

ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJÍSTICA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PORCHE Y TRASTERO, EN PARTIDA BENIXATS



Peticionario:
Rafael Nadal González

Arquitectos redactores:
M^a Carmen Tarín Sendra – Juan José Camps Ferrer

en representación de
CAMPS-TARIN ARCHITECTURAL DEVELOPMENTS - SLP

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
2. ÁMBITO DEL ESTUDIO
3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN
4. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN
 - 4.1. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE
 - 4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS
 - 4.3. ELEMENTOS CATALOGADOS
 - 4.4. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL
8. CONCLUSIONES
9. PLANOS
 - 9.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO
 - 9.2. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

- Proyecto objeto del estudio: Regularización de vivienda unifamiliar existente.
- Situación: Partida Benixats 2 (Polígono 28, Parcela 3). Pego (Alacant)
- Promotor: Rafael Nadal González

La actuación objeto del presente Estudio de Integración Paisajística consiste en la regularización de la vivienda y sus edificaciones auxiliares en el entorno del Suelo No Urbanizable Común, por el procedimiento de Minimización del Impacto Territorial.

Dicha construcción se sitúa en suelo no urbanizable común, fue construida hacia 1.975 y se trata de un edificio fuera de ordenación, según la clasificación del PGOU de Pego. Se ubica en una parcela de 3.905 m² según Registro de la Propiedad y 3.894 m² según Catastro, a la cual se accede por a través del Camí de Benixats.

La parcela se encuentra enclavada entre el Camí de Sant Antoni, el Camí de Benixats, y rodeada de campos de naranjos. Es típico en este tipo de paisajes la existencia de construcciones destinadas a casa de labor diseminadas entre los campos de naranjos. Especialmente, en esa zona del citado camino y anejas a este, existen varias construcciones de similares características a la presente, bien destinadas a vivienda, bien destinadas a almacenamiento de útiles agrícolas vinculadas con la explotación de dichos cultivos.



La vivienda se desarrolla en una única planta y compone de cocina, salón-comedor, dos dormitorios y baño. Tiene una superficie construida de 70 m².
Anejas a la vivienda existe un porche ligero de 70 m² y un trastero de 24 m² de superficie construida.

Se pretende la regularización de la vivienda y sus edificaciones auxiliares en el entorno del Suelo No Urbanizable (SNU) por el procedimiento de Minimización del Impacto Territorial.



Dicha actuación es acorde con los tipos de obras que permite el PGOU de Pegu para los edificios fuera de ordenación (art. 302, obras de consolidación tipo I), tal y como se justifica en el proyecto presentado ante el Ayuntamiento.

2. ÁMBITO DEL ESTUDIO

El ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística está constituido por la cuenca visual o territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida por la topografía y la distancia.



La vivienda objeto de regularización se encuentra en una parcela delimitada por el Camí de Benixats y campos de naranjos, los cuales tienen únicamente visibilidad desde el frente de parcela, y no en los alrededores, como puede observarse en las imágenes.



3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN

La normativa de aplicación la presente actuación se compone 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, y de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Pego aprobado con fecha 16 de noviembre de 1998 y publicado en el BOP de fecha 02/03/1999, en los artículos referentes al suelo no urbanizable.

4. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN

4.1. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

La delimitación de las Unidades de Paisaje incluidas en el ámbito del Estudio se realiza atendiendo a los elementos y factores naturales y/o humanos que le proporcionan una imagen particular diferenciada a cada una de dichas Unidades.

Estos factores a considerar son los siguientes:

- Naturales: relieve, aspectos geológicos e hidrológicos, suelo, clima, especies de flora y fauna.
- Humanos: población, intervención humana y usos del suelo (agricultura, transhumancia, hidráulica, minería, turismo, servicios, etc.)

Las Unidades de Paisaje se delimitarán independientemente de límites administrativos.

La Unidad de Paisaje considerada dentro del ámbito de este estudio es única y se delimita en el plano 9.2.

Los elementos naturales que la definen son los campos de cultivo de naranjos y los humanos que responden a la explotación agrícola de los mismos, a la que van ligadas las construcciones agrícolas y las viviendas unifamiliares que se encuentran en las proximidades del camino de Benixats.



