

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

PD MOSTALLA 315, Polígono 1 - Parcela 315
03780 PEGO (Alicante)

**PROPIEDAD:
MARIA CARMEN SENDRA FILLOL**



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	AFECCIONES SUELO FORESTAL COLINDANTE	6
2.3	AFECCIÓN POR VÍAS PECUARIAS	7
2.4	AFECCIONES POR INFRAESTRUCTURAS Y SERVIDUMBRES	8
2.5	CONDICIONANTES PAISAJÍSTICOS, TOPOGRÁFICOS Y VEGETACIÓN EXISTENTE	9
3	ANÁLISIS DE RIESGOS AMBIENTALES	11
3.1	INUNDABILIDAD Y COMPORTAMIENTO FRENTE A ESCORRENTÍAS (ANÁLISIS SEGÚN PATRICOVA)	11
3.2	RIESGO DE INCENDIO FORESTAL	12
4	MEDIDAS CORRECTORAS, PREVENTIVAS Y DE MINIMIZACIÓN DEL RIESGO	12
4.1	MEDIDAS GENERALES DE NO AGRAVAMIENTO DEL RIESGO AMBIENTAL	12
4.2	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y TERRITORIAL	14
4.3	MEDIDAS PREVENTIVAS FRENTE AL RIESGO DE INCENDIO FORESTAL	15
4.4	MEDIDAS RELATIVAS A LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS BÁSICOS	16
5	CONCLUSIONES	18

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Objetivo, finalidad y alcance del documento

El presente documento de análisis de afecciones ambientales-territoriales y definición de medidas correctoras forma parte de la documentación técnica que acompaña a la solicitud de licencia de minimización de impacto territorial, junto con el Proyecto Básico y el Estudio de Integración Paisajística.

Su objetivo es identificar y analizar las afecciones ambientales, territoriales y sectoriales que concurren en la parcela situada en la Pda. Mostalla, Polígono 1, Parcela 315, del término municipal de Pego, identificada con la referencia catastral 03102A001003150000DB, así como valorar los riesgos asociados y definir las medidas correctoras y preventivas necesarias para garantizar la adecuada minimización del impacto territorial de la edificación existente, de conformidad con el TRLOTUP y el Manual de Minimización del Impacto Territorial.

La finalidad del documento es justificar que la edificación existente (vivienda unifamiliar aislada y barbacoa de uso complementario) puede mantener el uso residencial, siempre que se adopten las medidas necesarias para reducir sus impactos sobre el medio y garantizar la correcta dotación y funcionamiento de los servicios asociados, sin que ello suponga en ningún caso incremento de edificabilidad, ocupación o volumen respecto de la situación actual.

El alcance del análisis se limita estrictamente a las afecciones derivadas de la implantación de la edificación existente y de sus servicios, atendiendo a su localización, al régimen del suelo y a los condicionantes sectoriales identificados por la documentación municipal (incluyendo las afecciones recogidas en el informe GUIA-T que el Ayuntamiento da por reproducido), y a la definición de medidas correctoras proporcionadas, técnica y materialmente viables, coherentes con el carácter excepcional del procedimiento de minimización del impacto territorial.

El presente documento se redacta en cumplimiento de la Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial 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 y las actuaciones previstas para la adecuación de los servicios, y el Estudio de Integración Paisajística analiza la implantación visual y las medidas de integración en el entorno.

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

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

El contenido del presente 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 la siguiente documentación técnica:

- Un Estudio de Integración Paisajística, en el que se analice la implantación visual de la edificación existente, su relación con el entorno rural y las medidas de adaptación paisajística necesarias.
- Un análisis de las afecciones y riesgos ambientales y territoriales, con especial atención a los condicionantes derivados de la localización de la parcela, al medio físico y a los riesgos identificados por la administración actuante.
- La definición de las medidas correctoras y preventivas necesarias para garantizar la compatibilidad de la edificación existente con su entorno y la adecuada minimización de su impacto territorial.
- Un Proyecto Básico que describa la situación actual de la edificación y las actuaciones a ejecutar para el cumplimiento de los requisitos legales en materia de dotación y adecuación de los servicios obligatorios, en particular 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, el presente documento debe incluir, como contenido mínimo, los siguientes aspectos, desarrollados de forma específica para la parcela objeto de la Declaración de Situación Individualizada:

- Identificación de las afecciones ambientales y territoriales aplicables a la parcela, atendiendo a su clasificación y régimen del suelo, a los riesgos territoriales existentes y a las

afecciones sectoriales y condicionantes físicos o paisajísticos señalados en el informe técnico municipal y en la documentación que el Ayuntamiento da por reproducida.

