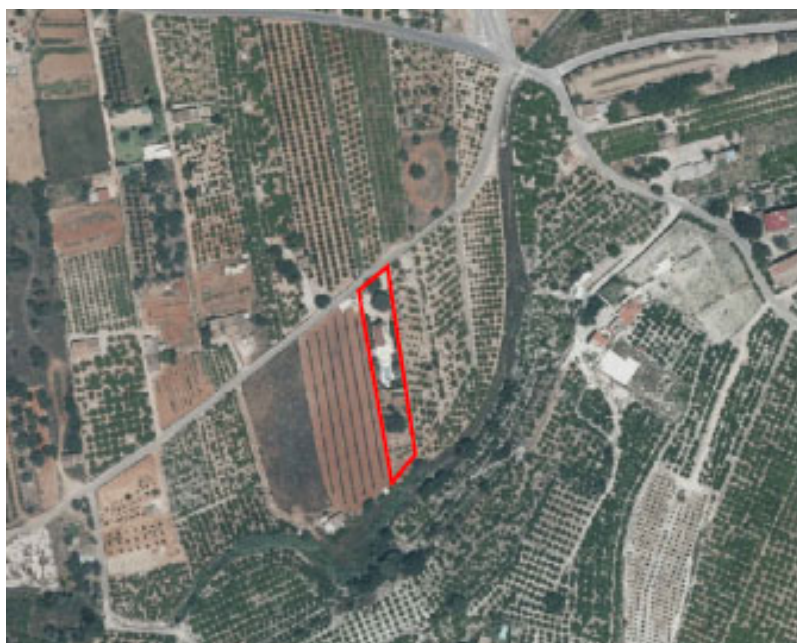


ANÁLISIS DE AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES Y MEDIDAS CORRECTORAS. VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE EN SUELO NO URBANIZABLE.

PD BENITUBA 64, Suelo Polígono 24 - Parcela 64.
03780 PEGO (Alicante)

**PROPIEDAD:
CARLOS PASCUAL FELIU SENDRA**



PERE JOAN PONS CAMBRILS
ARQUITECTE COL·LEGIAT Nº12.689
C/Ramón y Cajal, 28, 03780, PEGO
NIF: 53216025M
e-mail: estudi@r22arquitectes.com

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	3
1.1	OBJETIVO, FINALIDAD Y ALCANCE DEL DOCUMENTO	3
1.2	CONTENIDO MÍNIMO EXIGIDO POR EL TRLOTUP Y EL MANUAL MIT 2022	4
2	IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES	5
2.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CONTEXTO TERRITORIAL	5
2.2	AFECCIÓN DERIVADA DEL PORN MARJAL DE PEGO–OLIVA (ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS)	5
2.3	AFECCIÓN POR PATRICOVA	6
2.4	AFECCIONES POR INFRAESTRUCTURAS Y SERVIDUMBRES	7
2.5	CONDICIONANTES PAISAJÍSTICOS, TOPOGRÁFICOS Y VEGETACIÓN EXISTENTE	8
3	ANÁLISIS DE RIESGOS AMBIENTALES	9
3.1	INUNDABILIDAD Y COMPORTAMIENTO FRENTE A ESCORRENTÍAS (ANÁLISIS SEGÚN PATRICOVA)	9
3.2	RIESGO DE INCENDIO FORESTAL	10
4	MEDIDAS CORRECTORAS, PREVENTIVAS Y DE MINIMIZACIÓN DEL RIESGO (ESPECIAL REFERENCIA A PATRICOVA)	11
4.1	MEDIDAS FRENTE AL RIESGO DE INUNDABILIDAD Y ESCORRENTÍAS (PATRICOVA)	11
4.2	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y TERRITORIAL	12
4.3	MEDIDAS PREVENTIVAS FRENTE AL RIESGO DE INCENDIO FORESTAL	14
4.4	MEDIDAS RELATIVAS A LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS BÁSICOS	15
5	CONCLUSIONES	16

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Objetivo, finalidad y alcance del documento

El presente documento de análisis de afecciones ambientales-territoriales y medidas correctoras forma parte de la documentación técnica que acompaña a la solicitud de licencia de minimización de impacto territorial, la cual se compone de tres piezas técnicas: el Proyecto Básico, el Estudio de Integración Paisajística y el presente documento.