4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

La caracterización de las Recursos paisajísticos atenderá a los elementos del territorio de relevancia e interés ambiental, cultural y visual para la población que se incluyan en las Unidades de Paisaje consideradas:

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

En el ámbito del estudio no existen áreas o espacios catalogados, aunque sí zonas valoradas por la población por su valor cultural, como la Ermita de Sant Antoni, desde la cual no es visible la actuación.

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

En el ámbito de estudio no se incluyen recursos de este tipo.

c) Por su interés visual las áreas y elementos visualmente sensibles cuya alteración o modificación puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción visual del paisaje. Se realiza un análisis de los siguientes elementos:

- Los elementos topográficos y formales que definen la estructura espacial que hace singular un lugar, tales como hitos topográficos, laderas, crestas de las montañas, línea de horizonte, ríos y similares.*
- Los elementos y áreas significativas o características no estructurantes que conforman un paisaje tanto derivadas de su configuración natural como por la acción del hombre-perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares.*
- Las principales vistas y perspectivas hacia los elementos identificados en los apartados anteriores y de los inventariados por causas medioambientales o culturales.*
- Los puntos de observación y los recorridos paisajísticos de especial relevancia por su alta frecuencia de observación, o la calidad de sus vistas.*
- Las cuencas visuales que permitan observar la imagen exterior de los núcleos urbanos a los que se haya reconocido un extraordinario valor y su inserción en el territorio, su escena urbana interior y las vistas desde ellos del entorno que los circunda.*
- Las áreas de afección visual desde las carreteras.*

4.3. ELEMENTOS CATALOGADOS

Los elementos del paisaje englobados en el área de estudio no aparecen catalogados por el PGOU (que los define como Suelo No Urbanizable Común) ni por otro organismo supramunicipal.

4.4. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

a) Normas de integración en la topografía y vegetación:

La topografía de la parcela de regularización es principalmente plana. Las parcelas se ajustan a la pendiente natural del terreno mediante bancales existentes. La edificación existente se adecua al terreno. El acceso a la parcela no tiene pendiente.

Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, respetan los propios de la zona.

La vegetación y arbolado existentes no han sido modificados. Se mantiene el paisaje agropecuario tradicional existente conformado por cultivos de naranjos.

b) Normas de visualización y acceso al paisaje

La construcción actual forma parte del paisaje tradicional agrícola en el que se encuentra. Las explotaciones de naranjos de la zona tradicionalmente han contado con viviendas de fin de semana y cobertizos donde se almacenaban los útiles y materiales empleados en el cultivo. El paisaje está conformado por extensiones de naranjos salpicadas por construcciones tradicionales de pequeña envergadura.

Debido a su altura y volumen la construcción no interfiere en las visuales representativas del entorno en el que se encuentra, ya que se trata de una vivienda unifamiliar de una planta, con un porche ligero y una construcción destinada a trastero, todo ello desarrollado en una planta.



DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El ámbito adoptado para el presente estudio se corresponde con la cuenca visual desde la parcela del proyecto. Dicho ámbito está formado por tierras de cultivo de naranjos, que configuran la única Unidad de Paisaje de este estudio.

Se pretende predecir y valorar la magnitud de los efectos que las actuaciones objeto de regularización puedan producir en el carácter del paisaje, así como determinar las estrategias para evitar o mitigar los posibles impactos detectados.

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Se analiza la capacidad del paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor característico y el de sus recursos paisajísticos.

En el caso que nos ocupa, la construcción existente forma parte del paisaje en el que se encuentra desde hace más de treinta años, así como tantas construcciones tradicionales de uso agrícola o residencial.

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

Ya que la construcción existente forma parte del paisaje, las actuaciones realizadas no pueden introducir un cambio significativo en la calidad de las vistas.

En cuanto al bloqueo de visuales, no se observa ningún problema ya que la actuación está totalmente integrada con las construcciones típicas de la zona en la que se ubica.

Aunque se encuentra próximo a la zona de Polígono del municipio, las principales vistas de la construcción son únicamente desde el Camí de Benixats.



8. CONCLUSIONES

Tras analizar todos los factores de la actuación que pudieran afectar a la percepción del paisaje, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- El ámbito del estudio comprende una única unidad de paisaje, formada por campos de cultivo de naranjos y el que frecuentemente encontramos viviendas o cobertizos agrícolas de entidad similar a la de la construcción objeto del estudio.
- La tipología, geometría, composición y materiales empleados responden a los tradicionales para este tipo de construcciones, es decir, forma parte del propio paisaje de la zona.

