

DOCUMENTO Nº2

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO "CALVARI II" DEFINIDO POR EL P.G.O.U. DE PEGO, ALICANTE.

PROMOTOR: INA VERDALA PROMOCIONES, S.L.

ARQUITECTOS: JAIME S. MIRA FRANCO.
JOSÉ TARÍN SASTRE.

Valencia, mayo de 2023

Análisis de integración en el paisaje urbano.

El asunto que nos ocupa contempla la modificación del planeamiento Parcial del Sector Calvari II, el cual forma parte de un Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de un **Sector de Suelo Urbanizable no pormenorizado previsto por el P.G.O.U.** de Pego, el cual fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 9 de abril de 2003 y suscrito el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Pego y el Urbanizador el 12 de mayo de 2003.

En dicho programa quedaba incorporado, entre otros documentos, el Proyecto de Obras de Urbanización, el cual se ha llevado a cabo incorporando determinadas modificaciones consistentes en sutiles cambios en los trazados viarios orientados, fundamentalmente, a la conservación de determinados elementos de indudable interés ambiental y paisajístico, tal como quedaba patente en la memoria del modificado de este proyecto. En la actualidad las obras de urbanización se encuentran concluidas en su ejecución. En todo caso se deberá modificar el Proyecto de Urbanización para adaptarlo al planeamiento definitivo.

Conforme a lo determinado por el artículo 6.4 y 40 del T.R.L.O.T.U.P., procede el estudio de la integración paisajística del ámbito de modificación.

Ámbito de análisis de integración en el paisaje urbano

El presente análisis de integración en el paisaje urbano se extiende al ámbito afectado por la modificación de plan parcial, la cual se describe en el apartado 1.2 de la memoria del Plan Parcial Modificado.

Entorno actual

El entorno está constituido por el borde urbano al Sudoeste del casco urbano consolidado de Pego. Se trata de un área de expansión ya contemplada por el P.G.O.U. de Pego extendida al Sur del Passeig del Calvari y al Oeste del Carrer Sant Joaquim. El grado de ejecución de las obras de urbanización del proyecto de urbanización aprobado, permite sostener que el sector se constituye como un ámbito urbanizado, aún no consolidado por la edificación, que tiene continuidad con otras áreas urbanizadas del término municipal. Las características naturales del territorio se describen en el apartado 2.1 de la Memoria Informativa del Plan Parcial Modificado.

El entorno ordenado por el Plan Parcial prevé una tipología edificatoria que consiste principalmente en bloque de edificación abierta para vivienda unifamiliar y plurifamiliar. La primera se concentra en las zonas más alejadas del casco urbano y la segunda, junto al borde urbano existente. Con ello se ha buscado una coherencia general de la ordenación propuesta con la expansión Sudoeste del núcleo de Pego, pues el modelo urbano definido por el conjunto de la edificación en los sectores ya consolidados, han ubicado como tipologías óptimas para el desarrollo de los mismos, la edificación plurifamiliar junto al centro histórico y la unifamiliar, en las zonas de transición del paisaje periurbano hacia el entorno agrícola.

El Passeig del Calvari, límite Norte del Sector, va ascendiendo desde el núcleo de Pego hacia el Calvario salvando un suave desnivel topográfico, y articula en su lado Norte la trama urbana del Sector Calvari I, ya consolidada, que se caracteriza por un tejido residencial de baja densidad, que se percibe como un conjunto de pequeñas edificaciones aisladas que emergen sobre los vallados opacos de las parcelas, materializadas con vegetación sobre fábrica.



FOTO ACTUAL PASSEIG DEL CALVARI

A su vez, el Carrer de Sant Joaquim es la calle de ronda Sudoeste del núcleo principal que, en el entorno estudiado, aparece bien definida por la edificación existente. Estos elementos constitutivos son, en su lado Oeste, largos bloques lineales de vivienda unifamiliar adosada de 3 alturas alineados al vial aunque retranqueados del linde frontal, y en su lado Este, bloques de 4 alturas de edificación plurifamiliar alineados a vial.