Su finalidad es identificar las afecciones ambientales, territoriales y sectoriales que afectan a la parcela situada en el Polígono 24, Parcela 64 del término municipal de Pego, analizar los riesgos derivados de dichas afecciones y definir las medidas correctoras y preventivas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 230 del TRLOTUP y en el Manual de Minimización de Impacto Territorial (2022).

El documento se redacta en cumplimiento de la Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial (DSI) aprobada por el Ayuntamiento de Pego, que establece las condiciones edificatorias y los requisitos ambientales que deben integrarse en la posterior licencia de minimización del impacto territorial.

La información desarrollada en el Proyecto Básico y en el Estudio de Integración Paisajística no se reproduce nuevamente en este documento, remitiéndose a dichos trabajos cuando corresponda. En particular:

- El Proyecto Básico describe el estado actual de la edificación, las instalaciones existentes y las actuaciones necesarias para la adecuación de los servicios obligatorios, incluyendo el abastecimiento de agua potable, el tratamiento de las aguas residuales, el suministro eléctrico y la gestión de residuos.
- El Estudio de Integración Paisajística analiza la percepción visual de la edificación, su integración arquitectónica en el entorno y las medidas de adaptación paisajística.

Las medidas correctoras definidas en el presente documento deberán ejecutarse en el marco del Proyecto Básico y ajustarse estrictamente a las condiciones edificatorias fijadas en la Declaración de Situación Individualizada, sin que en ningún caso puedan suponer un incremento de la edificabilidad, ocupación o volumen de la edificación existente.

1.2 Contenido mínimo exigido por el TRLOTUP y el Manual MIT 2022

El contenido de este documento se ajusta a lo establecido en el artículo 230 del TRLOTUP, que exige que, una vez otorgada la Declaración de Situación Individualizada, la solicitud de licencia de minimización de impacto territorial incorpore:

- Un estudio de integración paisajística.
- Un análisis de las afecciones y riesgos ambientales, con especial atención a la inundabilidad, al entorno territorial y a las posibles interacciones con el medio físico.
- Las medidas correctoras necesarias para garantizar la compatibilidad de la edificación con su entorno.

Un proyecto básico que describa la situación actual de la edificación y las actuaciones a ejecutar para el cumplimiento de los requisitos legales (abastecimiento de agua, tratamiento de aguas residuales, gestión de residuos y suministro energético).

De acuerdo con el Manual de Minimización de Impacto Territorial (MIT), edición 2022, este documento debe incluir, como mínimo:

Identificación de las afecciones ambientales y territoriales aplicables a la parcela (clasificación del suelo, riesgos del PATRICOVA, afecciones sectoriales y cualquier condicionante físico o paisajístico relevante).

1. Evaluación de los riesgos ambientales existentes.
2. Definición de las medidas correctoras que permitan reducir o eliminar dichos riesgos y asegurar el cumplimiento de las condiciones edificatorias señaladas en la Declaración de Situación Individualizada.
3. Coordinación técnica con el Proyecto Básico y el Estudio de Integración Paisajística, evitando duplicidades y remitiéndose a dichos documentos cuando corresponda.

Con esta estructura se cumple íntegramente el marco normativo aplicable y se garantiza la suficiencia documental para la tramitación de la licencia de minimización de impacto territorial.

2 IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES

2.1 Clasificación del suelo y contexto territorial

La parcela objeto del presente documento corresponde al Polígono 24, Parcela 64 del término municipal de Pego. De acuerdo con la normativa urbanística vigente del Plan General de Ordenación Urbana de Pego (Revisión aprobada definitivamente en 1998), el suelo donde se ubica la edificación se encuentra clasificado como **Suelo No Urbanizable Común** y calificado como **Zona V**, categoría asimilable a **Zona X**, según las Normas Urbanísticas municipales.

