



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S, PARA LA EDIFICACIÓN CON USOS: HOTELERO, OFICINAS Y APARCAMIENTO. ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN:

1. INTRODUCCIÓN

2. CONTENIDO DEL ANÁLISIS

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

- 3.1. ANTECEDENTES.
- 3.2. ÁMBITO.
- 3.3. ORDENACIÓN PROPUESTA.

4. DELIMITACIÓN DE LA CUENCA VISUAL

5. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS

- 5.1. ENCUADRE PAISAJÍSTICO.
- 5.2. UNIDADES DE PAISAJE.
- 5.3. RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- 6.1. METODOLOGÍA.
 - 6.1.1. ETAPA 1: IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA MAGNITUD DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.
 - 6.1.2. ETAPA 2: ANÁLISIS DEL GRADO DE SENSIBILIDAD DEL PAISAJE AL CAMBIO.
 - 6.1.3. ETAPA 3: CLASIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS.
 - 6.1.4. IDENTIFICACIÓN Y MAGNITUD DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO.
 - 6.1.5. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.
 - 6.1.6. CARACTERIZACIÓN Y MAGNITUD DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.
 - 6.1.7. SENSIBILIDAD DEL PAISAJE.
 - 6.1.8. SINGULARIDAD.
 - 6.1.9. FRAGILIDAD.
 - 6.1.10. OBJETIVOS DE CALIDAD.
 - 6.1.11. SENSIBILIDAD.
 - 6.1.12. CLASIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO.... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

- 7.1. METODOLOGÍA.
- 7.2. IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.
- 7.3. ANÁLISIS VISUAL.
- 7.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES.
- 7.5. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES.
 - 7.5.1. CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS.
 - 7.5.2. VALORACIÓN VISUAL GLOBAL.
 - 7.5.3. RESULTADOS.
- 7.6. ANÁLISIS VISUAL. PUNTOS DE OBSERVACIÓN.

8. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

- 8.1. SIMULACIÓN VISUAL

9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN

10. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN



FIRMADO POR
ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
NIF B44210714
En representación de la persona interesada
FERTINAGRO BIOTECH SL
NIF B44180941
30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO.... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

1. INTRODUCCIÓN

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, establece en el Artículo 41.4 Estudios de Detalle, lo siguiente:

“4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano”.

En cumplimiento de estas disposiciones y como documentación complementaria al “Estudio de detalle de la parcela catastral 0482602YJ3808S dentro del Polígono identificado por el Plan General de Ordenación urbana como Campo Aníbal, entre las calles: Barranco Pascual, Murta y Calle Corts Valencianes (actualmente en fondo de saco) promovido por la empresa FERTINAGRO BIOTECH S.L, se redacta la presente documentación de Análisis de Integración en el Paisaje Urbano.

2. CONTENIDO DEL ANÁLISIS

El presente análisis viene motivado por el Estudio de detalle de la parcela catastral 0482602YJ3808S, para la edificación con usos: Hotelero, Oficinas y Aparcamiento en el término municipal de Puzol, conforme a la delimitación y condiciones de ordenación establecidas en dicho Plan, actuando como promotor de la actuación FERTINAGRO BIOTECH S.L. Para evaluar la incidencia que, sobre el paisaje, se deriva de la ordenación de dicha parcela, es necesario realizar un encuadre paisajístico previo: identificando las unidades y los recursos paisajísticos existentes, así como los objetivos de calidad definidos para el ámbito de afección. El presente análisis se redacta en cumplimiento del Artículo 41.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

El contenido del análisis se ha adaptado al tipo, escala y alcance de la actuación propuesta, así como al paisaje donde se ubica.

A continuación, se resume el contenido del presente análisis:

- Descripción y definición del alcance de la actuación.
- Delimitación de la cuenca visual.
- Caracterización del paisaje del ámbito de análisis.
- La valoración de la integración paisajística de la actuación.
- La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito.
- Resultados y conclusiones de la valoración.
- Medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>

Pág. 3 de 46



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

- Programas de implementación.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

3.1. ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle de la parcela catastral 0482602YJ3808S, para la realización de un edificio destinado a usos de hotel (con restaurante), oficinas y aparcamiento en la citada parcela, dentro del Polígono identificado por el Plan General de Ordenación urbana como Campo Aníbal, entre las calles: Barranco Pascual, Murta y Calle Corts Valencianes (actualmente en fondo de saco)

3.2. ÁMBITO

El ámbito de actuación comprende en su totalidad la parcela catastral 0482602YJ3808S0001WU, ámbito que equivale a una manzana completa y que se encuentra circundado por la red viaria general del Plan General de Ordenación Urbana de Puzol en todos sus linderos. La totalidad del terreno es de titularidad propia, por lo que existe disponibilidad del terreno para desarrollar la actuación.

3.3. ORDENACIÓN PROPUESTA

El alcance del proyecto objeto de estudio que propone el estudio de detalle se limita a las siguientes cuestiones:

- La creación de un centro terciario que agrupe los usos de oficinas y hotel, incrementando la actividad económica en el municipio de Puzol, a la vez que se potencia la influencia económica del tejido empresarial del municipio en la Comunidad Valenciana.
- La ordenación de la parcela atendiendo a usos complementarios al uso principal (industrial). La implementación del un edificio de hotel- oficinas en la parcela objeto del Estudio de Detalle, favorece la relación entre el tejido urbano residencial y el tejido urbano industrial, actuando de charnela entre ambos, generando una barrera visual más amable para la zona residencial.

El proyecto propuesto no se desarrolla con uso industrial sino con usos complementarios a este, como son el hotelero y el de oficinas, según el Plan General de Ordenación Urbana de Puzol. Tanto un edificio de oficinas como un hotel, son ambos edificios con usos más amables que una industria para situarse en las proximidades del tejido urbano residencial de cualquier municipio.

El proyecto propuesto no afecta a las determinaciones del planteamiento aplicable para la zona en la que se ubica, ni en cuanto a los usos previstos, ni en cuanto a la parcelación u otras condiciones urbanísticas, que se mantienen conforme a lo previsto en el PGOU, salvo en el tema del plano rasante, aspecto detallado en el estudio de detalle.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

El proyecto plantea la creación de un edificio generado por dos volúmenes en superficie que quedan divididos por una calle peatonal intermedia de unos 8'0 m de anchura. Bajo rasante, la planta de aparcamiento ocupa la práctica totalidad de la parcela, quedando unidos así los dos volúmenes en superficie de forma subterránea. El vial intermedio comunica los accesos a ambos volúmenes (hotel y oficinas) con el perímetro de la parcela donde se coloca la zona ajardinada y la rampa de acceso al parking subterráneo. De esta forma se mejoran los accesos a ambos volúmenes, tanto peatonal como rodado.

El estudio de detalle establece la disposición de los dos volúmenes edificatorios, que responden a un único edificio, y su ubicación dentro de la parcela 0482602YJ3808S0001WU. Aunque se trata de dos volúmenes que funcionan de forma independiente sobre rasante, en la fachada suroeste que se abre al polígono industrial al que pertenece la parcela, las fachadas de ambos tienen una composición similar que hace entender los dos volúmenes como uno sólo.

Las edificaciones se plantean con unas alturas y una volumetría definidas en los planos del estudio de detalle que atienden a los criterios establecidos en el PGOU de Puzol.

El proyecto propuesto no altera la superficie total de la parcela, mantiene la ocupación máxima de la parcela prevista por el PGOU, no altera el volumen edificable total y establece la reserva mínima de plazas de aparcamiento por superficie construida.

4. DELIMITACIÓN DE LA CUENCA VISUAL

La delimitación del ámbito del presente análisis se basa en el concepto de cuenca visual. La cuenca visual de un punto se define como la zona que es visible desde ese punto, hasta una distancia máxima de 3.000 m. Por extensión se puede ampliar el concepto al conjunto de puntos próximos, que constituyen el ámbito objeto de este análisis, y considerarla como la porción de territorio vista desde ellos o, lo que es lo mismo, desde donde pueden ser vistos.

La delimitación de la cuenca visual del ámbito de actuación se realiza mediante un modelo digital del terreno (MDT) obtenido de imágenes combinadas de LIDAR (Light Detection and Ranging o Laser Imaging Detection and Ranging) de 0,5 puntos por metro cuadrado obtenidas del Instituto Valenciano Cartográfico y la aplicación de técnicas de sistema de información geográfica (SIG) a dicho modelo, para delimitar las áreas desde las cuales la actuación será visible y las áreas desde las cuales el área no será visible.

Los primeros datos de visibilidad obtenidos se comprueban sobre el terreno durante las visitas de campo, al objeto de identificar la cuenca visual real de la actuación en análisis, que quedará definida por:

- La topografía del terreno.
- La presencia de otros obstáculos (como edificaciones, infraestructuras, construcciones, vegetación, etc.)

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



FIRMADO POR



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELLO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

- La distancia entre el observador y la actuación en análisis (debido a las limitaciones perceptivas del ojo humano ya que, a partir de 2 km de distancia aproximadamente, disminuye considerablemente la nitidez visual percibida).

Los umbrales de nitidez definidos (a 500, 1.000 y 1.500 metros) se toman desde el centro de la parcela.

La cuenca visual está marcadamente condicionada por la fisiografía del ámbito de actuación, que se extiende sobre una amplia superficie con bajo rango de pendientes. Por motivos funcionales y de alcance visual, la cuenca visual se apoya en lo que se conoce como “alcance visual efectivo”, estimando que en condiciones óptimas de visibilidad por encima de cierta distancia se verifica una difuminación perceptual que minimiza la intrusión visual de nuevos elementos, tendiendo en general a integrarse con el resto de los elementos compositivos del paisaje percibido; la nitidez es muy escasa y la visual se confunde con el horizonte.