9. PLANOS

9.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO

9.2. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

En Pego, a 10 de marzo del 2025

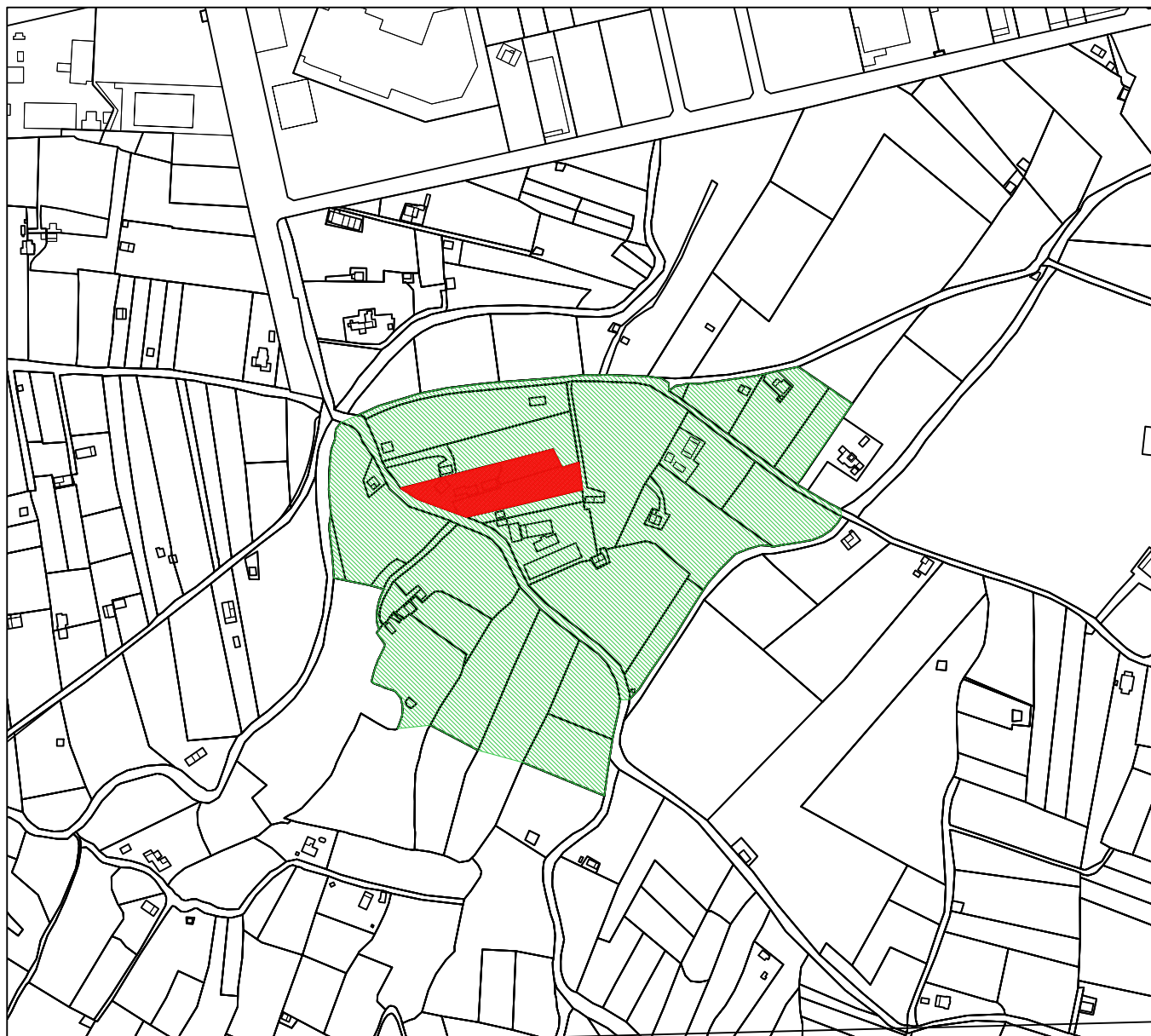
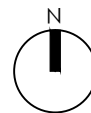
Fdo: Los Proyectistas

Juan José Camps Ferrer.