Esta clasificación determina que la parcela mantiene un carácter rural, sin procesos de urbanización formalizados, conservando una estructura parcelaria propia del entorno agrícola tradicional. Conforme se recoge en la Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial emitida por el Ayuntamiento de Pego, la parcela conserva una morfología rústica y no reúne las condiciones para formar parte de un núcleo de población, al presentar una densidad edificatoria inferior a la establecida en el artículo 228 del TRLOTUP para la consideración de agrupación de viviendas en suelo no urbanizable.

El ámbito territorial en el que se inserta la parcela se caracteriza por la presencia de parcelas agrícolas y edificaciones dispersas, con predominio de viviendas unifamiliares aisladas y elementos auxiliares vinculados al uso residencial y al mantenimiento de las fincas. La colindancia de la parcela con suelo urbanizable no altera su clasificación ni su régimen urbanístico, manteniéndose plenamente vigente su condición de suelo no urbanizable común.

Este contexto territorial y urbanístico constituye el marco de referencia para la identificación de las afecciones ambientales y territoriales existentes y para la definición de las medidas correctoras necesarias en el marco de la tramitación de la licencia de minimización de impacto territorial.

2.2 Afección derivada del PORN Marjal de Pego–Oliva (zona de amortiguación de impactos)

La parcela objeto del presente documento se encuentra incluida dentro de la zona de amortiguación de impactos definida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural del Marjal de Pego-Oliva, aprobado mediante Decreto 280/2004, de 17 de diciembre, del Consell.

La zona de amortiguación tiene como finalidad evitar que las actuaciones desarrolladas en el entorno del espacio protegido puedan generar afecciones negativas sobre sus valores ambientales, estableciendo criterios de carácter preventivo para garantizar la compatibilidad de los usos existentes con los objetivos de conservación del parque natural.

De acuerdo con la Declaración de Situación Individualizada aprobada por el Ayuntamiento de Pego y con el Estudio de Integración Paisajística, la edificación existente no se sitúa dentro del ámbito estricto del Parque Natural, sino en su zona periférica de amortiguación, sin interacción directa con el dominio hídrico del marjal ni con áreas de especial sensibilidad ecológica.

El Estudio de Integración Paisajística concluye que la parcela mantiene la morfología rural y el paisaje agrario tradicional del entorno, que la edificación no genera un impacto visual significativo sobre el paisaje protegido y que no se prevén actuaciones que alteren el régimen hídrico, la topografía natural ni los usos agrarios del suelo.

Las actuaciones previstas se limitan a la regularización urbanística de la edificación existente y a la adecuación de las instalaciones necesarias para garantizar los servicios urbanísticos básicos exigidos por el TRLOTUP, sin incremento de la ocupación, del volumen construido ni del consumo de recursos naturales.

En consecuencia, la actuación resulta compatible con el régimen de protección de la zona de amortiguación de impactos del PORN, sin perjuicio de la aplicación de las medidas correctoras y preventivas que se detallan en los apartados posteriores, orientadas a garantizar la protección del entorno natural y paisajístico.

2.3 Afección por PATRICOVA

Según la cartografía oficial del Plan de Acción Territorial frente al Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), la parcela se encuentra completamente incluida en el ámbito correspondiente al **nivel geomorfológico**, tal y como se recoge en la Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial emitida por el Ayuntamiento de Pego.

El nivel geomorfológico identifica áreas vinculadas a procesos hidrológicos históricos y a la configuración natural del terreno, sin que ello implique la consideración de la parcela como zona de flujo preferente ni como área de peligrosidad hidráulica alta. Esta afección establece un marco

preventivo para la implantación y regularización de edificaciones existentes, orientado a evitar incrementos de vulnerabilidad y a preservar el régimen natural de escorrentías.

De acuerdo con el PATRICOVA y con las condiciones establecidas en la Declaración de Situación Individualizada, la edificación existente puede resultar compatible con dicho régimen siempre que no se produzcan incrementos de la ocupación impermeable del suelo, no se alteren las cotas naturales del terreno y se garantice el correcto comportamiento de las aguas pluviales.

El Estudio de Integración Paisajística analiza la topografía de la parcela, su relación con el terreno circundante y la implantación de la edificación sobre la plataforma existente, concluyendo que la vivienda se adapta a la geometría natural del terreno, que no se prevén ampliaciones ni incrementos de superficie impermeable y que las actuaciones proyectadas se limitan a la adecuación de servicios, sin afección a los escurrimientos naturales.