FOTO ACTUAL CARRER DE SANT JOAQUIM

Ordenación actual y ordenación prevista en la modificación de Plan Parcial

Se aporta los parámetros generales de la ordenación actual y de la ordenación prevista en la modificación de Plan Parcial en el capítulo 4 de la Memoria Justificativa del Plan Parcial Modificado.

En relación con las tipologías y las edificabilidades definidas en ambos documentos, se ha elaborado sendas perspectivas, donde se refleja a nivel esquemático la disposición volumétrica de los elementos de la ordenación, representando en color azul la edificación existente y, en verde, la que se emplazaría suponiendo el desarrollo completo de los correspondientes instrumentos de ordenación.

Plan Parcial



VOLUMETRIA ORDENACIÓN PLAN PARCIAL APROBADO

Modificado de Plan Parcial



VOLUMETRIA ORDENACIÓN MODIFICADO DE PLAN PARCIAL

Plan Parcial



VOLUMETRIA ORDENACIÓN PLAN PARCIAL APROBADO

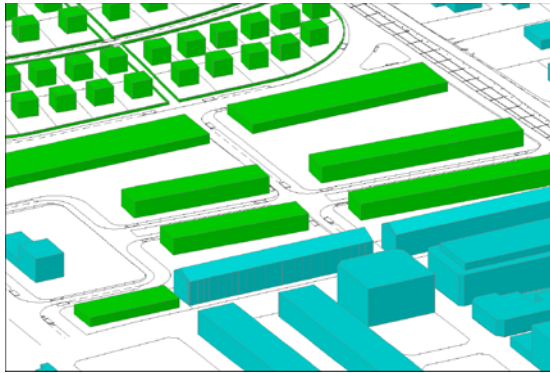
Modificado de Plan Parcial



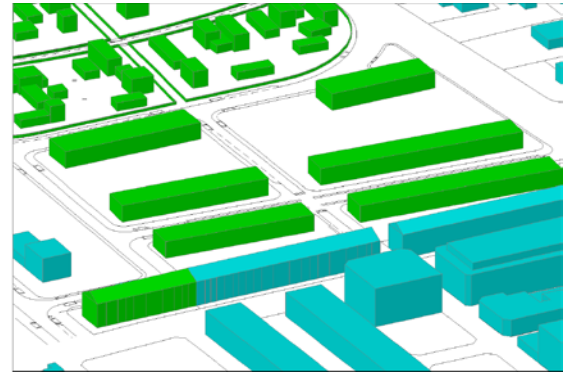
VOLUMETRIA ORDENACIÓN MODIFICADO DE PLAN PARCIAL

En la página siguiente, se representa áreas más detalladas de la ordenación, tanto la aprobada como la propuesta de modificación, correspondientes a las zonas de ordenación de intensiva y extensiva definidas en la ordenación pormenorizada.

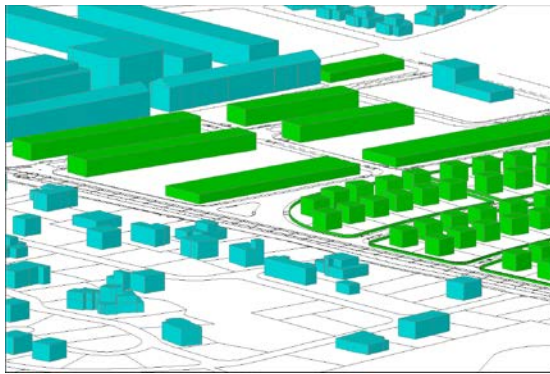
Ordenación de edificación plurifamiliar y terciario en bloque abierto. Detalles