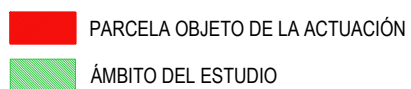
Mª Carmen Tarín Sendra

CAMPS-TARIN ARCHITECTURAL DEVELOPMENTS, SLP

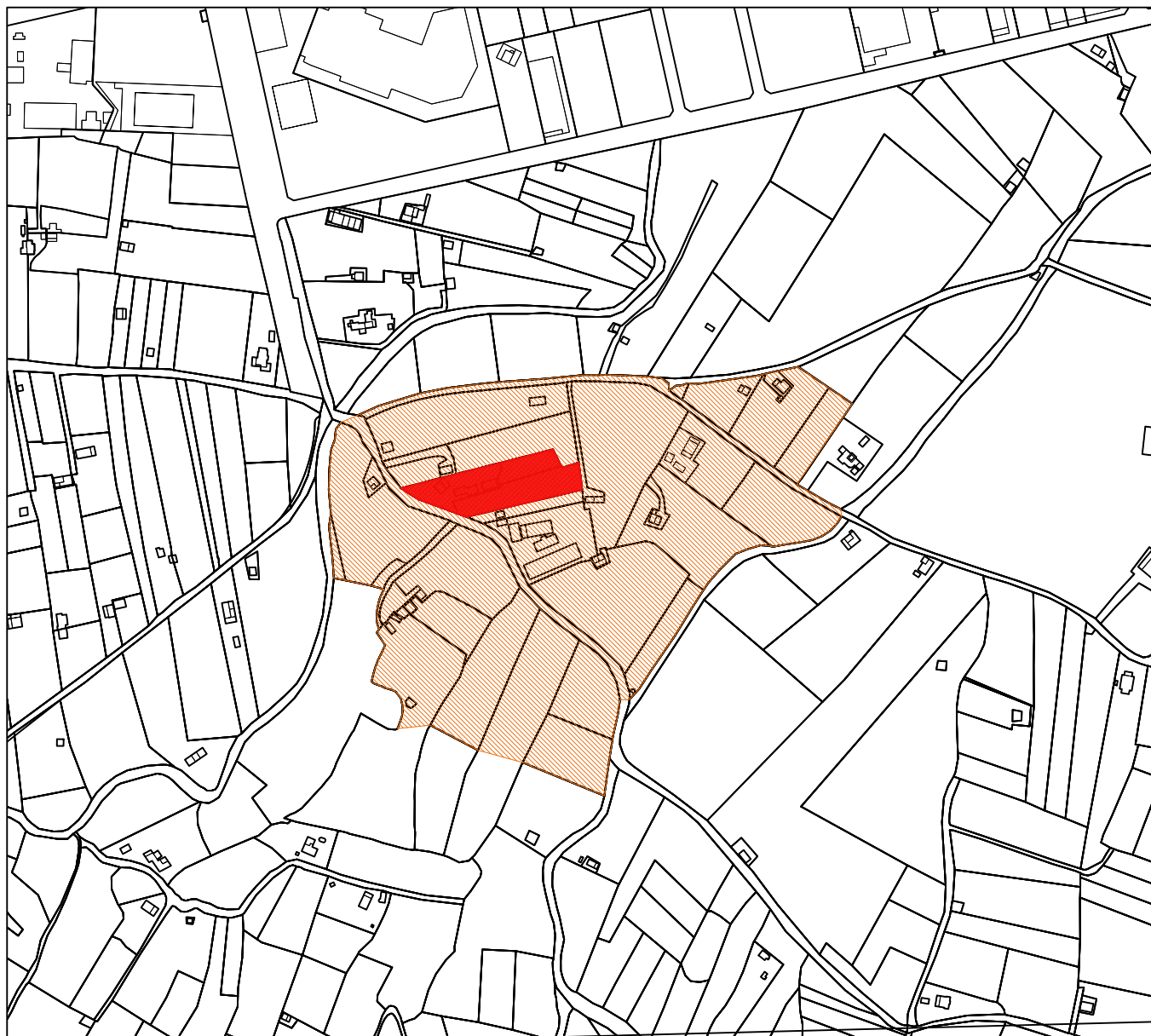
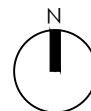
9.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO



E. 1/5.000



9.2. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE



E. 1/5.000