En consecuencia, la afección derivada de la inclusión de la parcela en el nivel geomorfológico del PATRICOVA se identifica como compatible con el procedimiento de minimización de impacto territorial, sin perjuicio del análisis específico del riesgo de inundabilidad y de la aplicación de las medidas correctoras y preventivas que se desarrollan en los apartados posteriores.

2.4 Afecciones por infraestructuras y servidumbres

De acuerdo con la información contenida en la Declaración de Situación Individualizada y en el análisis territorial realizado, la parcela donde se ubica la **edificación existente** se encuentra afectada por determinadas infraestructuras y servidumbres propias del suelo no urbanizable del término municipal de Pego, sin que dichas afecciones impongan limitaciones adicionales a la situación edificatoria actual ni a las actuaciones previstas en la licencia de minimización de impacto territorial.

Las afecciones identificadas en este ámbito son las siguientes:

a) Red de carreteras

Según la información recogida en el sistema Guía-T y en la documentación municipal, la parcela se relaciona con la **red de carreteras y caminos rurales de carácter local**, sin afección directa a carreteras autonómicas ni estatales.

Las servidumbres asociadas a estas vías tienen carácter público y de paso y no condicionan la edificación existente ni las actuaciones previstas, al no preverse ampliaciones de ocupación ni modificaciones del sistema viario.

b) Red de ferrocarriles

De acuerdo con la cartografía territorial y la información disponible en Guía-T, no se identifican afecciones derivadas de la **red de ferrocarriles** sobre la parcela ni sobre la edificación existente, no concurriendo servidumbres ferroviarias que condicionen la situación edificatoria o las medidas de minimización propuestas.

c) Otras servidumbres de infraestructuras y dominio público

No se identifican servidumbres específicas de infraestructuras lineales (líneas eléctricas aéreas, conducciones superficiales de agua, canalizaciones de gas u otras) que afecten a la edificación existente. Asimismo, la parcela no invade dominio público ni se encuentra sujeta a servidumbres de protección regladas de carácter hidráulico, forestal, ferroviario u otras de naturaleza sectorial.

Las afecciones de carácter ambiental y territorial, incluyendo paisaje y riesgo de inundación (PATRICOVA), se analizan de forma específica en los apartados correspondientes del presente documento.

2.5 Condicionantes paisajísticos, topográficos y vegetación existente

La parcela donde se ubica la edificación existente presenta una morfología propia del medio rural, coherente con su clasificación como Suelo No Urbanizable Común. El ámbito mantiene las características del paisaje agrario tradicional, sin procesos de urbanización formalizados y con una topografía suave, sin pendientes significativas ni rasgos geomorfológicos singulares.

a) Condicionantes paisajísticos

El Estudio de Integración Paisajística (EIP) analiza la inserción de la edificación existente en el paisaje agrícola circundante, caracterizado por parcelas de uso tradicional, arbolado disperso y edificaciones aisladas. De acuerdo con sus conclusiones, la vivienda se integra en un entorno agrario y periférico respecto al Parque Natural del Marjal de Pegó-Oliva, sin relación visual directa con áreas de especial sensibilidad ecológica.

No se identifican impactos visuales relevantes más allá de los inherentes a la propia edificación existente, y las actuaciones previstas no implican incrementos de volumetría, ocupación ni huella visual, por lo que no generan una intensificación de la afección paisajística existente.

Dado que las actuaciones contempladas en la licencia de minimización de impacto territorial se limitan a la adecuación de instalaciones y servicios, no se prevén modificaciones perceptibles en la configuración del paisaje.

b) Condicionantes topográficos

La parcela presenta ligeras irregularidades propias del terreno agrícola tradicional, sin elementos geomorfológicos relevantes. La edificación existente se asienta sobre una plataforma preexistente, situada a una cota ligeramente superior al terreno circundante, sin que se prevean movimientos de tierras ni alteraciones topográficas.