Dada la topografía del entorno y su ubicación rodeada de edificaciones, infraestructuras, la visibilidad de la actuación está muy condicionada por los volúmenes de los elementos circundantes.

En nuestro caso, por el tipo de actuación y entorno donde se ubica, se ha considerado el alcance visual efectivo hasta 1.500 metros, a partir de esa distancia la actuación pierde visibilidad, por lo tanto, este será nuestro ámbito de análisis.

5. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS

A continuación, para caracterizar el paisaje del ámbito de análisis, se realizará la delimitación descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran.

Dado que el ámbito de actuación el paisaje no se encuentra definido en ningún documento del Plan General de Ordenación Urbana de Puzol, para definir el paisaje del área de estudio se va a partir de la caracterización realizada de la observación y documentación del equipo redactor y de la investigación en documentos de paisaje como es el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia- Estudio de Paisaje, o el Plan de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en proceso de tramitación).

5.1. ENCUADRE PAISAJÍSTICO

El ámbito de análisis se encuentra ubicado en el término municipal de Puzol, un territorio muy antropizado donde las características naturales del medio han sido modificadas considerablemente.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo”, que “constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos” (artículo 8. d del TRLOTUP).

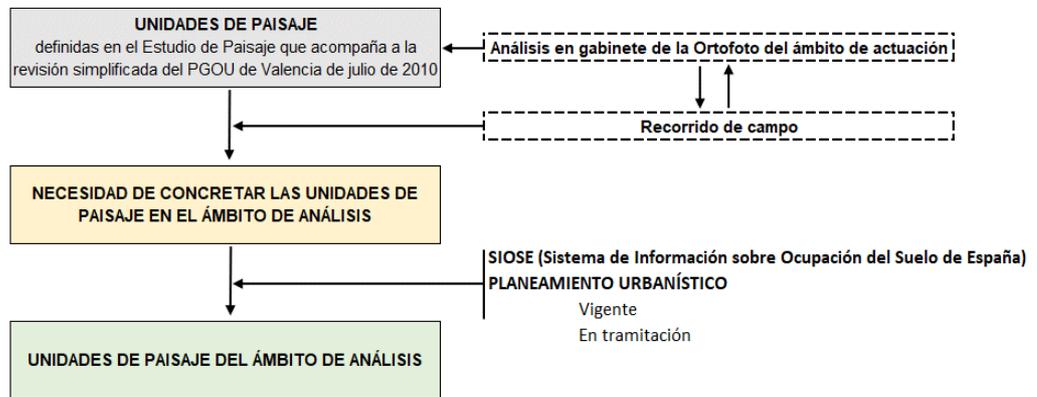
METODOLOGÍA

Identificar las diferentes unidades de paisaje que constituyen el territorio del ámbito d actuación implica identificar la forma en que se organiza visualmente el territorio, es decir, identificar el patrón o carácter del paisaje.

Además de identificar las zonas con caracteres diferenciados se debe definir los límites entre ellas, los límites de las unidades de paisaje. Para ello se deben tomar las siguientes consideraciones:

- Los límites de las unidades de paisaje corresponden, generalmente, a zonas en transición.
- Se deben considerar los límites visuales a la hora de delimitar las unidades de paisaje.

Para la definición y delimitación de las unidades de paisaje se ha adoptado la siguiente metodología:



PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

La metodología que se emplea tiene por objeto aportar una información de carácter cualitativo sobre el territorio. Para ello se llevan a cabo análisis cartográficos en diferentes fases (una primera analítica y otra de síntesis y valoración).

A partir de los tipos de paisaje identificados en el ámbito de estudio, y de acuerdo con la metodología descrita con anterioridad, se aborda el análisis paisajístico para delimitar las unidades de paisaje existentes en el territorio.

Entre los componentes del paisaje que se han tenido en cuenta en la delimitación de las unidades de paisaje y en su descripción destacan los siguientes:

- **Fisiografía:** distinguiéndose las categorías definidas en la cartografía temática del ICV con la actuación de aquellas morfologías del terreno que ha sido modificada por las actividades humanas.
- **Red Hídrica superficial,** se indica si es natural o artificial y el tipo: canales, barrancos ramblas, torrentes, ríos, etc.
- **Tipo de Vegetación:** se ha clasificado la vegetación existente en el ámbito de análisis en función del porte que presenta y los colores y texturas que proporcional al paisaje.
- **Usos del Suelo:** se ha diferenciado el tipo de usos y su grado de desarrollo distinguiendo entre uso agrícola de regadío, zonas urbanizadas de alta, media o baja densidad...
- **Formas singulares:** en las unidades con presencia de formas singulares (cauces, elementos del patrimonio, etc) se ha indicado su presencia.
- **Factores humanos:** dentro de este apartado se describe la presencia de infraestructuras eléctricas aéreas, infraestructuras de comunicaciones, edificaciones, viviendas dispersas, etc.

IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

La primera aproximación que se realiza al paisaje del ámbito de estudio será el análisis de las inmediaciones de la parcela objeto de estudio por parte del equipo redactor a través de una visita a las mismas.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



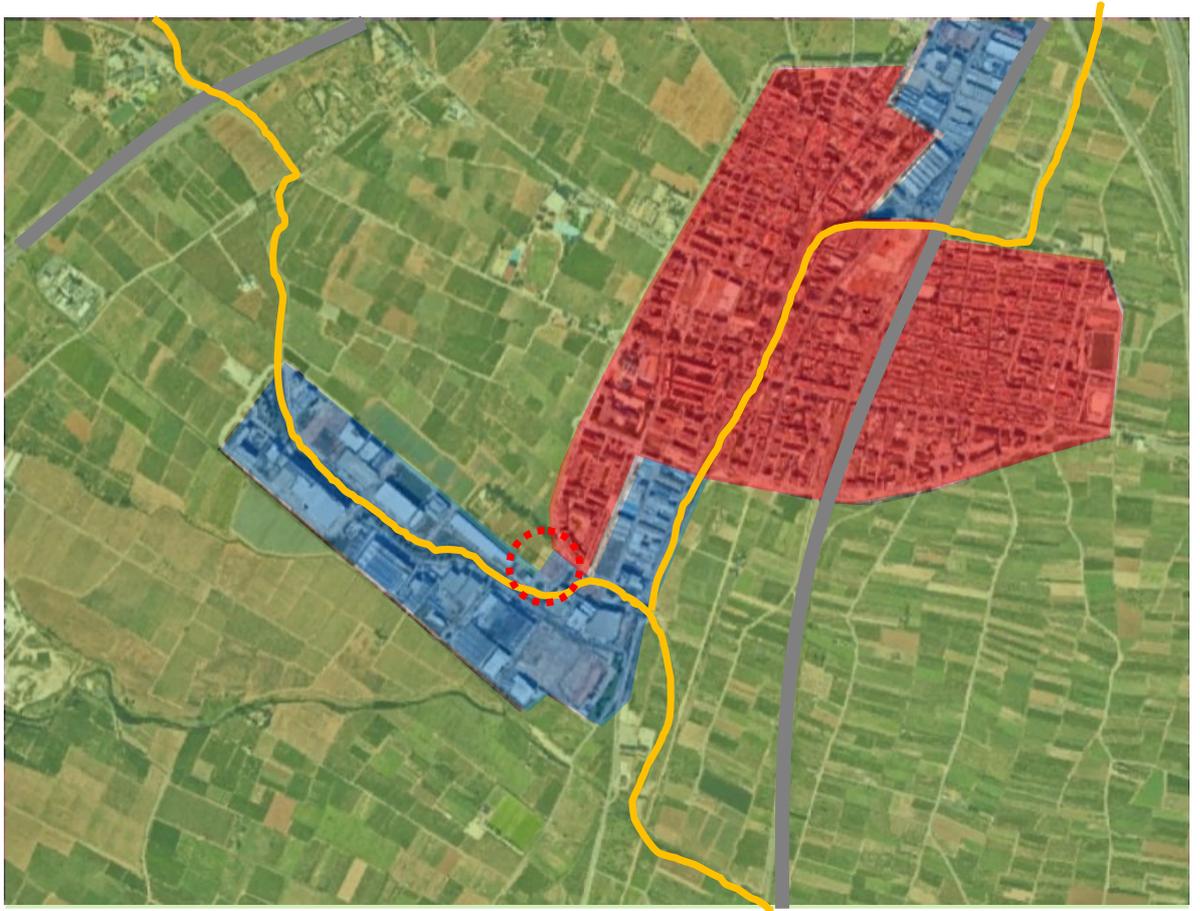
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



ARQUITERUEL SLP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124



Primera aproximación a las unidades de paisaje del ámbito de estudio (VER PLANO Unidades de paisaje)

UNIDADES DE PAISAJE

- UP.1 URBANO RESIDENCIAL**
- UP. 2 INDUSTRIAL Y VIARIOS**
- UP.2.1 INFRAESTRUCTURA VIARIA
- UP.2.2 INDUSTRIAL
- UP.3 CULTIVO DE HUERTA**
- UP. 4 BARRANCO PASCUAL**

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

Tal y como se anticipaba en la descripción del ámbito de análisis, para el caso que nos ocupa, puesto que se trata de una fisiografía suave con asentamientos de población muy localizados y donde las actividades humanas han modificado sustancialmente el paisaje natural, el rasgo dominante en la caracterización del paisaje es el uso del suelo.

La diferenciación o singularidad dentro de un mismo uso requiere la consideración de otros elementos y aspectos paisajísticos como asentamientos urbanos, edificaciones, viviendas dispersas, presencia de infraestructuras de comunicación, transporte y distribución de energía eléctrica, etc. Estos elementos o componentes del paisaje nos permitirán caracterizar el territorio, constituyendo criterios para diferenciar unas unidades de otras.