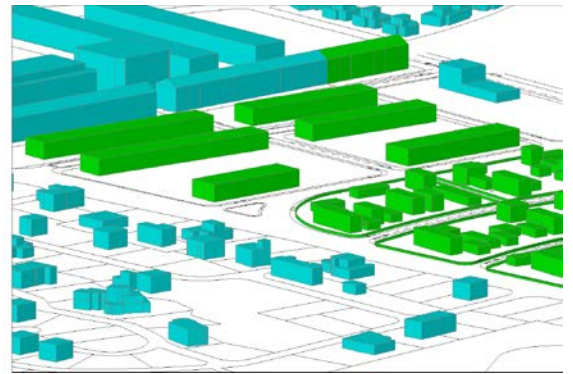
PLAN PARCIAL



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL



PLAN PARCIAL



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL

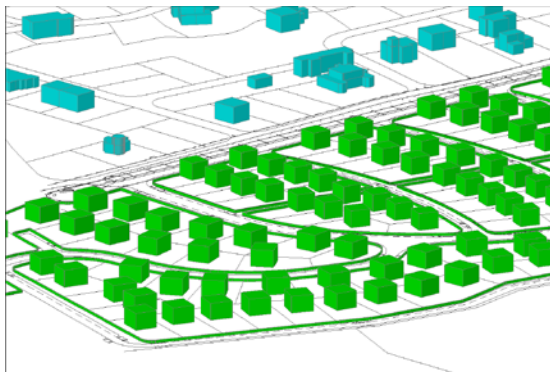
Ordenación de edificación de vivienda agrupada en bloque abierto. Detalles



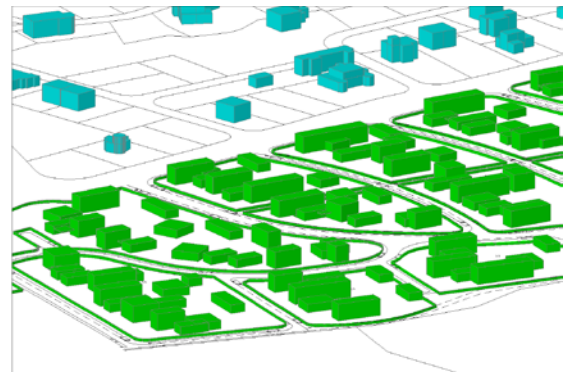
PLAN PARCIAL



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL



PLAN PARCIAL



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL

Contextualización del paisaje en el territorio

El ámbito ordenado se encuentra al Sudoeste del núcleo urbano de Pego y es colindante al mismo. Se trata de un Sector desarrollado por un Plan Parcial ya aprobado, donde se ha ejecutado sustancialmente las obras de urbanización.

El terreno se emplaza en una vaguada, entre dos pequeños cerros y tiene una suave pendiente creciente hacia el exterior de la población, al Oeste. Sus límites Este y Norte los constituye el núcleo urbano de Pego, mientras que sus límites Oeste y Sur, se funden con los terrenos de uso agrícola, característicos de su entorno rural. Desde el punto de vista ambiental y paisajístico, son destacables en el área algunas alineaciones de ejemplares de palmeras y cipreses, el bosquecillo de pinos situado en torno al Replanell de les Monges, al Sur, y la zona arbolada a Oeste constituida por el entorno del Panteón.



PAISAJE PERIURBANO DE PEGO PREVISTO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR CALVARI II

El paisaje donde se encuentra el ámbito es un paisaje antropizado, pues es patente su transformación por la acción humana. Es una zona de transición urbanizada pero no edificada, entre el medio urbano y el medio rural, así pues, al ser colindante con zonas no urbanizadas, permite que se puedan abrir visuales a los montes que se despliegan al Sudoeste del núcleo de Pego más allá de la propia delimitación del área.

El presente análisis de integración en el paisaje urbano comprende el ámbito de estudio definido en el apartado c.1 del Anexo II del TRLOTUP y abarca la unidad de paisaje comprendida en la cuenca visual de la actuación. La cuenca visual de la actuación queda definida en el apartado c.2 del Anexo II del TRLOTUP y comprende el territorio desde el cual ésta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares.