Esta configuración no se ve modificada por las actuaciones previstas y permite mantener el comportamiento natural de la escorrentía superficial, sin afección al relieve ni a la estabilidad del terreno.

c) Vegetación existente

La vegetación presente en la parcela es la característica de un entorno agrícola, con arbolado disperso, setos y vegetación asociada al uso y mantenimiento de la finca. Dicha vegetación no cuenta con figuras de protección específicas ni forma parte de hábitats prioritarios definidos por el PORN.

El Proyecto Básico no contempla talas ni sustituciones de vegetación, más allá de las actuaciones de mantenimiento ordinario. En el caso de que fuese necesaria alguna intervención puntual sobre el arbolado, se aplicarán criterios de mínima afección y, en su caso, reposición con especies autóctonas.

3 ANÁLISIS DE RIESGOS AMBIENTALES

3.1 Inundabilidad y comportamiento frente a escorrentías (análisis según PATRICOVA)

De acuerdo con la cartografía oficial del PATRICOVA, la parcela donde se ubica la edificación existente se encuentra incluida en el ámbito correspondiente al nivel geomorfológico, lo que implica la necesidad de analizar el comportamiento de la edificación frente a episodios de lluvias intensas y escorrentías superficiales, sin que ello suponga su consideración como zona de flujo preferente ni como área de peligrosidad hidráulica alta.

La parcela presenta una morfología llana, propia del entorno agrícola tradicional, y la vivienda existente se implanta sobre un semisótano destinado a garaje, lo que sitúa la cota de la planta principal aproximadamente 1,20 m por encima del terreno natural. Esta disposición reduce la

vulnerabilidad de los espacios habitables frente a posibles acumulaciones superficiales de agua y mejora el comportamiento general de la edificación ante episodios de lluvia intensa.

La ocupación y volumetría de la edificación se mantienen inalteradas, sin incrementos de edificabilidad ni de superficie construida. No se prevé un aumento significativo de la superficie impermeable, salvo el estrictamente necesario para la implantación de la fosa de oxidación total y del tanque para el suministro de agua potable, actuaciones vinculadas a la adecuación de los servicios urbanísticos básicos exigidos por el TRLOTUP y que no alteran de forma sustancial el comportamiento hidrológico de la parcela.

El drenaje de las aguas pluviales se produce de forma natural por la pendiente general del terreno, sin existencia de sistemas artificiales de evacuación ni necesidad de su modificación. Las actuaciones previstas no alteran las cotas existentes, no implican movimientos de tierra significativos y no interfieren en los recorridos naturales de la escorrentía superficial.

Las intervenciones contempladas en la licencia de minimización de impacto territorial se limitan a la adecuación de instalaciones existentes y a la regularización urbanística de la edificación, sin introducción de nuevos usos vulnerables, sin modificación del sistema de evacuación de aguas pluviales y sin generación de nuevas situaciones de riesgo.

En consecuencia, se concluye que la edificación existente y las actuaciones previstas no incrementan el riesgo de inundabilidad ni de escorrentía superficial asociado al nivel geomorfológico definido por el PATRICOVA, resultando compatibles con el procedimiento de minimización de impacto territorial, sin perjuicio de la aplicación de las medidas correctoras y preventivas que se desarrollan en el capítulo siguiente.

3.2 Riesgo de incendio forestal

De acuerdo con la cartografía territorial y la información disponible en el sistema Guía-T, la parcela donde se ubica la edificación existente se localiza en un entorno rural caracterizado por la presencia de parcelas agrícolas y vegetación dispersa, propio del suelo no urbanizable del término municipal de Pego.

La edificación se implanta en una finca de uso agrario, con predominio de espacios abiertos, cultivos y vegetación no continua, lo que reduce la carga de combustible vegetal en el entorno inmediato de

la vivienda. No se localiza en el interior de masa forestal continua ni en áreas de especial peligrosidad por incendio forestal.

Las actuaciones previstas en el marco de la licencia de minimización de impacto territorial se limitan a la regularización urbanística y a la adecuación de instalaciones existentes, sin incremento de la ocupación, sin ampliación de la edificación y sin modificación del uso del suelo, por lo que no se introducen nuevas situaciones de riesgo frente a incendios forestales.

Asimismo, no se prevé la ejecución de actuaciones que impliquen eliminación significativa de vegetación, generación de residuos combustibles ni alteración de las condiciones actuales del entorno que pudieran incrementar el riesgo existente.