Una vez analizado el territorio objeto del presente documento, se determinan las siguientes unidades de paisaje, las cuales definen y caracterizan el ámbito de análisis:

UNIDAD DE PAISAJE 1: URBANO RESIDENCIAL

Esta unidad está formada por los asentamientos y núcleos urbanos existentes en la cuenca visual del ámbito de análisis y las zonas urbanizadas existentes alrededor de ellos. Se caracteriza por zonas completamente urbanizadas. A esta unidad pertenecen el núcleo urbano del municipio de Puzol, las urbanizaciones de Alfinach y Los Monasterios y el tejido urbano de la zona de la playa. En ellos se concentra la práctica totalidad de la población y básicamente la totalidad de las edificaciones son viviendas, con comercios asociados y diversas empresas de servicios.

La unidad está dominada por la edificación y organizada de modo conjunto sin espacios, salvo las zonas adyacentes libres de edificación. Se trata de una unidad que evidencia su carácter urbano y se organiza de modo agrupado.

Aparecen en la unidad diversas formas y cromatismos, entre los que destacan tintes blancos y cremas claros, así como una cierta regularidad motivada por la agrupación de elementos.

Las formas tridimensionales de las construcciones se combinan con las líneas propias de las vías de comunicación, lo que genera cierta composición poligonal.

Las áreas de crecimiento urbano se caracterizan por un sistema de ordenación en edificación en manzanas con alineación a vial, sobre el que se acomodan diferentes usos y tipologías, con predominio de los edificios entre medianeras de viviendas plurifamiliares y adosados.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124



Unidad de paisaje Urbano residencial
 Viviendas unifamiliares tradicionales y adosadas en hilera

Según el estudio, esta unidad presente un **valor de paisaje MEDIO**, una **fragilidad de paisaje BAJA** y una **fragilidad visual BAJA**.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025

UNIDAD DE PAISAJE 2: INDUSTRIAL Y VIARIOS

Esta unidad de paisaje se caracteriza por estar representada por las áreas industriales y viales que se localizan en el ámbito del análisis. Estas zonas están compuestas por las instalaciones de los polígonos industriales de Campo Aníbal, Más del Bombo y Norte Casco.

También se incluyen en esta unidad las infraestructuras de comunicación y transporte, red de carreteras (AP-7, CV 306/ 3007), la línea férrea (Valencia- Barcelona) y la estación de tren de Puzol, que se localizan en el ámbito de análisis. Estas infraestructuras surcan el territorio provocando, en muchos casos, una barrera visual en el paisaje.

En las zonas industriales aparecen diversas formas destacando las líneas rectas de los edificios y con un sistema de ordenación de alineación de calle, con tipología edificatoria de manzana compacta y uso global industrial destinado a la industria ligera. En cuanto a los cromatismos se observa un abanico muy amplio pero con predominio de tintes claros. Las formas tridimensionales de las construcciones se combinan con las líneas propias de las vías de comunicación, lo que genera cierta composición poligonal. La principal limitación de estas áreas es la visibilidad que viene ocasionada por las propias construcciones o por la vegetación asociada a ellas.

En esta unidad, se diferencian las siguientes subunidades:

- UP 2.1 Infraestructura viaria
- UP 2.2 Industrial

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124



Unidad de paisaje Industrial y viarios
 Infraestructura viaria



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



Unidad de paisaje Industrial y viarios
 Industrial



El documento original contiene al menos una firma
 realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
 pudo validar. Si necesita obtener el documento con
 las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
 Electrónica.

Según el estudio, esta unidad presente un **valor de paisaje BAJO**, una **fragilidad de paisaje BAJA** y una **fragilidad visual BAJA**.

UNIDAD DE PAISAJE 3: CULTIVO DE HUERTA

La presente unidad está formada por el conjunto de terrenos agrícolas existentes en el ámbito de análisis y toda la red de caminos rurales y acequias asociada a ellos. En esta unidad, la superficie agrícola está repartida entre el cultivo de hortícolas, y de cítricos, sin zonificación concreta, generando un mosaico de cultivos herbáceos y arbóreos. Esta unidad está formada por la huerta del municipio de Puzol, la huerta este y la huerta oeste; y la del municipio vecino de El Puig de Santa María, en su lado noroeste.

El paisaje destaca por una cierta amplitud visual, favorecida sin duda por la huerta de hortícolas, aunque el cultivo de cítricos provoca el cierre visual del paisaje. Además, no se observa un fondo escénico de interés paisajístico, al contrario, los bordes urbanos que se visualizan son de escasa entidad.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELLO

Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
Nº de entrada 2170 / 2025

FIRMADO POR

ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
NIF B44210714
En representación de la persona interesada
FERTINAGRO BIOTECH SL
NIF B44180941
30/01/2025El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

En esta unidad de huerta también se encuentran usos incompatibles con la actividad agraria, y que alteran su patrón escénico. Se trata de pequeñas construcciones prefabricadas o invernaderos. Además, esta unidad cuenta con parcelas de cultivos abandonadas que es quizá el motivo que más alteración del paisaje de huerta produce. Los elementos del patrimonio rural, en muchos casos, se encuentran degradados, sin rehabilitar y contribuyen también a esta alteración. Igualmente contribuyen a dicha alteración, la distorsión escénica que provoca sobre la apreciación del paisaje, postes y tendidos eléctricos que atraviesan esta unidad.



Unidad de paisaje Cultivo de huerta

Según el estudio, esta unidad presente un **valor de paisaje MEDIO**, una **fragilidad de paisaje MEDIA** y una **fragilidad visual ALTA**.

UNIDAD DE PAISAJE 4: BARRANCO DE PASCUAL

Esta unidad de paisaje está constituida por el cauce del Barranco de Pascual. Se encuentra completamente antropizado ya que se trata en la mayor parte de su recorrido por el término municipal de Puzol de un cauce totalmente artificial, concretamente, a su paso por el polígono industrial Campo Aníbal. Se encuentra atravesado por todas las vías de comunicación principal que vertebran el municipio (AP-7, V-21, CV 306/ 3007, línea férrea).

En la zona más próxima a la parcela objeto de estudio, el barranco presenta un cauce con una sección controlada de sillería y hormigón, y escasa vegetación, incluso inexistente en algunos tramos. Aguas arriba, antes de empezar el polígono industrial Campo Aníbal, el barranco incluso se desdibuja y en él prima la vegetación descontrolada.



Unidad de paisaje Barranco Pascual

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338





SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

Según el estudio, esta unidad presente un **valor de paisaje ALTO**, una **fragilidad de paisaje ALTA** y una **fragilidad visual ALTA**.

5.3. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Por otra parte, los recursos paisajísticos, entendiéndose por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/ o histórico, y/ o visual, se identificarán según lo siguiente:

- **Por su interés ambiental.** Infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.
- **Por su interés cultural y patrimonial.** Áreas o elementos con algún grado de protección declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.
- **Por su interés visual.** Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos, agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

Recursos paisajísticos de interés AMBIENTAL

Se han identificado los siguientes recursos paisajísticos de interés ambiental en el ámbito de análisis:

- RPA-1 HUERTA PROTEGIDA
- RPA-2 BARRANCO PASCUAL

Recursos paisajísticos de interés CULTURAL Y PATRIMONIAL

De acuerdo con la información recogida en el ámbito de estudio, se han identificado los siguientes recursos paisajísticos de interés cultural y patrimonial:

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELLO

Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
Nº de entrada 2170 / 2025

FIRMADO POR

ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
NIF B44210714
En representación de la persona interesada
FERTINAGRO BIOTECH SL
NIF B44180941
30/01/2025El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

- RPC- 1 Elementos patrimoniales arquitectónicos
 1. Muralla del jardín botánico
 2. La Torre
- RPC-2 Elementos patrimoniales etnológicos
 1. Iglesia de los Santos Juanes
 2. Iglesia de Santa Marta
- RPC- 3 Red de acequias

Recursos paisajísticos de interés VISUAL

De acuerdo con lo anterior, se han identificado los siguientes recursos de interés visual en el ámbito de estudio:

- RPV-1 Carril Bici

En el Plano Recursos Paisajísticos, se ubican los recursos paisajísticos que se han identificado en el ámbito de análisis.



RPA- 1 Huerta protegida



RPA- 2 Barranco Pascual





SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



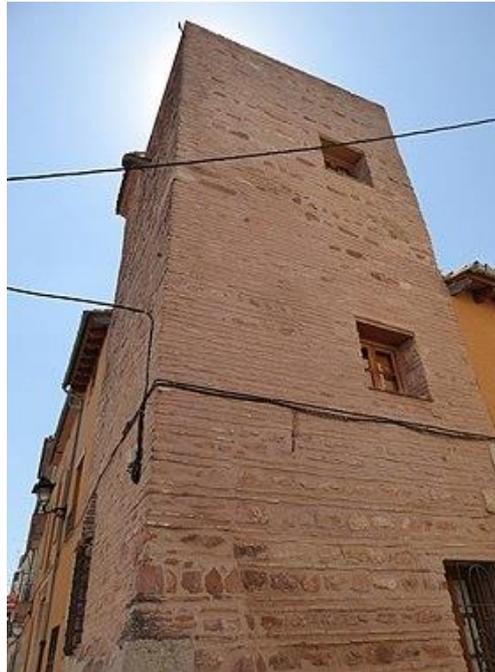
ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO.... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124



RPC – 1 1 Muralla del jardín botánico



RPC- 1 2 La Torre



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO.... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124



RPC 2 1 Iglesia de los Santos Juanes de Puzol



RPC 2 2 Iglesia Santa Marta de Puzol



RPC 3 Red de acequias

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELLO

Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
Nº de entrada 2170 / 2025



FIRMADO POR

ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
NIF B44210714
En representación de la persona interesada
FERTINAGRO BIOTECH SL
NIF B44180941
30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



ARQUITERUEL SLP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124



RPV 1 Carril bici

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELLO
Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La valoración de la integración paisajística tal y como indica el apartado e) del anexo II del TRLOTUP se basa en el concepto de fragilidad.