El ámbito que nos ocupa, por hallarse en un espacio altamente antropizado, lleno de elementos edificados y junto a terrenos de suelo agrícola, sólo es perceptible desde puntos muy cercanos y desde los puntos elevados de la orografía que constituye su entorno. Por todo ello, el ámbito de estudio se reduce al propio ámbito de ordenación y a su entorno más cercano, dado que las nuevas construcciones no podrán ser percibidas más allá debido a los elementos preexistentes. Desde los puntos elevados del entorno, la vista es bastante lejana y desde lugares poco accesibles. El ámbito de estudio es poco perceptible ya que en un contexto de

urbanización extensiva junto a un borde urbano de edificación intensiva y compacta, los volúmenes que puedan construirse pasarán inadvertidos en el conjunto, fundiéndose con los existentes en coherencia con el modelo de ordenación propuesto que concentra la edificación intensiva junto al borde urbano denso y la extensiva en áreas más periféricas junto a sectores como Calvari I, ya consolidado con dicha tipología de edificación.



PERCEPCIÓN CERCANA



PERCEPCIÓN LEJANA

Integración paisajística y visual

La calidad paisajística se obtiene de la calidad de la escena, la singularidad, la representatividad, el interés de su conservación y su función como parte de un paisaje integral. En la zona de actuación cabe reconocer los valores derivados de los aspectos perceptivos o visuales que implican el análisis de las condiciones de visibilidad.

Con la ordenación propuesta en el presente modificado de Plan Parcial, se mantiene la coherencia con los objetivos expuestos en el Plan Parcial aprobado, tal como se argumenta a continuación:

-Plan Parcial

Uno de los principales objetivos del documento que se aprobó es el establecimiento de una ordenación residencial cuya densidad disminuya a medida que se vaya alejando del núcleo urbano de Pego, respondiendo así a una progresiva transición entre la zona más densa del centro de la población, y la zona más dispersa del entorno del Panteón y del Replanel de les Monges, ya en pleno monte de Pego.



FOTOMONTAJE CON LA INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVISTA POR EL **PLAN PARCIAL APROBADO** EN EL PAISAJE, EN LA QUE SE APRECIA LA GRADACIÓN VOLUMÉTRICA DESDE EL ESPACIO NO EDIFICADO HASTA EL CASCO URBANO DE PEGO, MEDIANTE UNA TRANSICIÓN QUE PARTE DEL ESPACIO LIBRE Y PASA POR LA EDIFICACIÓN EXTENSIVA Y LA EDIFICACIÓN INTENSIVA HASTA LLEGAR AL NÚCLEO COMPACTO HISTÓRICO.

Esta gradación tiene la clara pretensión de integrar paisajísticamente en el entorno una zona que ya estaba prevista para la expansión urbana, concentrando los volúmenes de mayor entidad en las proximidades de las edificaciones existentes que constituyen el centro urbano de la población y los de menor entidad en las zonas más periféricas, en una clara intención de ir reduciendo y dispersando paulatinamente el tamaño de los volúmenes edificados, a medida que se van aproximando al medio rural.