En consecuencia, el riesgo de incendio forestal asociado a la edificación existente se considera compatible con el procedimiento de minimización de impacto territorial, sin perjuicio de la aplicación de las medidas preventivas generales de mantenimiento del entorno inmediato y de gestión ordinaria de la vegetación, que se recogen en el capítulo de medidas correctoras.

4 MEDIDAS CORRECTORAS, PREVENTIVAS Y DE MINIMIZACIÓN DEL RIESGO (ESPECIAL REFERENCIA A PATRICOVA)

4.1 Medidas frente al riesgo de inundabilidad y escorrentías (PATRICOVA)

De acuerdo con la afección identificada por el Plan de Acción Territorial frente al Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) y con el análisis de riesgo desarrollado en el apartado 3.1, las medidas correctoras y preventivas adoptadas tienen por objeto no incrementar la vulnerabilidad existente, mantener el comportamiento hidrológico natural de la parcela y garantizar la compatibilidad de la edificación existente con el nivel geomorfológico en el que se sitúa.

Las medidas se concretan en los siguientes criterios de actuación:

- Mantenimiento de la implantación y de las cotas existentes, sin ejecución de rellenos, excavaciones ni modificaciones topográficas que puedan alterar el régimen natural de escorrentías superficiales.
- Prohibición expresa de incremento de la ocupación, edificabilidad o volumen construido, incluso mediante elementos provisionales o desmontables, de acuerdo con lo establecido en la Declaración de Situación Individualizada.

- Limitación de la impermeabilización del suelo a lo estrictamente necesario para la implantación de las instalaciones de saneamiento (fosa de oxidación total) y abastecimiento de agua potable (tanque), sin generar una alteración significativa del comportamiento hidrológico de la parcela.
- Conservación del drenaje natural del terreno, manteniendo los recorridos actuales de escorrentía superficial y evitando la ejecución de cerramientos, muros u otros elementos que puedan obstaculizar el flujo natural de las aguas pluviales.
- No modificación del sistema de evacuación de aguas pluviales existente, al producirse actualmente la evacuación de forma natural por la pendiente general del terreno.
- Mantenimiento del semisótano destinado a garaje como espacio no vulnerable, sin cambio de uso ni profundización de su cota, manteniéndose la planta principal de la vivienda elevada respecto al terreno natural.

Las actuaciones previstas en el marco de la licencia de minimización de impacto territorial se limitan a la adecuación de instalaciones existentes y a la regularización urbanística de la edificación, sin introducir nuevas situaciones de riesgo ni agravar las condiciones actuales frente a episodios de lluvias intensas.

En consecuencia, las medidas adoptadas se consideran suficientes y adecuadas para garantizar que la edificación existente no incrementa el riesgo de inundabilidad ni de escorrentía superficial asociado al nivel geomorfológico definido por el PATRICOVA, resultando plenamente compatibles con el procedimiento de minimización de impacto territorial.

4.2 Medidas de integración paisajística y territorial

De acuerdo con la afección paisajística identificada y con el Estudio de Integración Paisajística redactado para la edificación existente, las medidas de integración paisajística y territorial se orientan a mantener las condiciones actuales de integración, sin introducir modificaciones que alteren la percepción del paisaje rural en el que se inserta la parcela.

El Estudio de Integración Paisajística concluye que la actuación se implanta en un paisaje agrario periurbano de valor medio, relevancia local y sensibilidad moderada, con un grado de antropización previo medio-alto, caracterizado por la presencia de cultivos de cítricos, parcelas agrícolas regulares, caminos rurales y edificaciones residenciales aisladas dispersas. En dicho contexto, no se identifican

recursos paisajísticos significativos ni elementos sujetos a protección cuya percepción resulte alterada por la edificación existente.

Asimismo, el EIP determina que la edificación existente:

- mantiene una escala, volumetría y disposición coherentes con el entorno rural inmediato,
- no genera impactos visuales relevantes desde los puntos de observación analizados, fundamentalmente asociados al camino rural de Benituba y a parcelas agrícolas colindantes,
- y no produce afecciones paisajísticas significativas a escala territorial.