Se define la fragilidad visual como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla una actuación sobre él. Expresa el grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones.

Mientras que la calidad visual de un paisaje es una cualidad intrínseca del territorio, no ocurre así con la fragilidad. Esta depende, en principio, del tipo de actividad o proyecto que se piensa desarrollar. El paisaje puede presentar diferente vulnerabilidad según se trate de una actividad u otra, y este hecho es muy relevante cuando se trata de realizar un análisis sobre un territorio de extensión reducida. No obstante, cuando la superficie de análisis es grande, la fragilidad ha de tomar carácter genérico y considerarse como intrínseca.

6.1. METODOLOGÍA

La valoración de la integración paisajística de la actuación analizada valora la capacidad o fragilidad del paisaje objeto del análisis para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

Así, se dirá que la fragilidad del paisaje es elevada cuando una actuación humana difícilmente pueda integrarse en el paisaje; y la fragilidad será baja cuando las actuaciones humanas puedan fácilmente integrarse en el paisaje existente.

La fragilidad del paisaje (o por el contrario, su capacidad para la integración paisajística) depende de las características propias de la unidad de paisaje afectada y de las características de la actuación humana que se pretenda implantar en la unidad. Dicha integración (o fragilidad) se determina a partir de la importancia de los impactos paisajísticos derivados de la actuación.

La metodología para la valoración de la importancia del impacto paisajístico puede sintetizarse en tres etapas:

- 1) Identificación y caracterización de la magnitud de los impactos paisajísticos.
- 2) Análisis del grado de sensibilidad del paisaje al cambio.
- 3) Clasificación de la importancia de los impactos, como combinación de la magnitud de los impactos y la sensibilidad del paisaje.

6.1.1. Etapa 1: Identificación y caracterización de la magnitud de los impactos paisajísticos

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
NIF B44210714
En representación de la persona interesada
FERTINAGRO BIOTECH SL
NIF B44180941
30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

En primer lugar, se identifican las fuentes potenciales de impacto y los impactos derivados de éstas. Se definen como impactos paisajísticos aquellas modificaciones que, desde un punto de vista objetivo, puedan afectar a los elementos que componen el paisaje o a las relaciones sistémicas que existen entre los mismos y que en conjunto constituyen el sistema que es el paisaje.

Una vez identificados los impactos, su magnitud se determina por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor de este análisis, a partir de los parámetros siguientes:

EFFECTO BENEFICIOSO O ADVERSO DEL IMPACTO SOBRE EL VALOR DEL PAISAJE

Se considera:

- Impacto positivo (+).** Cuando produce un efecto beneficioso sobre el valor del paisaje
- Impacto negativo (-).** Cuando produce un efecto adverso sobre el valor del paisaje.
- Sin efecto beneficioso o adverso significativo (+/-).**

INTENSIDAD

Se refiere al grado de incidencia positiva o negativa de la acción sobre el factor, en el ámbito específico en que actúa. El baremo estará comprendido entre 1 y 12, en el que 12 expresará una afección total del factor en el área en la que se produce el efecto, y el 1 una afección mínima. Los valores comprendidos entre esos términos reflejarán situaciones intermedias.

INTENSIDAD (I)		
Impactos positivos y negativos		
Baja	B	1
Media	M	2
Alta	A	4
Muy alta	MA	8
Total	T	12

ESCALA DE LA ACTUACIÓN Y EXTENSIÓN FÍSICA DEL IMPACTO

Se refiere al área de influencia teórica del impacto, positivo o negativo, en relación con el entorno de la actividad (% de área, respecto al entorno, en que se manifiesta el efecto). Si la acción produce un efecto muy localizado, se considerará que el impacto tiene un carácter Puntual (1). Si, por el contrario, el efecto no admite una ubicación precisa dentro del entorno de la actividad, teniendo una influencia generalizada en todo él, el impacto será Total (8), o considerando las situaciones intermedias, según su graduación, se establecerá como impacto Parcial (2) y Extenso (4).

EXTENSION DEL IMPACTO (EX)		
Impactos positivos y negativos		
Puntual	PU	1
Parcial	PA	2
Extensa	EX	4
Total	TO	8
Crítica	CR	+4

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma
 realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
 pudo validar. Si necesita obtener el documento con
 las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
 Electrónica.



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

INCIDENCIA

En este factor se distingue:

Directo (D): cuando tiene repercusión inmediata sobre algún elemento del paisaje.

Indirecto (I): cuando el efecto sea debido a la repercusión inmediata de las interdependencias entre los elementos del paisaje.

EFECTO (EF)		
Impactos positivos y negativos		
Relación causa- efecto		
Directo	D	4
Indirecto	I	1

DURACIÓN

Se distingue si la repercusión del impacto sobre el paisaje es:

DURACIÓN (DU)			
Impactos positivos y negativos			
Temporal	Larga (años)	L	3
	Media (meses)	M	2
	Corta (días)	C	1
Permanente	> 10 años	P	6

CARÁCTER DEL IMPACTO

Se determina si el impacto es:

Reversible. Aquel en el que la alteración que supone puede ser asimilada por el paisaje sin necesidad de intervención humana.

Irreversible. Aquel en que la alteración que supone no puede ser asimilada por el paisaje por los procesos naturales presentes en la zona.

REVERSIBILIDAD (RV)			
Impactos negativos			
Reversible	Corto plazo	CP	1
	Medio plazo	MP	2
Irreversible		I	

INDIVIDUALIDAD DEL IMPACTO

Se distingue:

Impacto simple. Aquel que se manifiesta sobre un solo componente del paisaje, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia.

Impacto acumulativo. Aquel que de prolongarse en el tiempo, la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismo de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

ACUMULACIÓN (AC)		
Impactos positivos y negativos		
Simple	S	1
Acumulativo	A	4

La caracterización cualitativa de los impactos paisajísticos detectados, y la ulterior integración paisajística de la actuación, se realiza sobre la base de una serie de parámetros que, de forma sucinta pero específica, están en disposición de determinar, claramente, su naturaleza en el seno del paisaje preexistente. Así, la escala de la actuación, su efecto, intensidad, escala, incidencia, duración, carácter, individualidad y magnitud sirven para definir, cualitativamente, la naturaleza de los impactos paisajísticos detectados como rectores de la actuación sometida al presente análisis paisajístico.

Se procederá a calcular el valor cuantitativo del impacto partiendo de la valoración cualitativa previamente llevada a cabo, mediante la siguiente fórmula:

$$\text{MAGNITUD DEL IMPACTO} = \pm (3I + 2EX + EF + DU + RV + AC)$$

Se trata pues de un procedimiento de valoración de impactos comúnmente utilizado en la realización de diversos tipos de estudios en los cuales intervienen equipos pluridisciplinarios, que deben valorar actuaciones teniendo en cuenta diversos puntos de vista.

Por último, también por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor, se obtiene la magnitud del impacto generado:

MAGNITUD DEL IMPACTO
<p>Se resume la valoración del efecto de la acción, según la escala de impactos siguiente:</p> <p>BAJA: impacto positivo o negativo de poca entidad, consiguiéndose (en caso de ser negativo) la recuperación inmediata de las condiciones originales una vez cesada la causa del efecto, una adecuada integración paisajística en el entorno o una fácilmente recuperación por los mecanismos de autodepuración protección del medio. (≤ 20)</p> <p>MEDIA: impacto de cierta entidad en el que (en caso de ser negativo) la recuperación de las condiciones originales o la integración de la actuación en el entorno requieren cierto tiempo y la aplicación de alguna medida correctora leve. (21-40)</p> <p>ALTA: la magnitud del impacto es importante y (en caso de ser negativo) requiere la aplicación de fuertes medidas correctoras para la recuperación de las condiciones iniciales, exigiendo dicha recuperación un período de tiempo dilatado. (41-60)</p> <p>MUY ALTA: se trata de impactos negativos irreversibles a escala humana, no existiendo medidas correctoras que puedan disminuir el impacto a valores aceptables. (>60)</p>

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



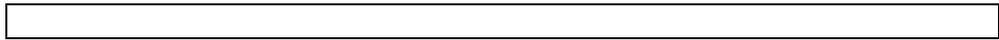
SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124



6.1.2. Etapa 2: Análisis del grado de sensibilidad del paisaje al cambio

Este análisis se realiza en función de los aspectos siguientes:

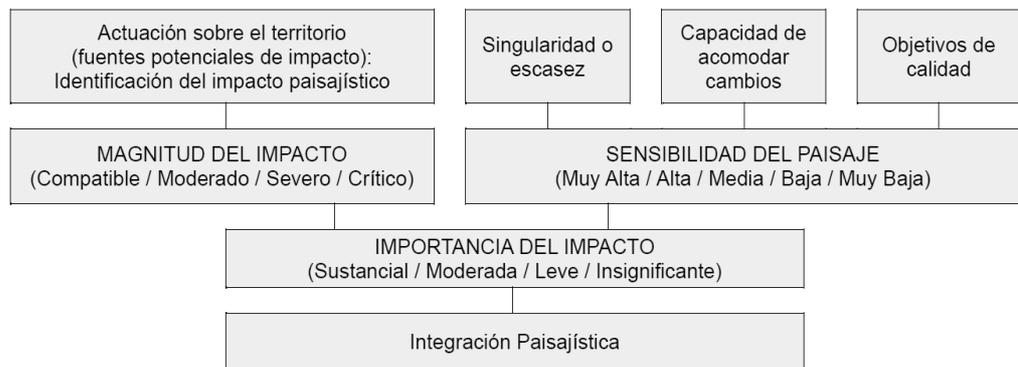
- 1) La singularidad o escasez de los elementos del paisaje, considerados éstos escala local y regional.
- 2) La capacidad de las Unidades y Recursos Paisajísticos de acomodar cambios si interferir en su carácter ni reducir su valor paisajístico.
- 3) Los objetivos de calidad del paisaje de las unidades del ámbito de análisis.