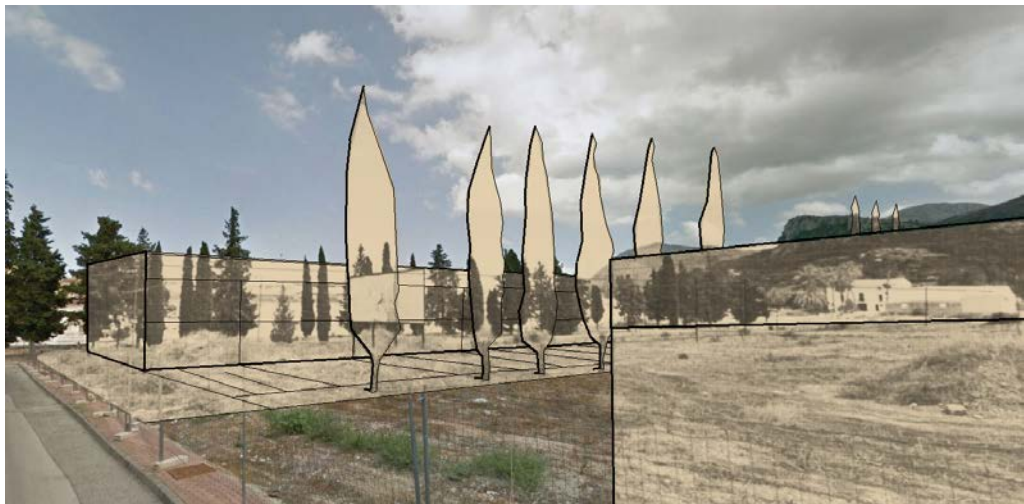
PROPUESTA DE VOLÚMENES DEL PLAN PARCIAL PARA EL PASSEIG DEL CALVARI

Con dicha disposición se preserva además la visualización lejana del entorno, tanto desde el interior del núcleo de Pego hacia el espacio rural exterior como a la inversa. En primer lugar, la disposición de edificación aislada de dos plantas como máximo entre el núcleo de Pego y el medio rural en una zona de vaguada, no impide ni distorsiona la percepción desde el interior de la población del telón de fondo visual integrado por las lomas, cerros y sierras montañosas situadas al Sudoeste de la población.



PROPUESTA DE VOLÚMENES DEL PLAN PARCIAL PARA EL CARRER DE ST JOAQUIM

Desde el lado inverso, la disposición de volúmenes en bloque abierto de II plantas de altura, propuesta en el Plan Parcial, delante de los bloques lineales de adosados de III alturas que actualmente constituyen el borde edificado del núcleo de Pego y a ambos lados de la hilera de cipreses que conduce a la casa dels Masers, no van a menoscabar la percepción de la integridad del conjunto urbano ni va a perturbar la asimilación de la silueta urbana de la localidad puesto que pese al emplazamiento en la ubicación propuesta de los bloques de II alturas, seguirán siendo reconocibles los elementos significativos principales como son la propia hilera de cipreses citada que antecede al fondo urbano con la torre de la Iglesia de la Asunción y la cúpula de la Capilla del Ecce Homo.



**PROPUESTA DE VOLÚMENES DEL PLAN PARCIAL APROBADO
ZONA DE EDIFICACIÓN INTENSIVA**

-Plan Parcial Modificado

El objetivo principal de integración paisajística se ha mantenido en la presente modificación de Plan Parcial, puesto que en ella se ha adoptado idéntico criterio al expuesto anteriormente respecto de la disposición volumétrica de la edificación y de la preservación de vistas.



FOTOMONTAJE CON LA INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVISTA PARA EL **PLAN PARCIAL MODIFICADO** EN EL PAISAJE, EN LA QUE SE MANTIENE EL CRITERIO DE GRADACIÓN VOLUMÉTRICA, PLANTEÁNDOSE, COMO EN EL PLAN PARCIAL APROBADO, UNA TRANSICIÓN QUE PARTE DEL ESPACIO LIBRE Y PASA POR EL BLOQUE ABIERTO DE PEQUEÑA ESCALA Y POR EL DE MAYOR ESCALA HASTA LLEGAR AL NÚCLEO COMPACTO HISTÓRICO.

Por un lado, se sigue concentrando los elementos edificados de mayor volumetría junto al borde urbano consolidado de Pego. Es cierto que las Normas Urbanísticas del Plan Parcial permiten un número máximo de II plantas para dichas edificaciones mientras que las del Plan Parcial Modificado permiten un número máximo de III plantas tanto para la tipología en bloque de uso terciario como de uso residencial plurifamiliar. No obstante, su incidencia en la percepción paisajística y en el establecimiento de visuales de elementos relevantes es mínima ya que, a pesar de que se permite una altura más en estos bloques de edificación, estas alturas máximas son las mismas que tienen los bloques lineales de vivienda adosada que conforman el actual borde urbano edificado de Pego, por lo que no ocultarán nada que no oculten estos bloques lineales de adosados.



