los espacios edificados destinados a la guarda de aperos y útiles de labranza, siempre que no se encuentren en edificaciones aisladas de la propia vivienda.*

3.- *Se incluyen asimismo dentro de este uso los elementos auxiliares de la vivienda destinados al recreo y esparcimiento de sus moradores, tales como garajes, barbacoas, etc.*

4.- *Este Plan no distingue entre los distintos sistemas constructivos empleados, por lo que a todos los efectos, la instalación de viviendas prefabricadas, estará sometida al mismo régimen que las viviendas construidas con el sistema tradicional.*

El artículo 212 especifica las condiciones que ha de presentar una parcela de suelo rústico no urbanizable para



poder

alojar

una vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 212. Condiciones de la edificación para el uso de viviendas.

Serán las siguientes:

	CLAVES 51 Y 56	CLAVE 52
- Parcela mínima	: 10.000 m²	: 25.000 m ²
	En caso de tratarse de parcelas que se ubiquen entre Claves 51 y 56, o 52 y 56, para que la vivienda pueda edificarse en la Clave 56, será preciso que la superficie de la parcela situada en ella sea superior a 5.000 m ² .	
- Ocupación máxima	: 2,0 por ciento	: 1,0 por ciento
- Número de plantas	: Dos plantas (PB+1)	: Dos plantas (PB+1)
- Altura reguladora	: 7,50 metros	: 6,50 metros
- Altura máxima	: 10,00 metros	: 7,50 metros
- Distancia a linderos	: 5 metros	: 5 metros
- Dist eje de caminos	: 8 metros	: 8 metros

En la actualidad la superficie de la parcela es de 18.676,33 m²

Todo lo anterior nos lleva a la conclusión que el actual PG permite la construcción de la vivienda unifamiliar aislada.

Nueva construcción

Lo que se persigue con la presentación del presente Estudio de Integración Paisajística como anexo al Proyecto Básico de vivienda unifamiliar es obtener la licencia para construir una vivienda unifamiliar aislada.

Estos parámetros cumplen con los actuales criterios del PG de Elche:

Normas de disciplina urbanística

Categorización, clasificación y régimen del suelo	
Clasificación del suelo	No urbanizable común
Zonificación	Clave 51

Normativa Básica y Sectorial de aplicación	
Planeamiento complementario	No es de aplicación

Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Superficie mínima de parcela	Artículo 212	10.000	18.676,33
Fachada mínima			

Parámetros volumétricos (condiciones de ocupación y edificabilidad)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Ocupación	Artículo 212	2% = 373,52	306,65
Altura máxima	Artículo 212	10,00	5,15m
Númer de plantas	Artículo 212	Dos plantas (PB+1)	Una planta (PB)
Distancia a linderos	Artículo 212	5,00	26,28
Distancia a eje de caminos	Artículo 212	8,00	37,80

Ver planos de información, donde se refleja gráficamente la situación actual.

Situación actual de la parcela

Situación de la vivienda



Por todo lo anterior se observa que el presente Estudio de Integración Paisajística anexo al Proyecto Básico de vivienda unifamiliar va a estudiar una actuación de escaso tamaño y que cumple con la legislación vigente.

3. AMBITO DE ESTUDIO Y CONTEXTUALIZACION DEL PAISAJE EN EL TERRITORIO.

La vivienda unifamiliar aislada se encuentra dentro del Término Municipal de Elche, en la Partida Rural de Alzabares, y al sur del núcleo urbano conectada viariamente por el camino de San Pedro y por el Camino de Vizcarra, por tanto se encuentra dentro de la Unidad del Paisaje denominada “Campo de Elche”

La superficie de la **parcela** es de 18.676,33 m², se trata de una parcela bastante llana con una ligera pendiente descendente al sur de la parcela y se encuentra en una zona que tradicionalmente se ha llamado el “Camp d’Elx” con un uso agrícola. Actualmente esta actividad en la zona esta combinada con diversas actividades.

El paisaje donde se encuentra la parcela se caracteriza por ser poco accidentado topográficamente. Su morfología es claramente antrópica marcada por una actividad agrícola latente y que en la actualidad ha dado paso a usos diversos del territorio a nivel de pequeña industria y a nivel residencial aislado. Como muestra de este pasado del campo de Elche quedan en el territorio los huertos de palmeras y algunas villas y ermitas catalogadas como patrimonio del municipio.

El Ámbito de estudio se encuentra dentro de la Unidad de Paisaje del Campo de Elche y los Recursos afectados por la cuenca visual de la actuación que se pretende realizar.

Se define el concepto de cuenca visual: “A estos efectos, se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como un unidad definida generalmente por la topografía y la distancia. La Cuenca Visual puede contener a su vez una parte de una Unidad de Paisaje, una Unidad completa o varias Unidades de Paisaje”

La vivienda unifamiliar por su escaso tamaño y por hallarse en un espacio altamente antropizado y lleno de elementos edificados o cultivados no es fácilmente perceptible desde puntos muy cercanos.

El acceso a la vivienda se realiza por el denominado camino de Vizcarra.

A continuación se presenta fotografía desde el camino de Vizcarra, la futura vivienda podrá ser vista desde este, tras el vallado que rodee la parcela.



La flecha señala donde
fue tomada la foto

Por todo ello el ámbito de estudio se reduce a la propia parcela y a su entorno más cercano, dado que la nueva vivienda no podrá ser percibida más allá debido a los elementos preexistentes como se justificará más adelante.

4. PLANES y PROYECTOS APLICABLES.

Plan de Acción Territorial del Entorno Metropolitano Alicante- Elche. PATEMAE (inicio y borrador del plan). Las ideas o propuestas planteadas en el Plan que afectarán al presente documento de Estudio de Paisaje, son las que se refieren al medio ambiente en general y al paisaje en particular. La única de estas propuestas que contempla el PATEMAE y que influye en el Estudio de Paisaje es: “Desarrollo de un programa específico de corrección de impactos ambientales y protección paisajística.”

5. NORMAS DE CARACTER PAISAJÍSTICO

En la actualidad el Plan General de Elche, no tiene entre sus documentos un Estudio de Paisaje.