Para obtener el grado de sensibilidad del paisaje al cambio, se asigna un valor numérico cada uno de los aspectos mencionados, de acuerdo con las condicionantes de cada caso concreto, y se obtiene la media aritmética.

6.1.3. Etapa 3: Clasificación de la importancia de los impactos

La importancia de los impactos paisajísticos se determina como combinación de la magnitud de los impactos y la sensibilidad del paisaje, clasificándose como: sustancial, moderada, leve o insignificante.

A continuación, y a modo de síntesis, se presenta los conceptos necesarios para la valoración de la integración paisajística.



PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

6.2 IDENTIFICACIÓN Y MAGNITUD DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO

6.2.1. Identificación de los impactos paisajísticos

Como se ha adelantado con anterioridad, se definen los Impactos paisajísticos como aquellas modificaciones que pueden afectar a los elementos que componen el paisaje o a las relaciones sistémicas que existen entre los mismos y que en conjunto constituyen el sistema que es el paisaje. Es decir, se trata de impactos que afectan al paisaje desde un punto de vista objetivo.

Puesto que la situación de partida es un desarrollo de un edificio en un solar urbano, no se producirán impactos relativos a alteraciones fisiográficas, eliminación de vegetación, fragmentación del territorio, modificación/ alteración de cauces o similares. Así, para el caso concreto que nos ocupa, los impactos que pueden ocasionarse son los siguientes:

- **Respecto a recursos paisajísticos.** Este impacto consiste en valorar como afecta la actuación a los recursos existentes en el ámbito de análisis. En este sentido los recursos afectados por la actuación:
 - Huerta protegida.
 - Barranco Pascual
 - Elementos patrimoniales arquitectónicos
 - Elementos patrimoniales etnológicos
 - Red de acequias
 - Carril bici
- **Respecto a la organización del paisaje.** Se valora la adecuación a la organización del paisaje estudiando las bidireccionalidades y patrones de este. El ámbito de actuación se enclava en una zona con una fuerte presión antrópica, numerosas infraestructuras viarias y ferroviarias.
- **Respecto a los componentes principales.**
 - Introducción de nuevos volúmenes.
 - Textura y cromatismo.
 - Ocultación de áreas industriales frente al tejido urbano residencial.

6.2.2. Caracterización y magnitud de los impactos paisajísticos

La caracterización y valoración de la magnitud de los impactos paisajísticos identificados, se realiza por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor, a partir de los parámetros definidos en la metodología.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

IMPACTO PAISAJÍSTICO	SIGNO.	INTEN.		EXTEN.		INCIDEN.		DURACIÓN		CARÁCTER		INDIVID.		MAGNITUD DEL IMPACTO			
Recursos paisajísticos	Huerta protegida	1	-	4	A	2	PA	4	D	3	L	1	CP	1	S	25	MEDIA
	Barranco Pascual	1	-	2	M	2	PA	4	D	3	L	1	CP	1	S	19	BAJA
	Elementos patrimoniales arquitectónicos	1	-	2	M	1	PU	1	I	3	L	1	CP	1	S	14	BAJA
	Elementos patrimoniales etnológicos	1	-	1	B	1	PU	1	I	3	L	1	CP	1	S	11	BAJA
	Red de acequias	1	-	1	B	1	PU	1	I	3	L	1	CP	1	S	11	BAJA
	Carril bici	1	-	1	B	1	PU	1	I	3	L	1	CP	1	S	11	BAJA
Ordenación del Paisaje		1	+	1	B	1	PU	1	I	3	L	2	MP	1	S	12	BAJA
Componentes del Paisaje	Introducción de nuevos volúmenes	1	+	2	M	1	PU	4	D	3	L	1	CP	1	S	17	BAJA
	Textura y cromatismo	1	+	2	M	1	PU	4	D	3	L	1	CP	1	S	17	BAJA
	Ocultación de área industrial	1	+	4	A	2		4	D	3	L	2	MP	1	S	26	MEDIA

6.3 SENSIBILIDAD DEL PAISAJE

A la hora de valorar la integración paisajística de una actuación es necesario conocer la sensibilidad del paisaje objeto de análisis frente al cambio que podría suponer la actuación (a menor sensibilidad, mayor integración paisajística de la actuación y, consecuentemente, menor impacto general). La sensibilidad del paisaje de cada uno de los elementos del paisaje se debe analizar en función de:

SINGULARIDAD

Singularidad o escasez de los elementos del paisaje considerados a escala local o regional

FRAGILIDAD

Susceptibilidad de un paisaje al cambio en su percepción cuando se desarrolla un uso sobre él.

OBJETIVOS DE CALIDAD

En el estudio de paisaje, como parte de la documentación normativa, se fija para cada una de las unidades de paisaje un objetivo en función de su valor paisajístico.

6.3.1. Singularidad

Se procede ahora a definir la singularidad o escasez de los elementos del paisaje presentes en el ámbito de actuación. La valoración se realiza a escala local (es decir, considerando el ámbito de actuación y su entorno inmediato) y a escala regional de acuerdo con los criterios:

Rangos de valoración de la singularidad o escasez de los elementos del paisaje presentes en el ámbito de actuación, a nivel local y regional	
Singular	5
Muy escaso	4
Escaso	3
Relativamente abundante	2
Abundante	1

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ38085

530FB1ED124

La singularidad global de cada elemento se calcula como la media aritmética de la singularidad-escasez a nivel local y regional, aplicándose la escala siguiente:

Rangos de valoración de la singularidad o escasez global de los elementos del paisaje presentes en el ámbito de actuación	
Entre 1 y menos 1'5	Muy baja/ Abundante
Entre 1'5 y 2	Baja/ Relativamente abundante
Entre mayor de 2 y 3	Media/ Escaso
Entre mayor de 3 y 4	Alta/ Muy escaso
Mayor de 4	Muy alta/ Singular

A continuación, se recoge la singularidad o escasez de los elementos del paisaje presentes en el ámbito de actuación a escala local y regional y la valoración global, de acuerdo con los rangos de valoración anteriores.

SINGULARIDAD O ESCASE DE LOS ELEMENTOS DEL PAISAJE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN				
ELEMENTO DEL PAISAJE	VALORACIÓN DE LA ESCASEZ- SINGULARIDAD			ESCASEZ- SINGULARIDAD GLOBAL
	LOCAL	REGIONAL	GLOBAL	
TOPOGRAFÍA- FISIOGRAFÍA	1	1	1	MUY BAJA
GEOLOGÍA	1	1	1	MUY BAJA
RED HÍDRICA SUPERFICIAL	1	3	2	BAJA
VEGETACIÓN	3	3	3	MEDIA
FAUNA	2	3	2'5	MEDIA
ASENTAMIENTOS URBANOS	1	3	2	BAJA
VIVIENDAS DISPERSAS	2	3	2'5	MEDIA
INFRAESTRUCTURAS	2	2	2	BAJA
ESCASEZ- SINGULARIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN				1'93 BAJA

6.3.2. Fragilidad

A continuación, se muestra el valor de la fragilidad visual definida para las unidades de paisaje afectadas por el ámbito de actuación:

UNIDADES DE PAISAJE	FRAGILIDAD VISUAL	VF
UP-1 URBANO RESIDENCIAL	BAJA	2'0
UP-2 INDUSTRIAL EQUIPAMIENTOS	BAJA	2'0
UP- 3 CULTIVOS DE HUERTA	ALTA	4'0
UP- 4 BARRANCO DE PASCUAL	MEDIA	3,0

6.3.3. Objetivos de calidad

Según el estudio sobre la zona que afecta al ámbito de actuación, los objetivos de calidad paisajística definidos para cada unidad de paisaje son los siguientes:

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

UNIDADES DE PAISAJE	OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
UP-1 Urbano residencial	- Mejora del carácter existente
UP-2 Industrial equipamientos	- Mejora del carácter existente
UP- 3 Cultivo de huerta	- Mejora del carácter existente - Conservación y mantenimiento del carácter existente
UP- 4 Barranco de Pascual	- Mejora del carácter existente - Conservación y mantenimiento del carácter existente

Los objetivos de calidad para la unidad se valoran según la escala siguiente:

Rangos de valoración de los OBJETIVOS DE CALIDAD	
Conservación y mantenimiento	5
Mejora	3
Restauración	2
Nuevo paisaje	1

De modo que, a los objetivos de calidad definidos para la unidad se le asignará el siguiente valor:

UNIDAD DE PAISAJE	OBJETIVOS DE CALIDAD
Urbano residencial	3
Industrial Equipamientos	3
Cultivo de huerta.	3
Barranco de Pascual	3

6.3.4. Sensibilidad

El grado de sensibilidad de la unidad se calcula mediante la media aritmética de la valoración de la escasez singularidad de la unidad, la fragilidad del paisaje frente al cambio y el objetivo de calidad, calificándose de acuerdo con la escala siguiente:

Rangos de valoración del GRADO de SENSIBILIDAD de la unidad de paisaje	
Entre 1 y menos 1'5	Muy baja sensibilidad
Entre 1'5 y 2	Baja sensibilidad
Entre mayor de 2 y 3	Media sensibilidad
Entre mayor de 3 y 4	Alta sensibilidad
Mayor de 4	Muy alta sensibilidad

A continuación, se recoge para cada unidad de paisaje afectada el grado de sensibilidad:

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELLO

Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
Nº de entrada 2170 / 2025

UNIDADES DE PAISAJE	ESCASEZ-SINGULARIDAD	FRAGILIDAD VISUAL	VF	OBJETIVOS DE CALIDAD	GRADO DE SENSIBILIDAD	
UP-1 Urbano residencial	1'93	BAJA	2'0	3	2'31	MEDIA
UP-2 Industrial equipamientos		BAJA	2'0	3	2'31	MEDIA
UP- 3 Cultivo de huerta		ALTA	4'0	3	2'98	MEDIA
UP- 5 Barranco de Pascual		MEDIA	3'0	3	2'64	MEDIA

6.4 CLASIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS

La importancia de los impactos sobre el paisaje se establece a partir de la combinación de la magnitud de los impactos y de la sensibilidad del paisaje que se está analizando.