En consecuencia, no resulta necesaria la adopción de medidas estructurales ni de transformación sustancial de la edificación existente para garantizar su integración paisajística. Las medidas aplicables se concretan en los siguientes criterios de mantenimiento y control:

- Conservación de la volumetría, implantación y ocupación actuales, sin ampliaciones ni modificaciones que incrementen la huella visual de la edificación.
- Mantenimiento del carácter permeable y agrícola de la parcela, preservando las zonas no pavimentadas, que representan la mayor parte de su superficie.
- Preservación del arbolado y de la vegetación existente, limitando las intervenciones a labores de mantenimiento ordinario y evitando talas innecesarias.
- Adecuación puntual de los paramentos exteriores, únicamente en caso de intervenciones de mantenimiento, mediante criterios cromáticos y de materialidad compatibles con el paisaje rural, tales como enfoscados con áridos naturales, encalados o acabados de tonalidades acordes con el paisaje mineral y agrícola del entorno, conforme a las recomendaciones del EIP.
- Integración discreta de las instalaciones necesarias, evitando elementos visualmente dominantes o discordantes con el entorno.

Las actuaciones previstas en el marco de la licencia de minimización de impacto territorial se limitan a la regularización urbanística y a la adecuación de instalaciones existentes, sin generar modificaciones perceptibles en el paisaje ni intensificar la afección paisajística actual.

En consecuencia, y de acuerdo con las conclusiones del Estudio de Integración Paisajística, las medidas adoptadas garantizan la correcta integración paisajística y territorial de la edificación existente, resultando plenamente compatibles con el procedimiento de minimización de impacto territorial

4.3 Medidas preventivas frente al riesgo de incendio forestal

De acuerdo con el análisis del riesgo de incendio forestal realizado en el apartado 3.3 y con las características del entorno inmediato de la edificación existente, las medidas preventivas adoptadas tienen como finalidad mantener el nivel de riesgo actual y evitar la introducción de nuevas situaciones de peligrosidad, en coherencia con el uso residencial aislado y el carácter agrícola de la parcela.

La edificación se localiza en un entorno rural con predominio de parcelas agrícolas y vegetación dispersa, sin continuidad de masa forestal densa ni presencia de combustibles vegetales significativos en su entorno inmediato. En este contexto, las medidas preventivas se concretan en los siguientes criterios:

- Mantenimiento ordinario de la parcela y del entorno inmediato de la edificación, mediante la limpieza periódica de restos vegetales secos y la gestión adecuada de la vegetación espontánea, evitando la acumulación de material combustible.
- Conservación del carácter agrícola y abierto de la finca, sin introducción de nuevas masas vegetales densas ni especies de elevado potencial combustible en las proximidades de la edificación.
- No ejecución de ampliaciones ni cambios de uso que supongan un incremento de la ocupación, de la densidad edificatoria o de la vulnerabilidad frente al riesgo de incendio.
- No almacenamiento de materiales inflamables en el exterior de la edificación ni en el entorno inmediato del semisótano destinado a garaje.
- Adecuación y mantenimiento de las instalaciones existentes, garantizando su correcto estado de conservación y evitando situaciones que puedan suponer un foco potencial de ignición.

Las actuaciones previstas en el marco de la licencia de minimización de impacto territorial se limitan a la regularización urbanística y a la adecuación de instalaciones existentes, sin alterar las condiciones actuales del entorno ni incrementar el riesgo de incendio forestal.

En consecuencia, las medidas preventivas adoptadas se consideran suficientes y proporcionadas para garantizar la compatibilidad de la edificación existente con el entorno rural en relación con el riesgo de incendio forestal, sin necesidad de actuaciones adicionales ni de medidas estructurales específicas.

4.4 Medidas relativas a los servicios urbanísticos básicos

De acuerdo con lo establecido en la Declaración de Situación Individualizada y con las exigencias del TRLOTUP, las medidas relativas a los servicios urbanísticos básicos tienen como finalidad garantizar el correcto funcionamiento de la edificación existente, evitar afecciones ambientales derivadas de su uso y asegurar su compatibilidad con el entorno rural, sin introducir incrementos de impacto territorial.