Normativa de aplicación general, **LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.**

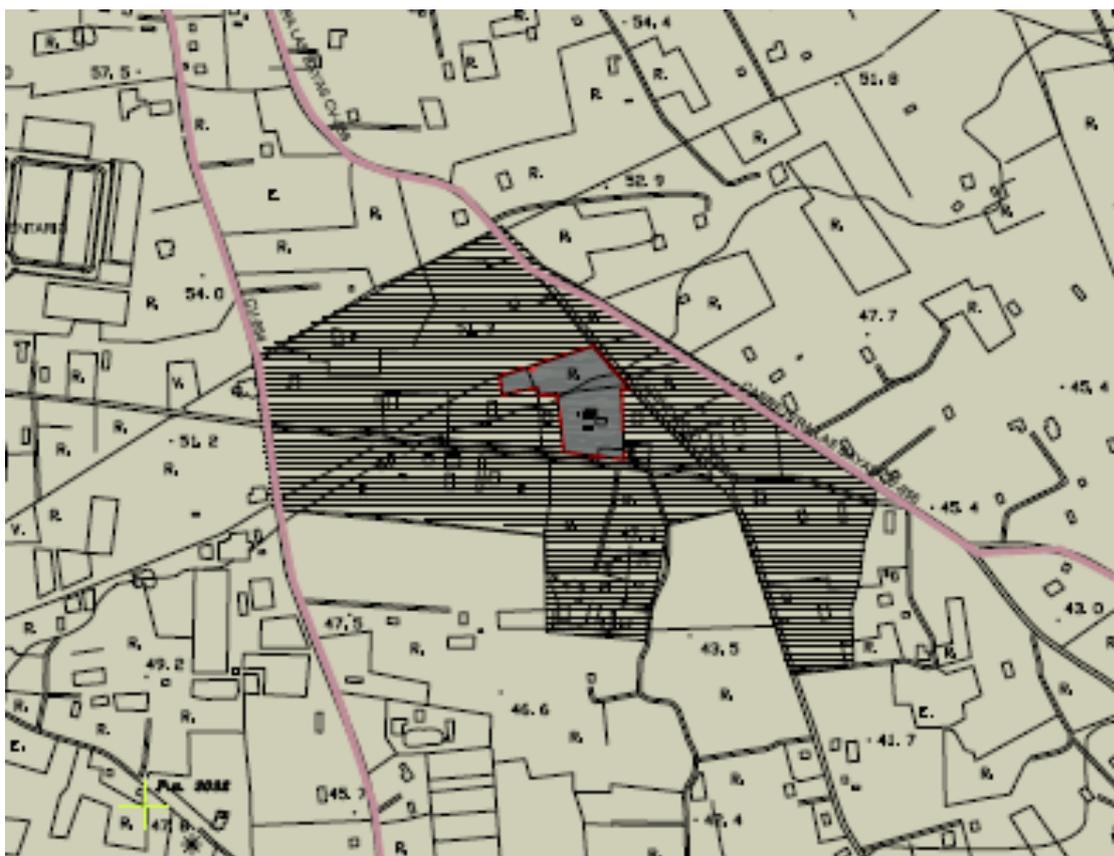
MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. AMBITO DE ESTUDIO, JUSTIFICACION.

La vivienda unifamiliar por su escaso tamaño y por hallarse en un espacio altamente antropizado y lleno de elementos edificados o cultivados no será perceptible desde puntos relativamente muy cercanos.

El acceso a la vivienda se realizará por el denominado camino de Vizcarra. La vivienda no podrá ser percibida más allá de un reducido ámbito que ha sido grafiado en el plano 01, ello es debido a los elementos preexistentes, tanto edificados como vegetales.

A continuación se presenta imagen señalando el ámbito



2. UNIDADES DEL PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS

2.1 UNIDADES DEL PAISAJE

La unidad del paisaje donde se inserta la vivienda es la **Unidad del Paisaje del Campo de Elche**, se trata de una llanura aluvial cuyo paisaje es bastante homogéneo y se encuentra antropizados al haber estado habitado desde milenios atrás.

UNIDAD DEL PAISAJE

1

CAMPO DE ELCHE ESTE



Descripción:

En este Estudio de Integración Paisajística se denomina Campo de Elche únicamente a las zonas de campo de las partidas rurales al sur del núcleo urbano.

Esta zona del “Camp d’ Elx” se ubica principalmente al sur del municipio de Elche y está vinculada al casco urbano por una red de carreteras y caminos que parten desde el casco urbano con dirección a Dolores, Santa Pola y Alicante. La red se completa con caminos con transversales que intercomunican los principales completando la malla viaria.

Este lugar fue la antigua zona de cultivo de secano y muestra de ello es la presencia de varias casas tradicionales como: Casa Retor, Casa Señorial, Villa Rosita, Villa Asunción, Villa Maria-Ana, Villa San Jaime, Casa de las Columnas, Torre Azul, Casa de las Columnas, Casa de campo El Vinclé, Villa Ángeles, Casa L’Hort del Peral, Casa el

Palomar, Casa San Matías y el Palacio del Marqués de Asprillas. Esta amplia proliferación de villas catalogadas en la zona de estudio da idea de la intensidad que tuvo en el pasado la actividad agrícola del campo de Elche este. Como huella de esta actividad quedan en el paisaje sus sistemas de bancales de cultivo de secano principalmente.

Algunas fincas todavía conservan cultivos de regadío. Se observan varios campos de secano como olivares y almendrales. Los algarrobos permanecen junto a los caminos rurales, mostrando una estampa típica de los paisajes mediterráneos. También se pueden ver zonas de eriales en las parcelas colindantes de las urbanizaciones. El campo visual hacia el sur es amplio, pero fuertemente interrumpido por elementos antrópicos como las urbanizaciones, las viviendas unifamiliares dispersas, elementos fabriles.