PROPUESTA DE VOLÚMENES DEL MODIFICADO DE PLAN PARCIAL PARA EL PG. DEL CALVARI

De este modo, la percepción lejana desde el exterior del núcleo urbano hacia éste mismo no va a variar respecto de lo argumentado anteriormente y, al igual que antes, seguirán siendo reconocibles los elementos significativos principales como son la propia hilera de cipreses citada que antecede al fondo urbano.

Con respecto a la disposición del conjunto de las viviendas unifamiliares en tipo de bloque abierto, al no modificarse el coeficiente de edificabilidad neta en dicha subzona, la distribución de los volúmenes originados va a mantener la dispersión planteada, aunque introduce mucha más flexibilidad en la disposición de la huella edificada respecto del modelo previsto en el Plan

Parcial, lo que es coherente con el objetivo de ir degradando la volumetría de las edificaciones desde el casco consolidado hacia el medio rural para no menoscabar las visuales y propiciar la integración paisajística.



PROPUESTA DE DEFINICIÓN DE LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO DEL MODIFICADO DE PLAN PARCIAL

Finalmente, las modificaciones introducidas en la red viaria, ya de por sí se justifican para precisamente poner en valor elementos del paisaje presentes en el ámbito que habían sido dejados de lado por la ordenación original del Plan Parcial aprobado, tales como la presencia de un ejemplar de encina de gran singularidad, ciertos márgenes de piedra en seco, las hileras de cipreses y las masas vegetales del Panteón y del Replanell de les Monges, tal como se indica en el apartado 1.2 del presente documento. La red viaria modificada se ha ajustado para poner en valor dichos elementos tanto a nivel visual como paisajístico, por lo que cabe entender esta propuesta como una medida de mejora de las condiciones originalmente previstas al efecto en el Plan Parcial original.



PROPUESTA DE VOLÚMENES DEL MODIFICADO DE PLAN PARCIAL ZONA DE VIVIENDA AGRUPADA EN BLOQUE ABIERTO

Medidas de integración y mitigación de impactos

Los argumentos expuestos en el apartado anterior, junto con las imágenes que lo acompañan, ponen de manifiesto que las medidas de integración que se adoptaron en el Plan Parcial que cuenta con aprobación, han sido tenidas en cuenta por la propuesta modificada del mismo, de modo que tanto las visuales lejanas como cercanas del ámbito ordenada ofrecen una visualización muy similar.

La modificación del Plan Parcial, incluso mejora estas condiciones en puntos concretos, como pueden ser el frente al carrer de Sant Joaquim y el entorno del Replanell de les Monges, que son específicamente considerados en su dimensión paisajística para un incremento de su puesta en valor, como ya se ha indicado en el apartado 1.2 del presente documento.



PROPUESTA DE VOLÚMENES DEL MODIFICADO DE PLAN PARCIAL PARA EL C/ ST JOAQUIM

Por las razones que se han expuesto anteriormente, los efectos de la modificación del Plan Parcial no va a generar mayor impacto en el territorio ni va a afectar a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en dicho territorio en mayor medida que los que pudiera afectar en este sentido el Plan Parcial ya aprobado.

Conclusiones

Una vez analizados y valorados los efectos de la actuación propuesta sobre el paisaje existente, se concluye que las determinaciones de la presente modificación de Plan Parcial **no producirán impactos o efectos negativos en el entorno, desde el punto de vista de su integración paisajística.**

Valencia, mayo de 2023
Los Arquitectos:



D. Jaime S. Mira Franco



D. José Tarín Sastre