La importancia de los impactos se calculará mediante la suma del valor de la magnitud de impacto y el valor del grado de sensibilidad de la unidad correspondiente.

El valor de la magnitud del impacto se adecuará a la escala siguiente:

Rangos de valoración de la MAGNITUD del impacto	
MUY ALTA	5
ALTA	4
MEDIA	2
BAJA	1

La importancia de los impactos se clasificará como:

- SUSTANCIAL: valoración es superior a 7.
- MODERADA: la valoración queda entre 5 y 7.
- LEVE: la valoración queda entre 3 y menos de 5.
- INSIGNIFICANTE: la valoración es menor de 3.

A continuación, se recoge la clasificación de la importancia de los impactos paisajísticos generados por el proyecto:

IMPACTO PAISAJÍSTICO		MAGNITUD	SENSIBILIDAD	IMPORTANCIA	
Recursos paisajísticos	Huerta protegida	1	2'98	3'98	LEVE
	Barranco Pascual	1	2'64	3'64	LEVE
	Elementos patrimoniales arquitectónicos	1	2'31	3'31	LEVE
	Elementos patrimoniales etnológicos	1	2'31	3'31	LEVE
	Red de acequias	1	2'98	3'98	LEVE
	Carril bici	1	2'31	3'31	LEVE
Ordenación del Paisaje		1	2'98	3'98	LEVE
Componentes del Paisaje	Introducción de nuevos volúmenes	1	2'31	3'31	LEVE
	Textura y cromatismo	1	2'31	3'31	LEVE
	Ocultación de área industrial	1	2'31	3'31	LEVE

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
NIF B44210714
En representación de la persona interesada
FERTINAGRO BIOTECH SL
NIF B44180941
30/01/2025





SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

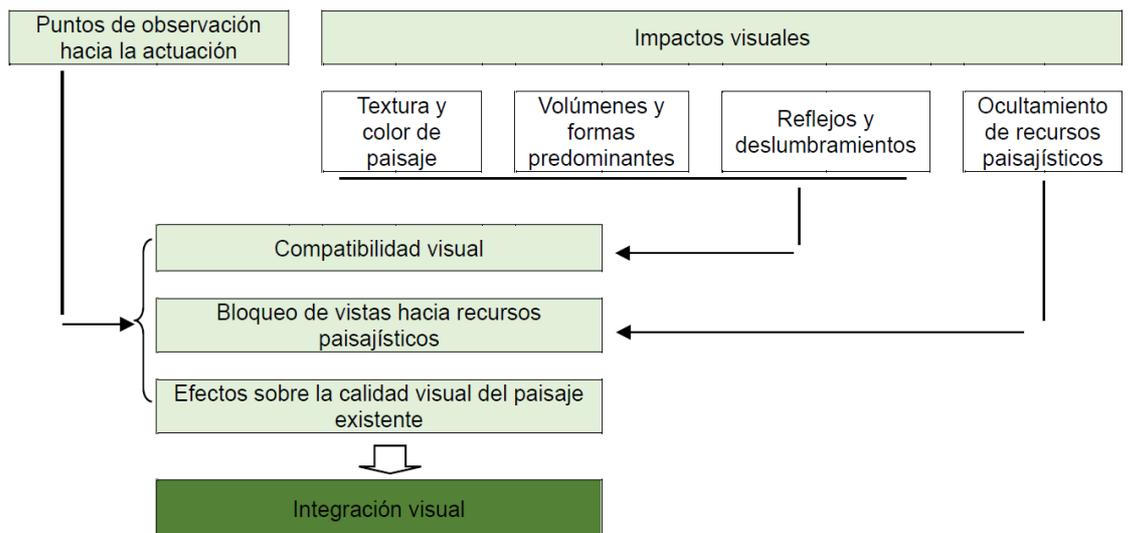
7.1. METODOLOGÍA

La valoración de la integración visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación o ejecución de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Por tanto, se debe valorar específicamente el posible impacto visual de la actuación en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación y del impacto que se deriva de ella.

Para ello es necesario realizar un análisis visual de la actuación, en el que se abordan los siguientes aspectos:

- 1) Identificación de los principales puntos de observación de la actuación, distinguiendo los puntos dinámicos y estáticos.
- 2) Análisis y valoración de la sensibilidad de los puntos de observación, en función de la frecuencia con que las personas los visitan, su visibilidad y su nitidez hacia la actuación.
- 3) Identificación de los principales impactos visuales que podrá ocasionar el desarrollo de la actuación.
- 4) Valoración y clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

7.2. IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Dadas las limitaciones físicas del territorio respecto a la percepción visual, es necesario determinar las áreas visibles desde cada punto o conjunto de puntos, de forma que se pueda prever a posteriori la medida en que cada área contribuye a la percepción del paisaje, así como obtener ciertos parámetros globales que permitan caracterizar un territorio en términos visuales. Este análisis de visibilidad exige como mínimo la determinación de las cuencas visuales o puntos de observación.

Los puntos de observación son los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje. Estos puntos de observación pueden ser estáticos, cuando el observador no está en movimiento, o dinámicos, si el observador está en movimiento.

Se seleccionan los puntos de vista y secuencias visuales de mayor afluencia pública que incluyen, entre otros, los siguientes:

- Principales vías de comunicación, considerándolas como punto de observación dinámico que definen secuencias de vistas.
- Núcleos de población.
- Áreas recreativas, turísticas y de afluencia de visitantes.
- Puntos representativos para mostrar la singularidad del paisaje.

Por lo tanto, se han considerado los siguientes puntos de observación:

PO-1	Cruce AV Font de Mora y AV Valencia
PO-2	Carrer Mercé Rodoreda
PO-3	Cruce AP 7 y Camí Mangraners
PO-4	Carrer Barranc Pascual
PO-5	AV Progres
PO-6	AV Corts Valencianes (1)
PO-7	AV Corts Valencianes (2)
PO-8	CV 306 (dirección EL Puig de Santa María)

Para cada punto de observación se identificará su cuenca visual, sus vistas, se determinará el número de observadores potenciales, clasificando el tipo de observador y estimando la duración de la vista; en base a estos datos los clasificaremos como principales o secundarios según su importancia.

Con objeto de clasificar los puntos de observación entre principales y secundarios, se tiene en cuenta:

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

Condiciones de percepción visual	
1	Buenas
0'5	Regulares
0'25	Malas
Duración de la vista	
1	Larga
0'5	Media
0'25	Corta
Nº observadores	
1	Alto
0'5	Medio
0'25	Bajo
Nitidez	
1	Alta
0'5	Media
0'25	Baja

El valor ponderado se calcula aplicando la siguiente fórmula:

$$ValorPonderado = \frac{Observadores + Distancia + Duración + Percepción}{4}$$

CLASIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN								
PUNTO DE OBSERVACIÓN		Tipo	Condiciones percepción cuenca visual	Duración de la vista	Nº de observadores	Nitidez	Valor ponderado	Clasificación
PO-1	Cruce AV Font de Mora y AV Valencia	Estático	0'25	0'5	1	1	0'69	PRINCIPAL
PO-2	Carrer Mercé Rodoreda	Dinámico	0'5	1	1	0'5	0'75	PRINCIPAL
PO-3	Cruce AP 7 y Camí Mangraners	Dinámico	1	1	0'5	0'5	0'75	PRINCIPAL
PO-4	Carrer Barranc Pascual	Estático	0'5	1	0'25	1	0'69	PRINCIPAL
PO-5	AV Progres	Estático	0'25	0'25	0'25	0'5	0'31	SECUNDARIO
PO-6	AV Corts Valencianes (1)	Estático	0'5	0'5	0'25	1	0'56	SECUNDARIO
PO-7	AV Corts Valencianes (2)	Estático	0'5	0'5	0'25	0'5	0'48	SECUNDARIO
PO-8	CV 306 (dirección EL Puig de Santa María)	Dinámico	0'5	0'5	0'5	0'25	0'44	SECUNDARIO

En la documentación gráfica, se puede ver el plano de Puntos de observación, zonas que son visibles desde los mismos y las imágenes fotográficas panorámicas obtenidas desde estos puntos de observación.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

7.3. ANÁLISIS VISUAL

La valoración de la integración visual de la actuación se realiza a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación. Para ello, se han obtenido cuencas visuales mediante un modelo digital del terreno (MDT) obtenido de imágenes combinadas de LIDAR (Light Detection and Ranging o Laser Imaging Detection and Ranging) de 0,5 puntos por metro cuadrado obtenidas del Instituto Valenciano Cartográfico. Se ha tratado con programas de Sistemas de Información Geográfica (SIG), que permite obtener una aproximación de la visibilidad desde los puntos elegidos de observación (puntos visibles y no visibles) en los que se delimitan además las zonas de corta (500 metros) y media (de 500 a 1.500 metros) y que se contrasta con la visibilidad real de la zona desde dicho punto.