A continuación se presenta la valoración de dicha Unidad del Paisaje, dicha valoración podrá ser modificada tras las conclusiones que se obtengan tras el Plan de Participación pública:

CALIDAD PAISAJÍSTICA	
	VALORACION
CALIDAD DE LA ESCENA	2
SINGULARIDAD O RAREZA	2
REPRESENTATIVIDAD	2
INTERES DE SU CONSERVACION	2
FUNCION COMO PARTE DE UN PAISAJE INTEGRAL	3
TOTAL	2,2 (MEDIA)

2.2 RECURSOS PAISAJÍSTICOS

El término municipal de Elche posee diversidad de espacios de interés ambiental, cultural y visual, dentro de los cuales pueden identificarse una serie de elementos positivos que serán entendidos como Recursos Paisajísticos y que intervienen en la valoración de la calidad visual del paisaje.

Se realizará una caracterización de los Recursos Paisajísticos con las áreas o elementos del territorio de relevancia e interés ambiental, cultural y visual que incluirán:

Por su **interés ambiental**, las áreas o elementos que gocen de algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional; el dominio público marítimo y fluvial; así como aquellos espacios que cuenten con valores acreditados por la Declaración de Impacto Ambiental. Las áreas o elementos del paisaje altamente valoradas por la población por su interés natural.

Por su **interés cultural y patrimonial** las áreas o los elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional y los elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos en la evolución histórica y cuya alteración, ocultación o modificación sustancial de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales.



Los recursos paisajísticos más cercanos a la actuación es una zona de palmeral catalogada por el Plan General de Elche y la casa de campo y capilla “El Palombar”. Dichos recursos se reflejan en el plano nº 2 de Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos,

RECURSO PAISAJÍSTICO

1

HUERTO DE PALMERAS



Descripción:

Huerto disperso de palmeras, clave 56 del Plan General de Elche.

A continuación se presenta la valoración de dicho recurso paisajístico, dicha valoración podrá ser modificada tras las conclusiones que se obtengan tras el Plan de Participación pública:

CALIDAD PAISAJÍSTICA	
	VALORACION
CALIDAD DE LA ESCENA	5
SINGULARIDAD O RAREZA	4
REPRESENTATIVIDAD	5
INTERES DE SU CONSERVACION	5
FUNCION COMO PARTE DE UN PAISAJE INTEGRAL	4
TOTAL	4,6 (MUY ALTA)

Se ha realizado una fotografía desde dicho recurso paisajístico hacia la zona donde se ubicará la nueva vivienda y la conclusión obtenida es la imposibilidad de observar dicha vivienda desde el palmeral.

RECURSO PAISAJÍSTICO

2

CASA DE CAMPO Y CAPILLA “EL PALOMBAR”



Grado de Protección, Integral y la capilla estructural.

Elementos principales: El volumen exterior de la torre y las fachadas primitivas con su composición, elementos y materiales. De la capilla, el volumen, elementos y materiales.

Estado de conservación reformado.

A continuación se presenta la valoración de dicho recurso paisajístico, dicha valoración podrá ser modificada tras las conclusiones que se obtengan tras el Plan de Participación pública:

CALIDAD PAISAJÍSTICA	
	VALORACION
CALIDAD DE LA ESCENA	4
SINGULARIDAD O RAREZA	3
REPRESENTATIVIDAD	3
INTERES DE SU CONSERVACION	5
FUNCION COMO PARTE DE UN PAISAJE INTEGRAL	3
TOTAL	3,6 (ALTA)

Se ha realizado una fotografía desde dicho recurso paisajístico hacia la zona donde se ubicará la nueva vivienda y la conclusión obtenida es la imposibilidad de observar dicha vivienda desde el palmeral.

3. PUNTOS DE OBSERVACION

La parcela se encuentra en una zona llana, con una ligera pendiente hacia el sur y alejada de puntos altos desde donde se pueda observar el entorno.

Las **cuencas visuales** de la zona son por tanto:

Abiertas pero de **corto alcance**, pues la orografía cercana es tan llana y homogénea que no ayuda a la accesibilidad visual de grandes superficies, pues la aparición de elementos antrópicos (muy frecuentes) coarta dicha posibilidad.

PUNTOS DE OBSERVACIÓN:

En el plano 3 *PUNTOS DE OBSERVACION* se categoriza el territorio de estudio en función de la accesibilidad visual que se tiene desde las ubicaciones analizadas para la observación: los puntos estáticos y los puntos dinámicos.



Los **puntos de observación estático próximo** considerados son el límite del núcleo urbano de Elche y los recursos paisajísticos, el huerto de palmeras y la casa de campo y capilla “El Palombar”.

El límite del núcleo urbano de Elche se considera de observación ya que desde la elevación que suponen las edificaciones sumadas al desnivel natural hacia el sur hace que desde los edificios se pueda dominar visualmente la zona de estudio paisajístico.

Desde el huerto de palmeras y desde la casa de campo y capilla “El Palombar”, es complicado ver la actuación, debido a la planicie de la orografía y los elementos edificados y vegetación existentes.

Será relativamente complicado distinguir la parcela **desde los puntos de observación estáticos** anteriormente establecido pues se encuentra a considerable distancia sobre todo si se pone en relación con la escasa altura de los puntos estático por lo que la **accesibilidad visual es baja**. A ello se ha de añadir la escasa presencia de las edificaciones de la vivienda unifamiliar (no pueden sobrepasar los 10m de altura) y que se encuentra rodeada de edificaciones de uso residencial.

Los **puntos de observación dinámicos** considerados son: el camino de San Pedro y el camino de Vizcarra.

A continuación se analiza los puntos de observación dinámicos generados desde las líneas de comunicación mencionadas con anterioridad.

Desde cualquiera de estas vías de comunicación, se generan recorridos escénicos heterogéneos, pues aunque las franjas visibles podrían mantenerse casi constantes por lo plano de la orografía, el paisaje está considerablemente antropizado, y por tanto lleno de elementos diversos, unido a la leve inclinación del terreno hacia la costa, con lo que el plano de visión que se alcanza es muy corto y resulta muy difícil vislumbrar puntos relativamente cercanos.

Solo será posible ver la vivienda desde el camino de San Pedro y desde el camino de Vizcarra, y sólo en un ámbito próximo a la parcela, tal y como se indica en el plano 01.

