

ANEXO AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PRESCRIPCIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA RELACIONADAS CON EL DISEÑO DE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES A APLICAR EN EL DESARROLLO DEL LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SAN ROQUE RELATIVO AL ÁREA NU-19 “LOS PINOS”

1. CONTROL DEL DISEÑO DE LA RED VIARIA, ADAPTACIÓN A LA GEOMORFOLOGÍA E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El proceso de definición de la red viaria debe asumir una serie de criterios y medidas ambientales y paisajísticas con objeto de incorporar desde el principio estas variables como factor decisivo en la selección de la alternativa óptima y en la definición de las características básicas de la red viaria interior.

Los análisis sobre capacidad de acogida y vulnerabilidad del territorio, el estudio de la topografía original, la calidad y la fragilidad visual así como la preexistencia de vías de acceso al ámbito deberán apoyar el diseño del trazado propuesto del sistema viario interno.

En relación a un posible impacto visual de viarios hacia el exterior de la actuación, en caso de que se produjera, podría mitigarse planteando en el proyecto la colocación de densas hileras de árboles autóctonos proyectadas paralelas al viario, que darán lugar a una disminución sustancial de posible impacto. Esta medida terminará de definirse en detalle en un Estudio de Integración Visual.

En el diseño del sistema viario, se procurará reducir al máximo la longitud y anchura de las vías asfaltadas y se la dotará, siempre que sea posible de una Red de Caminos No Asfaltados para el uso de peatones, bicicletas y caballos que permita la accesibilidad a gran parte del ámbito por estos medios.

Con objeto de adecuar en detalle el sistema viario a las condiciones orográficas, respetar los elementos naturales singulares con valores, maximizar la

contemplación del paisaje desde el propio viario y minimizar su posible incidencia visual los instrumentos urbanísticos de desarrollo y los proyectos de urbanización asumirán las prescripciones que abajo se indican:

1. El Planeamiento de Desarrollo contendrá un Estudio de Integración Visual del viario donde se identifiquen los impactos visuales y se valoren las medidas adoptadas para su mitigación, mimetización u ocultación visual. En dicho estudio se definirán las zonas especialmente sensibles y las zonas valiosas desde el punto de vista paisajístico tomando en consideración la ordenación de los usos previstos en el ámbito y la exposición visual de los distintos tramos. El estudio incorporará una Guía de Integración Visual con los criterios de integración para los elementos del viario con efectos visuales más destacados como el propio trazado, enlaces, rotondas, viaductos, taludes, etc.
2. El diseño definitivo del viario, en el Proyecto de Urbanización, como norma general respetará la topografía preexistente adecuándose a ella en lo posible y siempre que no genere dificultad en el acceso, problemas de seguridad vial o un gasto energético innecesario.
3. Caso de que se precisen la realización de desmontes o explanaciones se utilizarán técnicas de integración visual, restauración paisajística y reconstrucción y remodelación de topografías de manera que sean imperceptibles los cambios realizados sobre el relieve. Para ello el o los Proyectos de Urbanización contarán con un Plan de Restauración Paisajística del Viario Interior, donde se definan y presupuesten las actuaciones a ejecutar para conseguir la plena adecuación paisajística. En las actuaciones de restauración paisajística no sólo se acometerán acciones de revegetación de taludes, también han de tener un elevado protagonismo la remodelación de topografías y de la cubierta del suelo (con utilización de materiales autóctonos), con objeto de mimetizar las intervenciones.
4. Tanto el Estudio de Integración Visual del viario como el Plan de Restauración, analizarán específicamente los casos justificados, en los que haya desmontes o explanaciones que generen taludes con inclinación media superior al 20% y superficies de talud perceptible superior a 1.000 m². En ningún caso se permitirán taludes con más de 10 m de altura. Caso de precisarse la ejecución de muros estos serán muros verdes o muros recubiertos con técnicas y materiales propios del remodelado paisajístico para conseguir su ocultación visual, respecto al resto de la actuación, con el fondo escénico.
5. En el diseño del viario, y en particular cuando se prevea la forestación de los márgenes de la calzada, se tendrá en cuenta no sólo la necesaria de ocultación

del viario, en los casos que se requiera, sino también la contemplación del paisaje desde el propio viario, de manera que no se oculten innecesariamente vistas sobresalientes y se permita la apreciación del paisaje desde estas vías.