Por otro lado, también se analizan las vistas hacia el paisaje desde los puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Por último, se identifican y clasifican los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

La visibilidad se determina a partir del análisis visual realizado. En el plano de visibilidad se determinan las zonas de visibilidad máxima (perceptibles desde los puntos de observación principal), media, baja (perceptibles desde los puntos de observación secundarios) y nula (no visibles), a partir de los puntos seleccionados, y teniendo en cuenta las zonas visibles y en sombra desde cada uno de ellos.

Para la clasificación en las diferentes zonas se ha tomado el siguiente criterio:

- Zonas de **visibilidad máxima**: las perceptibles desde todos los puntos de observación principal.
- Zonas de **visibilidad media**: son las perceptibles desde más de la mitad de los puntos de observación principal secundarios.
- Zonas de **visibilidad baja**: son las perceptibles desde menos de la mitad de los puntos de observación principal y secundaria.
- Zonas de **sombra**: son todas las zonas que resultan no visibles desde ninguno de los puntos de observación seleccionados.

La visibilidad de la zona en la que está enclavada la actuación está condicionada por la volumetría de los elementos circundantes, la presencia de otras edificaciones e infraestructuras, constituyendo el fondo escénico de la visión que se tiene desde el

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

ámbito. Al noreste, el tejido urbano residencial y el polígono industrial Más del Bombo; al oeste/ suroeste/ sur/ sureste, el polígono industrial Campo Aníbal; y al noroeste, la huerta.

7.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES

Se definen como impactos visuales a aquellos que afectan a la percepción subjetiva de un paisaje. Como impactos visuales potenciales cabe mencionar:

- Modificaciones de la textura del paisaje, pudiendo ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad en su conjunto.
- Modificaciones del colorido del paisaje, pudiendo ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad en su conjunto.
- Modificaciones de los volúmenes y formas predominantes en el paisaje, pudiendo introducir modificaciones en cuanto a los volúmenes y formas predominantes del paisaje (ya contemplado en la integración paisajística), lo cual podrá ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad.
- Creación de reflejos-deslumbramientos, que dificulten la apreciación visual del paisaje y, por lo tanto, afecten a la valoración del mismo por parte de los ciudadanos.
- Ocultamiento de recursos paisajísticos que determinan la singularidad de una unidad paisajística, provocado por las actuaciones humanas que se desarrollan en una determinada unidad de paisaje.

7.5. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS VISUALES

La caracterización y valoración de los impactos visuales se realiza también por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor, a partir de la visibilidad de la actuación, obtenida desde los puntos de observación identificados.

7.5.1. Caracterización de impactos

Compatibilidad visual

Las modificaciones de textura, colorido, volúmenes y formas del paisaje, así como la creación de reflejo deslumbramientos, se analizan conforme a la compatibilidad visual generada; clasificándola del modo siguiente:

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

- Muy alta (MA): cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación.
- Alta (A): Cuando la actuación se integra en un área con actuaciones similares, pero con características diferenciales.
- Adecuada (AD): Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar, pero se integra en una zona altamente antropizada por la presencia de vías de comunicación, industrias en suelo no urbanizable, viviendas dispersas, etc.
- Baja (B): Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar o con bajo grado de antropización.
- Muy baja (MB): Cuando la actuación no se integra en el entorno por afectar a zonas de muy alto o alto valor ambiental o a unidades de paisaje de muy alta o alta sensibilidad.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025

Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos

El impacto derivado del ocultamiento de recursos paisajísticos se evalúa bajo los siguientes criterios:

- Alto (A): Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos, perfiles y siluetas singulares desde zonas muy frecuentadas por las personas.
- Medio (M): Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas frecuentadas por las personas.
- Bajo (B): Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas poco frecuentadas por las personas.

Mejora de la calidad paisajística generada

Por último, para la valoración de la integración visual se analiza la mejora de la calidad paisajística generada. Siendo:

- Alta (A): cuando la actuación tiene por objetivo mejorar significativamente la calidad del paisaje o se desarrolla sobre un ámbito deteriorado apto para el nuevo uso.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

- Media (M): cuando la actuación, sin modificar los elementos más significativos del paisaje, introduce modificaciones puntuales que modifican su calidad o, en su contrario, no afecta en exceso a la calidad pre-existente por el deterioro imperante.
- Baja (B): cuando la actuación introduce nuevos elementos en la unidad que no mejoran su calidad o que deterioran un ámbito en el que ésta es, cuanto menos notable.

7.5.2. Valoración visual global

La magnitud del impacto visual se considera:

- Sustancial: cuando la compatibilidad es muy baja o baja y además el bloqueo de vistas es alto, siendo la mejora de la calidad paisajística baja.
- Moderada: cuando la compatibilidad es baja, adecuada y el bloqueo de vistas es medio.
- Leve: cuando la compatibilidad es adecuada, el bloqueo de vistas medio bajo.
- Insignificante: cuando la compatibilidad es alta-muy alta, el bloqueo de vistas bajo la mejora de la calidad es media-alta.

De forma esquemática, la magnitud del impacto se determina a partir de la tabla siguiente:

Bloqueo de vistas	Compatibilidad visual				
	MUY ALTA	ALTA	ADECUADA	BAJA	MUY BAJA
BAJO	Insignificante	Insignificante	Leve	Moderada	Moderada
MEDIO	Insignificante	Leve	Moderada	Moderada	Sustancial
ALTO	Leve	Leve	Moderada	Sustancial	Sustancial
	ALTA	MEDIA			BAJA
	Mejora de la calidad paisajística				

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

7.5.3. Resultados

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL					
PUNTO DE OBSERVACIÓN		COMPATIBILIDAD VISUAL	BLOQUEO DE VISTAS	MEJORA DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA	MAGNITUD DEL IMPACTO
PO- 1	Cruce AV Font de Mora y AV Valencia	ALTA	BAJO	MEDIA	Insignificante
PO- 2	Carrer Mercé Rodoreda	ALTA	BAJO	MEDIA	Insignificante
PO- 3	Cruce AP 7 y Camí Mangraners	ALTA	BAJO	MEDIA	Insignificante
PO- 4	Carrer Barranc Pascual	ALTA	BAJO	MEDIA	Insignificante
PO- 5	AV Progres	ALTA	MEDIO	MEDIA	Leve
PO- 6	AV Corts Valencianes (1)	ALTA	BAJO	MEDIA	Insignificante
PO- 7	AV Corts Valencianes (2)	ALTA	MEDIO	MEDIA	Leve
PO- 8	CV 306 (dirección EL Puig de Santa María)	ALTA	BAJO	MEDIA	Insignificante

7.6. ANÁLISIS VISUAL. PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Del análisis visual del presente estudio se ha concluido que, dadas las características del ámbito de estudio y las características de la actuación, la actuación empezará a ser visible a distancias bajas (menos de 500m) y medias (menos de 1.500m), aunque a esa distancia se produce una difuminación perceptual que minimiza la intrusión visual de nuevos elementos, tendiendo en general a integrarse con el resto de elementos compositivos del paisaje percibido; la nitidez es escasa y la visual se confunde con el horizonte, por lo que no será perceptible por los observadores ni tampoco bloquea las vistas a los recursos paisajísticos; a distancias altas (más de 1.500m y hasta 3.000m), la actuación no será perceptible porque no será posible distinguirla de su entorno.

Centrándonos en las distancias bajas y medias, encontramos según el análisis visual realizado los siguientes puntos de observación en la franja de menos 500m y hasta 1.500m.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELLO

Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
Nº de entrada 2170 / 2025

PUNTO DE OBSERVACIÓN PO.1 Cruce AV Font de Mora y AV Valencia

Se trata de un punto de observación estático, desde el cual se percibe el tejido urbano del municipio en el mismo centro del municipio. La cuenca visual hacia la actuación desde este punto está limitada, principalmente por toda la edificación de tejido urbano residencial que tiene en los alrededores. La visibilidad de la actuación desde este punto es nula.



FIRMADO POR
ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
NIF B44210714
En representación de la persona interesada
FERTINAGRO BIOTECH SL
NIF B44180941
30/01/2025

PUNTO DE OBSERVACIÓN PO.2 Carrer Mercé Rodoreda

Se trata de un punto de observación dinámico, desde el cual se percibe el paisaje mientras se está en movimiento. La cuenca visual hacia la actuación desde este punto está limitada, principalmente, por el tejido urbano y la huerta. La visibilidad de la actuación desde este punto es nula. En la siguiente fotografía se aprecia lo comentado.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

PUNTO DE OBSERVACIÓN PO.3 Cruce AP7 y Camí Mangraners

Se trata de un punto de observación dinámico, desde el cual se percibe el paisaje de forma dinámica. La distancia del observador varía conforme nos acercamos al ámbito de actuación. La cuenca visual hacia el ámbito de actuación desde este punto no está bloqueada por edificaciones existentes pero sí el punto de observación se sitúa a tanta distancia que el ojo humano tiene dificultades para percibir el ámbito de actuación y distinguirlo dentro de su entorno más próximo como es el Polígono Industrial Campo Aníbal. Además, la masa arbórea existente en la parcela vecina contribuye también hacia el bloque de las vistas hacia la actuación. En la fotografía se aprecia lo comentado.



PUNTO DE OBSERVACIÓN PO.4 Carrer Barranc Pascual

Se trata de un punto de observación estático, la visual hacia la actuación es parcial ya que la distancia a la que se encuentra el ámbito de actuación está lo suficientemente alejado para que resulte complicado distinguirlo al ojo humano. La percepción visual de la actuación es media. Desde el punto de observación, la actuación se integra con el resto de elementos compositivos del paisaje percibido. En la fotografía que se adjunta se aprecialo comentado.



PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

PUNTO DE OBSERVACIÓN PO.5 AV Progres

Desde este punto de vista estático, la visual hacia la actuación es total porque aunque se encuentra a cierta distancia, esta no es considerable y además todos los elementos que tiene delante no disponen de altura suficiente como para obstaculizar la vista directa del ámbito de actuación. La visual es por tanto directa, con una nitidez alta. La actuación queda integrada dentro del conjunto del Polígono Industrial Campo Aníbal. En la fotografía adjunta se aprecia lo comentado.