La nueva construcción no altera la escena visual desde los puntos de observación estáticos ya que no puede ser observada desde dichos puntos.

Tampoco altera la escena visual desde los puntos de observación dinámicos ya que se trata de un elemento edificado común en la zona.

4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA y VISUAL

La **calidad paisajística** se obtiene de la calidad de la escena, la singularidad o rareza, la representatividad, el interés de su conservación y su función como parte de un paisaje integral. En la zona de actuación cabe reconocer los valores derivados de los componentes geocológicos de cada elemento a valorar y de su funcionamiento como sistema, incluyendo los aspectos perceptivos o visuales que implican el análisis de las condiciones de visibilidad.

El Plan General de Elche permite el uso de vivienda unifamiliar aislada en el ámbito de estudio en el que se encuentra, suelo no urbanizable común general.

La construcción de esta edificación **no impide** en absoluto la posibilidad de **percibir los recursos paisajísticos** antes descritos, ni crea deslumbramientos o iluminación que los afecte, ni domina alterando negativamente la composición del paisaje y sus elementos percibidos desde los dos puntos de observación principal enunciados anteriormente.

La posición de la nueva construcción en una zona baja y llana provoca que **se integre perfectamente en el paisaje del ámbito** sin disminuir la integridad de la percepción de ningún recurso paisajístico.

En cuanto a la **protección de los caminos históricos** resaltar el camino principal de Vizcarra al norte y que mantiene íntegramente su trazado.

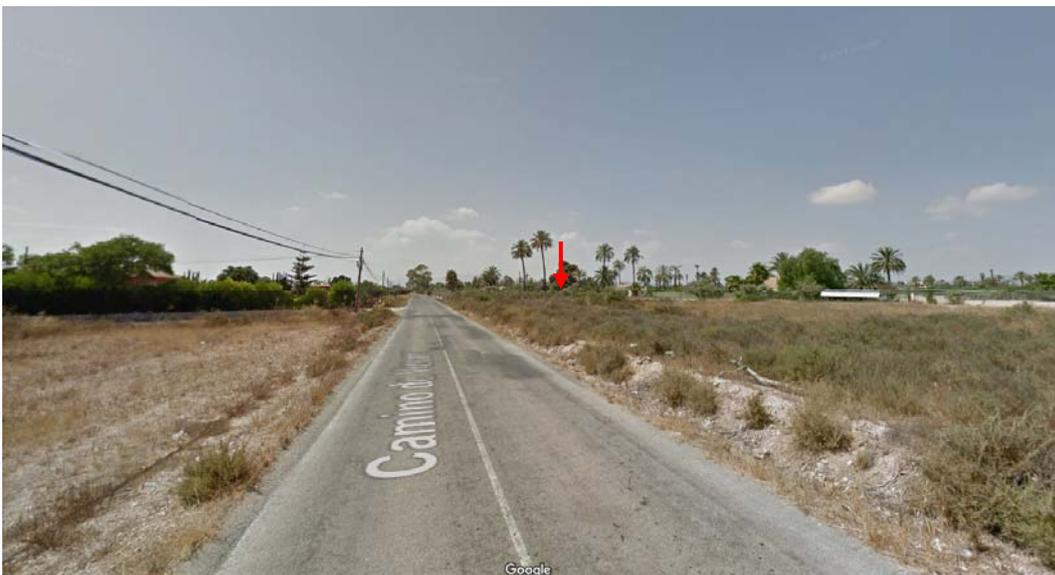
Referente a las **estructuras de riego preexistentes**, no se modifica su estructura.

A continuación se presenta un estudio fotográfico de la zona:

Desde el camino de San Pedro



Desde el camino de Vizcarra





5. MEDIDAS DE INTEGRACION Y MITIGACION DE IMPACTOS

Tal y como se establece en la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, los instrumentos de ordenación territorial establecerán medidas que conduzcan a una adecuada integración paisajística de los planes y actuaciones.

La construcción de la vivienda unifamiliar aislada es de escasa entidad ya que se trata de una edificación de 270,44 m² construidos y una altura menor a 10m. Además la proliferación en la zona de otras edificaciones de uso similar así como la proximidad de pequeñas instalaciones industriales dispersas y concentradas hacen que esta edificación no se encuentre en una situación singular.

Por todo ello la nueva edificación no generará impacto en el territorio ni afecta a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en dicho territorio pues este ya se encuentra fuertemente antropizados.

Prueba de ello se obtiene observando:

1. El **sistema de Espacios abiertos** de la zona. Se preservan las vistas o pasillos visuales desde el núcleo urbano de Elche hacia el paisaje tradicional y rural y desde los puntos altos hacia el sur de término municipal.

La edificación se ubica dentro de la parcela en una zona baja por tanto no se producen ninguna intromisión visual, se adapta perfectamente a la topografía.

De la misma forma se evitan impactos visuales empleando para la edificación colores del lugar, disminuyendo el contraste con el medio natural.

Se mantienen los trazados de los caminos tradicionales.

2. No afección a **masas arbóreas**. La edificación propuesta respeta íntegramente la estructura de huerto de escasa explotación de regadío existente en la parcela que cuenta con una balsa. Pese a todo la vegetación arbórea existente en dicha parcela no se encuentra protegida por ninguna normativa vigente.

A continuación se presenta infografías y fotografías donde se refleja el estado actual y tras la implantación de la vivienda en la parcela:

Parcela estado actual:



Parcela con nueva vivienda:



Por ello este estudio de integración paisajística de la vivienda unifamiliar aislada no establece medidas correctoras a la actuación pero si medidas de mitigación de impactos durante la fase de construcción de la edificación.

MEDIDAS DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA

1. En la obra se tomarán las medidas tendentes a garantizar la seguridad de la población y producir el mínimo de molestias posibles.

2. Durante la ejecución de las obras deberán aplicarse las siguientes medidas:

- a. Cuando existan movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
- b. La maquinaria propulsada por motores de combustión interna debe ir dotada de los oportunos silenciadores.
- c. El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extender en zonas verdes y ajardinadas.
- d. Los vertidos de obras serán trasladados a vertederos controlados de inertes.