6. Se aplicarán medidas en obra para reducir su incidencia paisajística: mínima zona de ocupación con definición de zona de maniobra, reducción y corrección en su caso de la posible erosión causada, movimiento de tierras, plantaciones, restauración, etc. En general, aplicación de buenas prácticas ambientales que serán definidas por el Estudio de Integración Visual.

2. CONTROL DE LA INCIDENCIA PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y DEMÁS INSTALACIONES.

2.1. MEDIDAS GENÉRICAS DE INTEGRACIÓN VISUAL

1. El PPO incorporará un Estudio de integración Visual del de las construcciones (edificaciones, construcciones e instalaciones) donde se identifiquen los impactos visuales y se valoren las medidas adoptadas para su mitigación, mimetización u ocultación visual. En este estudio se definirán en detalle las zonas especialmente sensibles y las zonas valiosas desde el punto de vista paisajístico tomando en consideración la ordenación de los usos previstos en el ámbito. El estudio incorporará una Guía de Integración Visual con los criterios aplicables a edificios, construcciones e instalaciones. Así mismo, dicho estudio definirá las condiciones que garanticen la máxima permeabilidad visual en el conjunto de la actuación, evitando la conformación de barreras visuales por acumulación de construcciones.
2. Todos los Proyectos de Edificación, excepto los de las viviendas aisladas, incorporarán siempre un Estudio de Paisajístico en el que se determine su posible incidencia visual y las medidas para reducirla. El criterio general será siempre la ocultación visual con excepción de las construcciones y conjuntos construcciones que se consideren emblemáticas por su aportación positiva a la calidad visual del ámbito. Estas construcciones emblemáticas serán calificados como tales en el Plan Parcial de Ordenación y no podrán representar más del 60% de la edificabilidad total de la actuación. El PPO para los edificios calificados como emblemáticos exigirá como requisito la elaboración de proyectos edificatorios con elevada calidad arquitectónica y establecerá un mecanismo para valorar esos proyectos.
3. Para las viviendas aisladas se definirán una serie de criterios y requisitos paisajísticos, en el Estudio de integración Visual del las Construcciones, que

los proyectos edificatorios habrán de cumplir y que serán controlados por el procedimiento que establezca el PPO.

4. Se establecerán para las zonas especialmente sensibles o valiosas visualmente restricciones para la ubicación de construcciones. Dentro de ellas las áreas con sensibilidad muy elevada o con alta calidad visual, por su contribución a la calidad paisajística del ámbito o a la imagen agro-natural de la zona, no podrán ser afectadas por las construcciones. Así mismo, las zonas especialmente sensibles o valiosas visualmente no deberán ser afectadas por construcciones en más del 35% de su superficie total. En este caso siempre se aportará estudio paisajístico y se definirán medidas especiales para la ocultación de las construcciones. La cuenca visual o la intervisibilidad de estas construcciones no podrá incluir (no podrá ser visible desde) a las zonas con mayor proyección de vistas. El mimetismo en estas construcciones se podrá realizar bien a través del uso de materiales bien mediante la revegetación de las cubiertas.
5. Se utilizará la vegetación para ocultar las construcciones y para romper las líneas rectas y las formas geométricas de estas. (Para ello en el perfil visible de estas construcciones, se dispondrán los volúmenes geométricos).

2.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS

1. Los proyectos edificatorios incorporarán el ajardinamiento de huecos y terrazas en fachada contribuyendo al embellecimiento de las mismas y a su mayor integración en conjunto con la vegetación de los espacios libres colindantes públicos o privados.
2. La elección de tonalidades en las fachadas y techados de los edificios se hará evitando los colores llamativos o que ofrezcan grandes contrastes y los tratamientos de paredes y techos mediante amplias superficies brillantes o con capacidad para reflejar la luz que puedan originar puntos de atención. Los colores, texturas y materiales a emplear en el recubrimiento de las construcciones serán definidas por el PPO. Se recomienda no obstante el empleo de blancos, blanquecinos y ocre, colores tierra, etc.