PUNTO DE OBSERVACIÓN PO.6 AV Corts Valencianes (1)

Se trata de un punto de vista estático. La visual hacia la actuación es parcial, desde la Avenida Cortes Valencianas. La percepción visual es media ya que el ámbito de actuación se confunde con su entorno más directo (Polígono Industrial Campo Aníbal). La nitidez de la zona es alta. En la fotografía adjunta se aprecia lo comentado.



PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELLO

Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
Nº de entrada 2170 / 2025



FIRMADO POR
ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
NIF B44210714
En representación de la persona interesada
FERTINAGRO BIOTECH SL
NIF B44180941
30/01/2025

PUNTO DE OBSERVACIÓN PO.7 AV Corts Valencianes (2)

Este punto de observación se considera dinámico, desde el cual se percibe el paisaje de forma cambiante. La distancia del observador varía conforme nos acercamos al ámbito de actuación. Dado que la vía se aproxima cada vez más al ámbito, la visibilidad va aumentando y la percepción visual es cada vez mayor. Además, dada la velocidad de la vía, el tiempo de observación es largo. Por otro lado, la actuación queda integrada con el resto de elementos compositivos del paisaje percibido. En la fotografía adjunta se aprecia lo comentado.



PUNTO DE OBSERVACIÓN PO.8 CV 306 (dirección El Puig de Santa María)

Se trata de un punto de observación dinámico, desde el cual se percibe el paisaje de forma cambiante. La cuenca visual hacia el ámbito de actuación desde este punto está limitada y se produce un bloqueo de vistas por la vegetación por lo que la visibilidad de nuestra actuación desde este punto es nula. En la fotografía adjunta se aprecia lo comentado.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

8. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

El edificio proyectado comprenderá dos volúmenes separados por una calle intermedia peatonal de manera que la parcela quedará de alguna forma dividida en dos zonas aunque desde los viales públicos perimetrales, tras la valla del perímetro de la parcela, no se aprecie, puesto que la fachada integra ambos volúmenes. Se considera que la edificación tendrá incidencia sobre el paisaje por el propio hecho de levantarse en lo que ahora es un solar vacío.

La actuación se encuentra localizada en la unidad de paisaje UP- 2 Industrial y equipamientos, subunidad “Industrial”. Esta unidad presenta un **valor de paisaje BAJO**, una **fragilidad de paisaje BAJA** y una **fragilidad visual BAJA**.

Por tanto, los impactos paisajísticos derivados se consideran leves, integrándose la actuación en los componentes del paisaje.

La actuación aumenta el valor visual del paisaje en que se desarrolla y contrasta respecto del entorno en que se ubica al ser este un polígono industrial, alterando positivamente su composición y sus elementos por extensión: volumen, composición, tipo, textura o forma. Esto se debe en gran medida a la existencia de un entorno urbanizado, por un lado atendiendo a tejido urbano residencial, y por otro, a tejido urbano industrial, en el cual se incorpora la nueva actuación que hace de charnela entre ambos tejidos urbanos.

La actuación contemplada queda convenientemente integrada en el paisaje, pues no afecta negativamente al carácter del lugar, ni impide la posibilidad de percibir desde los puntos de observación, los recursos paisajísticos presentes en el paisaje del ámbito de estudio.

Partiendo de la caracterización del paisaje y la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que derivan de esta actuación, las conclusiones que se han alcanzado en el presente análisis son que la actuación puede considerarse integrada en el paisaje puesto que:

- No afecta negativamente al carácter del lugar.
- No impide la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos.
- No afecta a ningún recurso paisajístico.
- No genera deslumbramientos o iluminación que pueda afectar a recursos visuales.
- No difiere, ni contrasta significativamente con el entorno.
- No reduce el valor visual del paisaje.
- No domina, no altera la composición del paisaje desde los puntos de observación.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

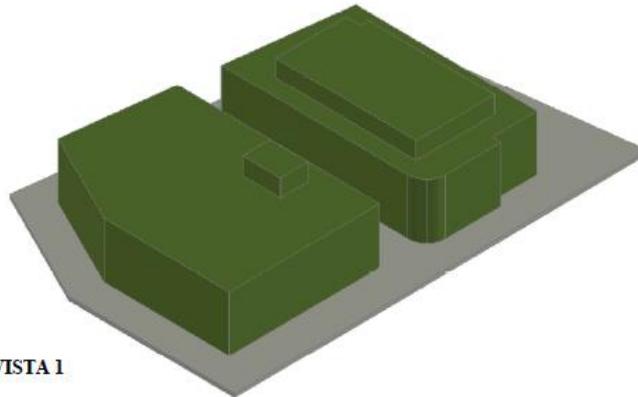
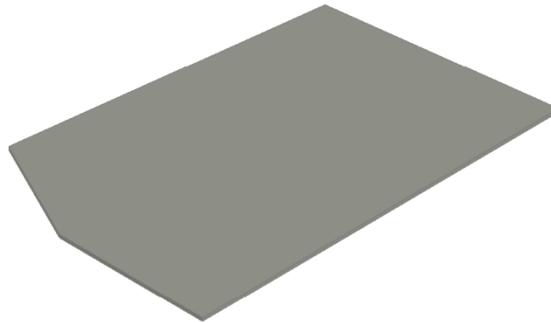
PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

Como conclusión a la valoración de la integración paisajística y visual, se puede decir, que la actuación propuesta se integra de forma adecuada al entorno urbano industrial propio de la zona.

8.1. SIMULACIÓN VISUAL

La nueva edificación queda definida según los parámetros establecidos en los planos del estudio de detalle (ver Estudio de detalle).



VISTA 1

LEYENDA

-  PARCELA EXISTENTE
-  VOLÚMENES PROYECTADOS

Volumetría de parcela, estado actual/ Volumetría de parcela, estado proyectado

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

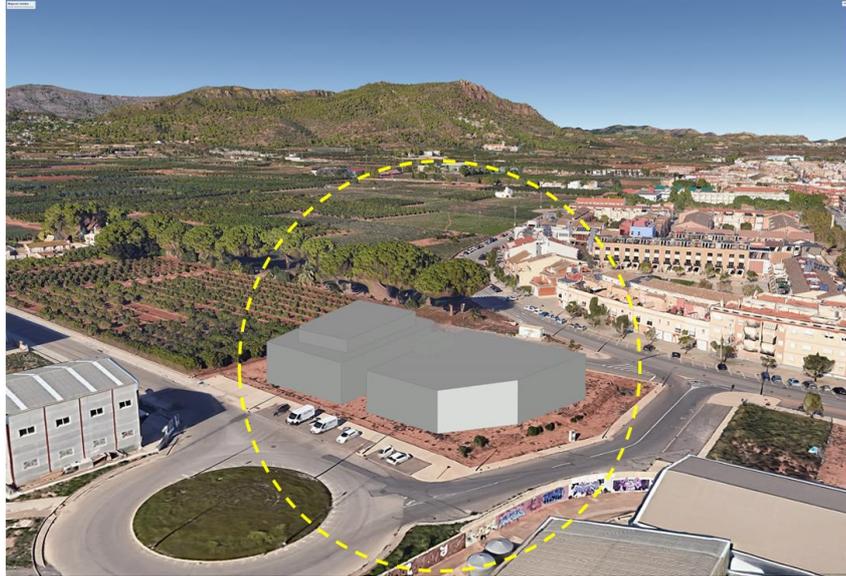


ARQUITERUEL SLP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

A continuación, se muestran unas vistas (simulaciones visuales) obtenidas mediante la representación en superficie de la actuación propuesta con unas vistas realizadas con dron, donde podemos observar lo comentado en el apartado anterior.



Vista de la actuación hacia el Norte.



Vista de la actuación hacia el Sur.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



ARQUITERUEL SLP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124



Vista de la actuación hacia el Este.



Vista de la actuación hacia el Oeste.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN

Las medidas de integración paisajística son las medidas a aplicar en la actuación para, no sólo mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos en los apartados anteriores, sino también para mejorar el paisaje y la calidad del entorno.

Hay que destacar que la actuación no afecta a ningún punto de observación principal, ni bloquea vistas hacia recursos paisajísticos de alto valor.

La volumetría y características de las edificaciones se adecúan al entorno y se ajusta a las condiciones fijadas por las Normas Urbanísticas. La edificación propuesta no afecta a las características de la urbanización existente y se integra con el resto de los elementos compositivos del paisaje.

En el proyecto objeto de estudio, en base a la tipología de la actuación proyectada y los impactos paisajísticos leves sobre el entorno, así como unos impactos visuales insignificantes sobre el paisaje, no se procede aplicar medidas de integración paisajística.

10. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

La ordenación propuesta en el Estudio de Detalle resulta bien integrada en el entorno urbano industrial, tanto a nivel de volúmenes como de uso de superficies generadas y altura de las edificaciones propuestas.

Por todo ello, como no hay prevista ninguna medida de integración paisajística, no resulta necesaria la aplicación de un programa de implementación específico.

Teruel, enero de 2025

El Arquitecto

18419316L

AMADOR

GUILLEN (R:

B44210714)

Fdo. Amador Guillén Plumed

Firmado digitalmente por18419316L
 AMADOR GUILLEN (R: B44210714)
 DN: cn=18419316L AMADOR GUILLEN
 (R: B44210714) gn=AMADOR ce=ES
 o=ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 Motivo: Soy el autor de este documento
 Ubicación:
 Fecha: 2025-01-30 12:57+01:00

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma
 realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
 pudo validar. Si necesita obtener el documento con
 las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
 Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

PUZOL_INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 HW9T 4VKH PDMV