3. Residuos.

Existirá un control y cumplimiento respecto a las ordenanzas referidas a residuos sólidos inertes y en especial se prohibirá el abandono incontrolado de residuos sólidos, como los materiales de construcción en las proximidades de las obras, pues, este hecho causa un grave deterioro ambiental de los espacios colindantes. Los residuos abandonados y acumulados ocasionan una pérdida en la calidad visual paisajística, y ésta será mayor cuanto mayor fragilidad visual tenga el paisaje.

4. Red de saneamiento de Aguas.

Durante la fase de construcción se procederá a un filtrado de los efluentes procedentes de la maquinaria de trabajo que eviten derramamientos al suelo y cauces.

6. CONCLUSIONES

Una vez analizados y valorados los efectos de la actuación propuesta sobre el paisaje existente, se concluye que no se producen impactos o efectos negativos que no puedan ser corregidos, siguiendo las medidas del punto 6. Medidas de Integración y Mitigación de Impactos.

Elche, febrero de 2019

EL ARQUITECTO REDACTOR:



Fdo. Francisco Fuster Selva.

ANEXO PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El presente Plan de Participación Pública pertenece al Estudio de Integración Paisajística que acompaña al Proyecto Básico de vivienda unifamiliar en suelo calificado como Suelo no Urbanizable Común General, situado en la Partida rural de Alzabares, polígono 96 parcela 8, Elche (Alicante), presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de Elche.

El documento de Estudio de Integración Paisajística se redacta en cumplimiento de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

El objeto del Plan de Participación Pública será recoger la percepción, por parte de los ciudadanos, del entorno en donde se ubica la actuación.

Los terrenos donde se va a llevar a cabo la actuación están situados al Sur de la población de Elche, en la partida rural de Alzabares, en la parcela 8 del polígono 96, ocupando una superficie de 306,65 m². El acceso a la parcela es por el camino de Vizcarra.

Se encuentra en una zona muy cercana al núcleo urbano de Elche y por ello ampliamente antropizada, formada en su mayor parte por parcelas agrarias.

Las edificaciones, son de una altura total similar a la pretendida en el presente proyecto de vivienda unifamiliar.

El edificio proyectado corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, compuesto de una planta sobre rasante, con una superficie construida de 270,44 m². Se integra adecuadamente en su entorno por los materiales, formas y colores empleados, así como por su diseño.

Este documento contiene un cuestionario para conocer su opinión respecto a diferentes aspectos del paisaje de la zona, además de una ortofoto general y una serie de planos para facilitar su participación en la encuesta. Sólo es necesario imprimir las hojas del cuestionario, completándolas con sus datos personales y firma y respondiendo a las preguntas que se plantean.

ENCUESTA PERTENECIENTE AL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA – VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARTIDA DE ALZABARES (ELCHE)

LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

DATOS DEL ENCUESTADO:

• Nombre y Apellidos: _____

• DNI: _____

• Dirección: _____

• Edad: _____

• Sexo: _____

CUESTIONES:

1 - ¿Conoce la zona donde se sitúa la vivienda propuesta?

Si No



2 - ¿Con que frecuencia se encuentra en la zona?

Diariamente Frecuentemente A veces Raras veces Nunca

3 - Valore la calidad paisajística de la Unidad del Paisaje Campo de Elche.

Muy Alta Alta Media Baja Muy Baja



4 - Valore la calidad paisajística del Recurso Paisajístico: Palmeral.

Muy Alta Alta Media Baja Muy Baja



5 - Valore la calidad paisajística del Recurso Paisajístico: Casa de campo y capilla “El Palombar”.

Muy Alta Alta Media Baja Muy Baja



6 - Valore la calidad paisajística actual de la parcela.

Muy Alta Alta Media Baja Muy Baja



7 – Valorare si la construcción de la vivienda produce algún tipo de impacto en la zona

Tipo de impacto: Muy Bajo Bajo Medio Alto Muy Alto

Parcela estado actual:



Parcela con nueva vivienda:



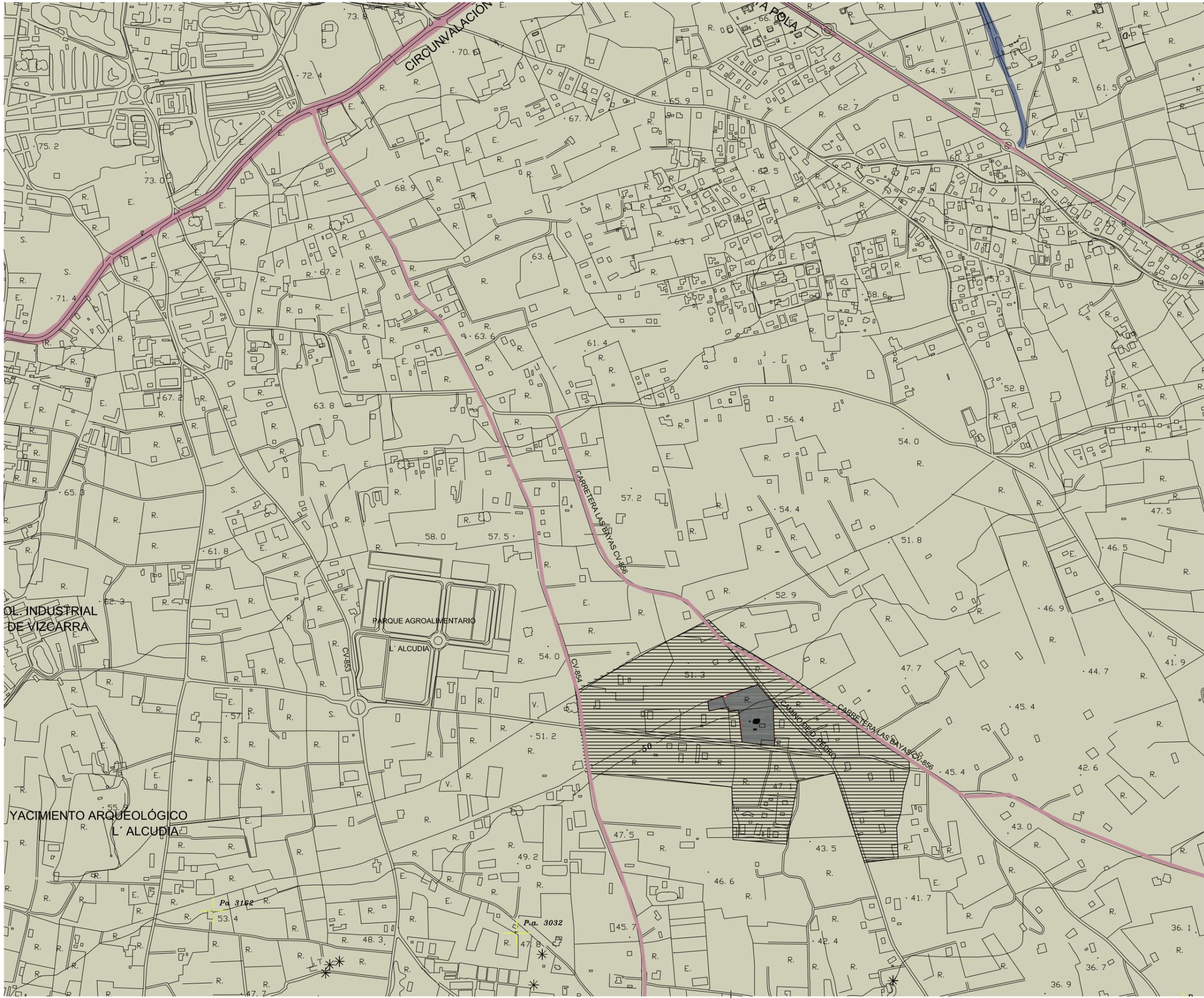
8 – Observaciones y recomendaciones que considere importantes referidos a la integración paisajística del entorno.