Las actuaciones previstas se limitan a la adecuación y regularización de los servicios existentes, sin ampliación de la edificación, sin modificación de la ocupación ni alteración de las condiciones físicas de la parcela. Las medidas adoptadas son las siguientes:

– Abastecimiento de agua potable

El abastecimiento de agua potable de la edificación existente se garantiza mediante el uso de agua procedente de riego, tratada mediante un sistema de desinfección compuesto por filtración y cloración, que permite su adecuación para uso doméstico conforme a los criterios sanitarios aplicables.

La implantación de dicho sistema se realiza sin modificación de cotas ni alteración del drenaje natural del terreno, y sin incremento de la ocupación ni de la impermeabilización de la parcela.

– Saneamiento y depuración de aguas residuales

El tratamiento de las aguas residuales generadas por la edificación existente se resuelve mediante la implantación de una depuradora de oxidación total, conforme a la normativa vigente y a los criterios técnicos aplicables, garantizando un tratamiento adecuado previo a su evacuación y evitando vertidos incontrolados al terreno.

La instalación de la depuradora no implica movimientos de tierra significativos ni un incremento relevante de la impermeabilización del suelo, manteniéndose las condiciones ambientales actuales de la parcela.

– Suministro energético

El suministro eléctrico de la edificación existente se encuentra regularizado mediante contrato en vigor con compañía suministradora, disponiendo de conexión a la red eléctrica existente. La solución adoptada no requiere la ejecución de nuevas infraestructuras ni la implantación de elementos adicionales en la parcela, manteniéndose las condiciones actuales de integración territorial y paisajística, y sin generación de impactos ambientales relevantes.

– Gestión de residuos:

La gestión de los residuos generados por el uso residencial se realizará conforme a los sistemas municipales existentes, sin almacenamiento prolongado en la parcela ni afecciones al entorno inmediato.

Las medidas descritas se consideran suficientes y proporcionadas para garantizar el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad, salubridad y protección ambiental exigidos, sin generar nuevas afecciones territoriales ni incrementar el impacto de la edificación existente.

5 CONCLUSIONES

Del análisis realizado de las afecciones ambientales y territoriales que concurren sobre la parcela y la edificación existente, así como de la evaluación de los riesgos ambientales asociados y de la definición de las medidas correctoras y preventivas adoptadas, se concluye lo siguiente:

– La edificación objeto de la solicitud corresponde a una construcción existente, completamente ejecutada con anterioridad a la normativa vigente, sin que se prevean ampliaciones, incrementos de volumen, ocupación ni edificabilidad.

– La parcela se encuentra afectada por el nivel geomorfológico del PATRICOVA, sin situarse en zona de flujo preferente ni de peligrosidad hidráulica alta, habiéndose acreditado que la situación actual de la edificación y las actuaciones previstas no incrementan el riesgo de inundabilidad ni de escorrentía superficial.

– La localización de la parcela en la zona de amortiguación del PORN del Marjal de Pego-Oliva resulta compatible con la regularización de la edificación existente, al no producirse afecciones directas sobre los valores ambientales del espacio protegido ni alteraciones del régimen hídrico.

– La edificación existente presenta una adecuada integración paisajística y territorial, conforme a las conclusiones del Estudio de Integración Paisajística, sin generar impactos visuales relevantes ni intensificación de la afección paisajística actual.

– El riesgo de incendio forestal asociado a la edificación existente se considera compatible con el entorno rural en el que se inserta, no introduciéndose nuevas situaciones de riesgo con las actuaciones previstas.

– Las medidas relativas a los servicios urbanísticos básicos garantizan el adecuado funcionamiento de la edificación y la protección del medio ambiente, sin generar nuevas afecciones territoriales ni ambientales.

En consecuencia, y a la vista de todo lo expuesto, se concluye que la edificación existente y las actuaciones previstas cumplen con lo dispuesto en el artículo 230 del TRLOTUP, en el Manual de Minimización de Impacto Territorial (2022) y en las condiciones establecidas en la Declaración de Situación Individualizada, resultando compatible la concesión de la licencia de minimización de impacto territorial solicitada.

Pego, noviembre de 2025



FIRMADO: Pere Joan Pons Cambrils