ELCHE, _____ de _____ de _____

Fdo. _____

ANEXO DOCUMENTACION GRAFICA

01. Situación y entorno dentro del término municipal de Elche.
02. Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos.
03. Accesibilidad visual.
04. Plantas y Alzados del Proyecto Básico.



CAUCES O HUMEDALES

PRINCIPALES VIAS DE COMUNICACION

AMBITO DE ESTUDIO

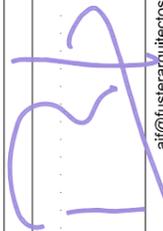
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA VIVIENDA UNIFAMILIAR

SITUACION : PARTIDA DE ALZABARES, PÓLIGONO 96, PARCELA 8

PLANO DE : SITUACION ENTORNO Y AMBITO DE ESTUDIO

PROMOTOR
ISABEL ANTÓN QUILES

ARQUITECTO
FRANCISCO FUSTER SELVA



www.fusterarquitectos.es

af@fusterarquitectos.es

tel +34 96 545 90 97

fax +34 96 661 32 00

C/ Hnos. González Selva, 2 03206 Elche

A.J.F. Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión, o terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibido cualquier modificación del mismo.

EXPEDIENTE 18043

FECHA FEBRERO 2019

EDICION ED01

MODIFICACION 19-11-2018

ESCALA 1/10.000

PLANO NUMERO

01



RECURSO PAISAJÍSTICO: CASA DE CAMPO Y CARILLA "EL PALOMBAR"



RECURSO PAISAJÍSTICO: PALMERAL



RECURSO PAISAJÍSTICO: PALMERAL



RECURSO PAISAJÍSTICO: PALMERAL



RECURSO PAISAJÍSTICO: PALMERAL



RECURSO PAISAJÍSTICO: PALMERAL

RECURSO PAISAJÍSTICO: PALMERAL

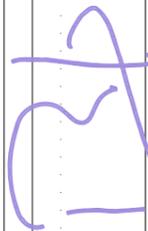
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA VIVIENDA UNIFAMILIAR

SITUACION : PARTIDA DE ALZABARES, PÓLIGONO 96, PARCELA 8

PLANO DE : UNIDADES DEL PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS

PROMOTOR : ISABEL ANTÓN QUILES

ARQUITECTO : FRANCISCO FUSTER SELVA



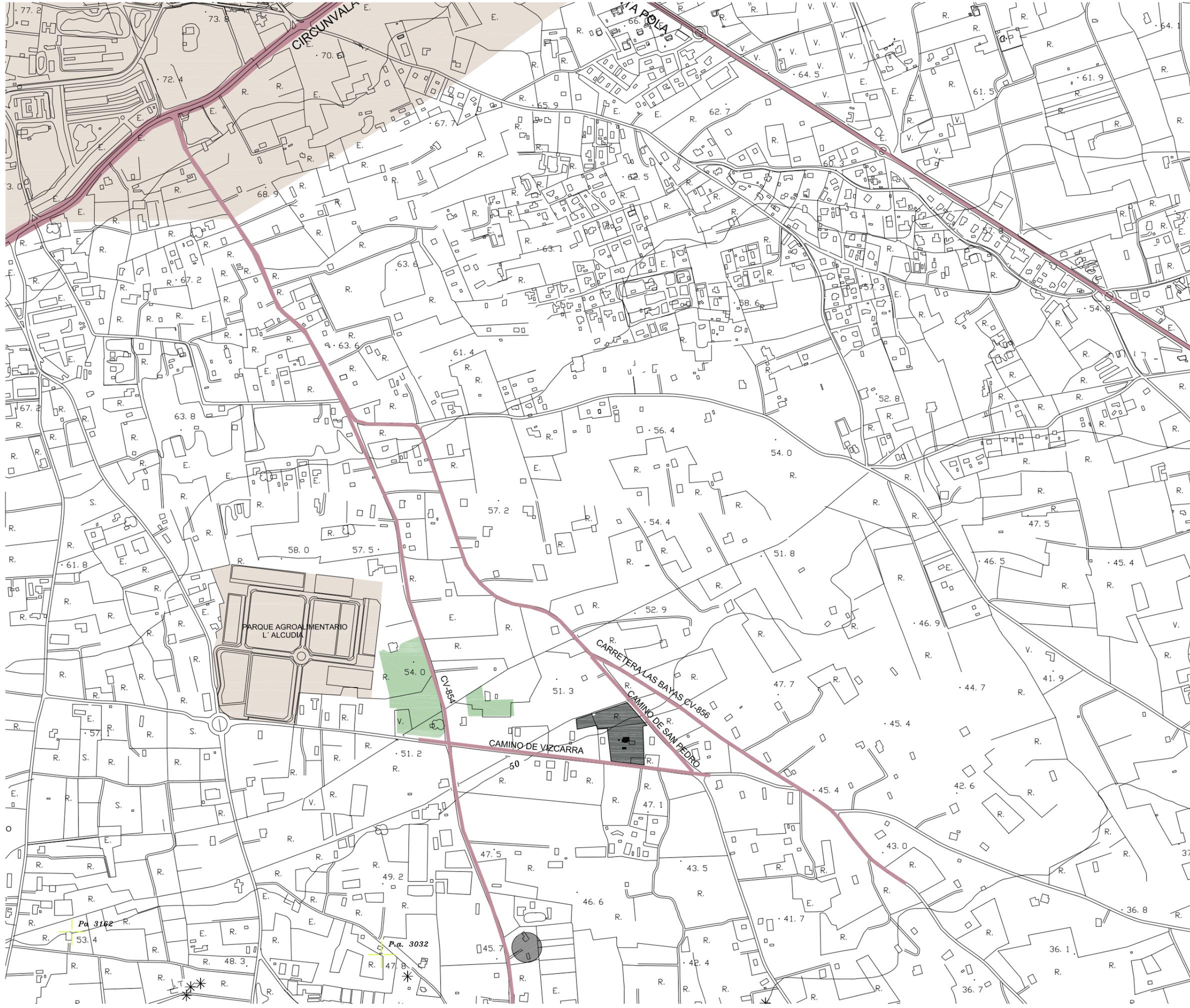
www.fusterarquitectos.es
 ajf@fusterarquitectos.es

tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00

C/ Hnos. González Selva, 2 03206 Elche

El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión, o terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibido cualquier modificación del mismo.

EXPEDIENTE	18043
FECHA	FEBRERO 2019
EDICION	ED01
MODIFICACION	19-11-2018
ESCALA	1/10.000
PLANO NUMERO	02



PUNTOS DE OBSERVACION ESTATICOS ■ **NUCEO URBANO.**
HUERTO DE PALMERAS
RECURSO PAISAJISTICO: CASA DE CAMPO Y CAPILLA "EL PALOMBAR"

PUNTOS DE OBSERVACION DINAMICOS ■ **PRINCIPALES VIAS DE COMUNICACION**

□ **NO VISIBLE**

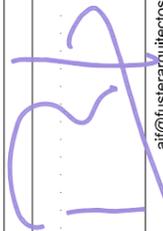
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA VIVIENDA UNIFAMILIAR

SITUACION : PARTIDA DE ALZABARES, PÓLIGONO 96, PARCELA 8

PLANO DE : PUNTOS DE OBSERVACION: ESTATICOS Y DINAMICOS

PROMOTOR
ISABEL ANTÓN QUILES

ARQUITECTO
FRANCISCO FUSTER SELVA



www.fusterarquitectos.es
af@fusterarquitectos.es

tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00

C/ Hnos. González Selva, 2 03206 Elche

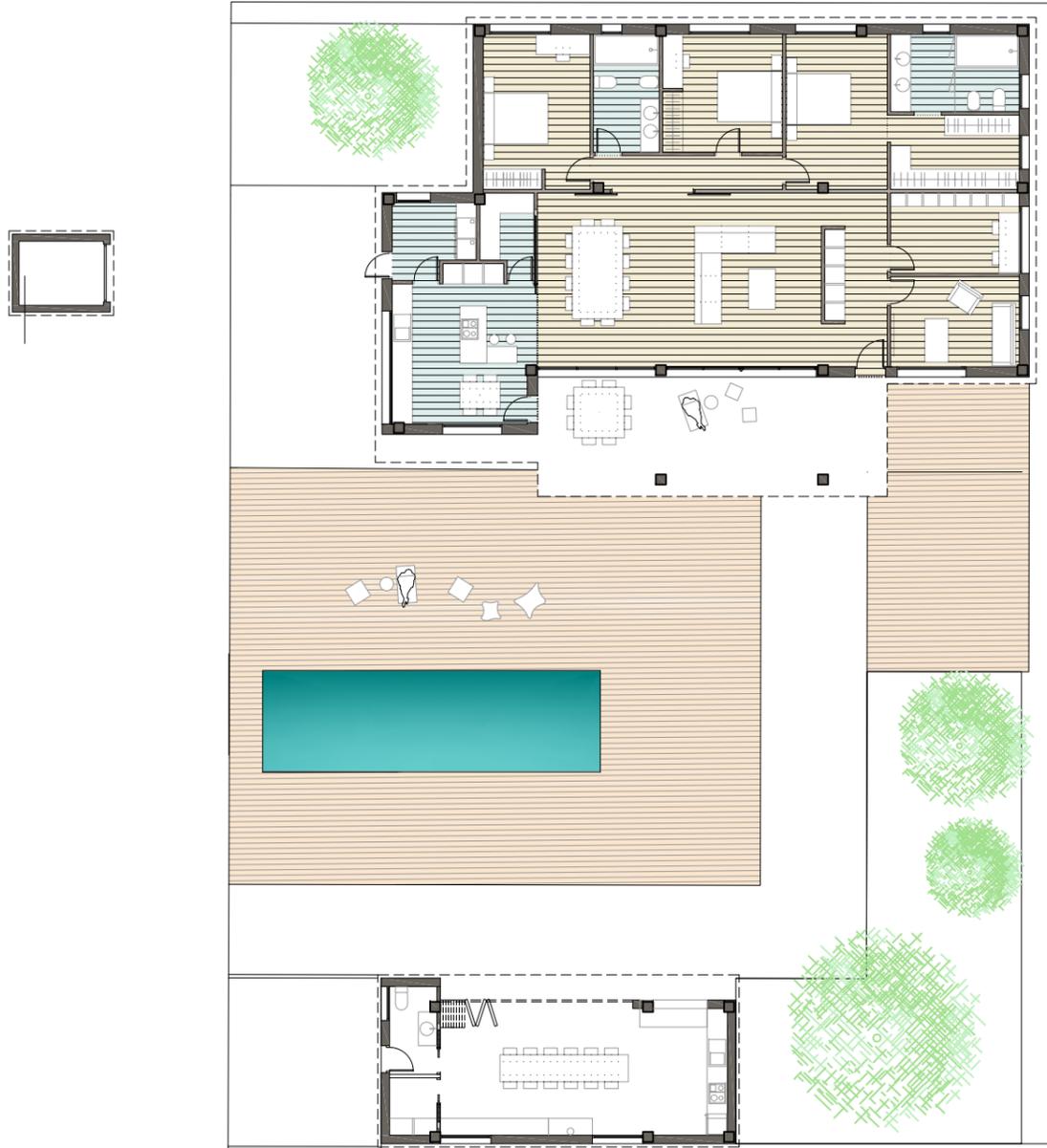
A.J.F. Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
 El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión, o terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibido cualquier modificación del mismo.

EXPEDIENTE	18043
FECHA	FEBRERO 2019
EDICION	ED01
MODIFICACION	19-11-2018
ESCALA	1/10.000
PLANO NUMERO	03

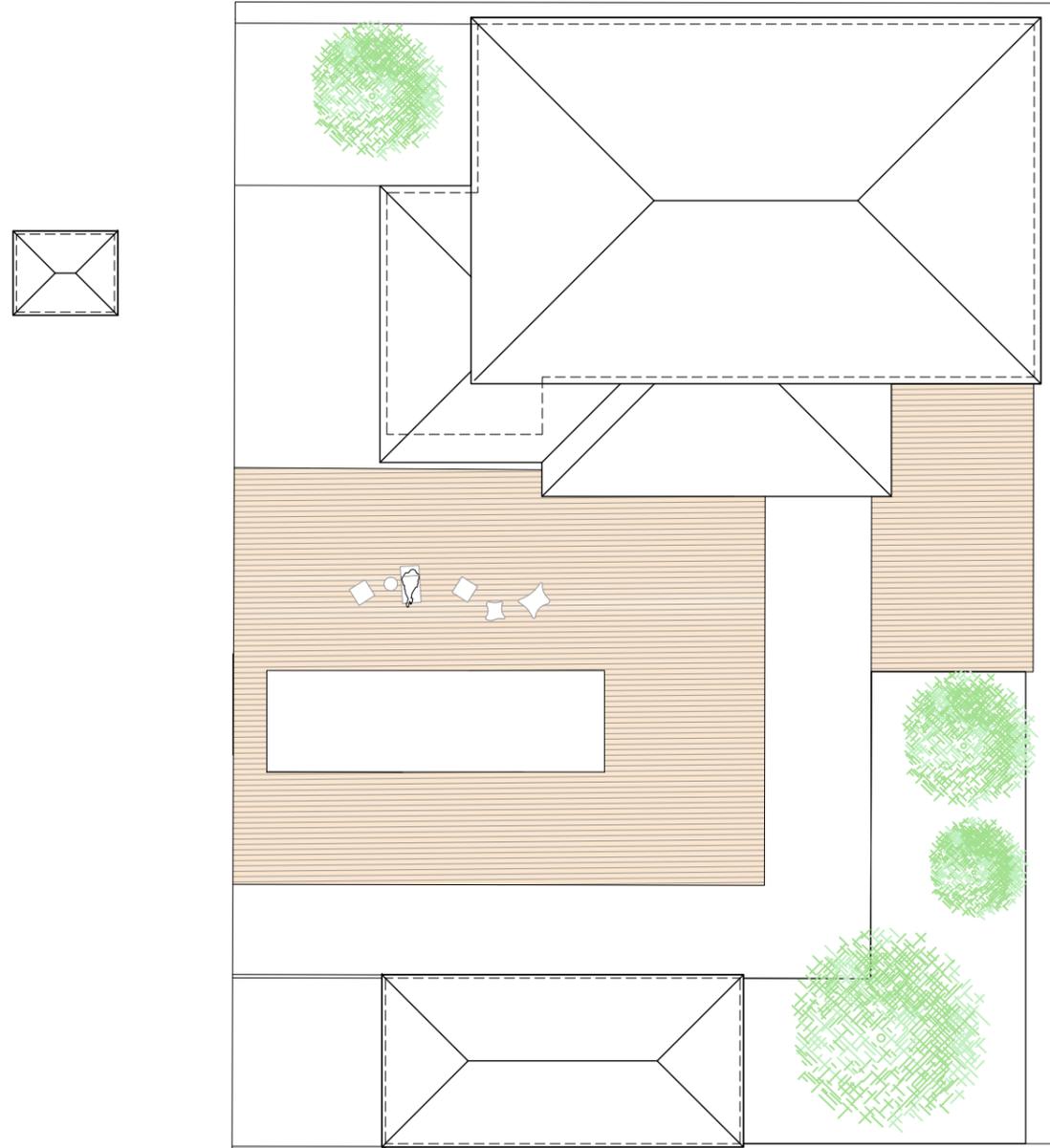
ALZADOS



PLANTA BAJA



PLANTA CUBIERTA



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA VIVIENDA UNIFAMILIAR
 SITUACION : PARTIDA DE ALZABARES, PÓLIGONO 96, PARCELA 8

PROMOTOR
ISABEL ANTÓN QUILES

ARQUITECTO
FRANCISCO FUSTER SELVA

FS

FUSTER

A.J.F. Ingeniería Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/ Hnos. González Selva, 2 03206 Elche tel +34 96 545 90 97 fax +34 96 661 32 00 ajf@fusterarquitectos.es www.fusterarquitectos.es

EXPEDIENTE 18043 FECHA FEBRERO 2019 EDICION ED01 MODIFICACION 19-11-2018 ESCALA 1:200 PLANO NUMERO **04**
 El presente documento es copia de su original del que es autor Francisco Fuster Selva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibido cualquier modificación del mismo.