1. Evaluación de los riesgos ambientales existentes que afectan a la edificación y a su entorno inmediato, conforme a los condicionantes detectados por la administración competente.
2. Definición de las medidas correctoras y preventivas necesarias para reducir o eliminar dichos riesgos y asegurar el cumplimiento de las condiciones edificatorias y ambientales establecidas en la Declaración de Situación Individualizada, sin incremento de edificabilidad, ocupación o volumen.
3. Coordinación técnica con el Proyecto Básico y el Estudio de Integración Paisajística, evitando duplicidades de contenido y remitiéndose expresamente a dichos documentos cuando corresponda.

Con esta estructura y alcance, el presente documento da cumplimiento íntegro al marco normativo aplicable y garantiza la suficiencia y coherencia de la documentación técnica exigida para la tramitación de la licencia de minimización de impacto territorial en el marco del procedimiento de Declaración de Situación Individualizada.

2 IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES

2.1 Clasificación del suelo y contexto territorial

La parcela objeto del presente documento corresponde a la Pda. Mostalla, Polígono 1, Parcela 315, 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 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 de secano y edificaciones dispersas, con predominio de viviendas unifamiliares aisladas y construcciones auxiliares vinculadas al uso residencial y al mantenimiento de las fincas, sin que exista una trama urbana consolidada ni una dotación de servicios propia del suelo urbano.

La proximidad de ámbitos clasificados como suelo urbanizable o urbano en el entorno no altera la clasificación ni el régimen urbanístico de la parcela objeto del presente análisis, manteniéndose plenamente vigente su condición de suelo no urbanizable común, de conformidad con el planeamiento municipal.

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, conforme al procedimiento de Declaración de Situación Individualizada aprobado.

2.2 Afecciones suelo forestal colindante

De acuerdo con la información sectorial recabada por el Ayuntamiento de Pego y reflejada en el informe emitido por la Conselleria competente en materia de medio natural, la parcela objeto del presente documento no se encuentra clasificada como suelo forestal, figurando expresamente como “no afectada” por dicha categoría.

No obstante, el informe indica que la parcela colinda con terrenos clasificados como suelo forestal, circunstancia que, sin alterar su clasificación urbanística ni su régimen jurídico, constituye un condicionante territorial de contexto a tener en cuenta en el análisis de afecciones ambientales y en la definición de medidas preventivas.

La condición de parcela colindante con suelo forestal no comporta la aplicación directa del régimen propio del suelo forestal ni limita la tramitación de la Declaración de Situación Individualizada ni de la licencia de minimización del impacto territorial, al no ubicarse la edificación dentro de dicho ámbito ni afectar a masas forestales protegidas.

No obstante, esta proximidad aconseja considerar, de forma proporcionada y acorde con el carácter excepcional del procedimiento de minimización del impacto territorial, las posibles interacciones con

el entorno forestal, especialmente en lo relativo a la prevención del riesgo de incendios forestales y a la adecuada transición entre el espacio edificado y el medio natural colindante.

En consecuencia, el análisis de esta afección se limita a la identificación de medidas preventivas y de autoprotección compatibles con la edificación existente y con el uso residencial consolidado, sin que resulte exigible la adopción de medidas propias de planes de gestión forestal ni actuaciones que supongan una alteración del entorno natural colindante.

Las medidas correctoras asociadas a esta afección se desarrollan en el apartado correspondiente del presente documento y se integran en el Proyecto Básico, sin implicar incremento alguno de edificabilidad, ocupación o volumen, y en coherencia con las condiciones establecidas en la Declaración de Situación Individualizada.

2.3 Afección por vías pecuarias

De acuerdo con la información sectorial consultada en la cartografía oficial de la Generalitat Valenciana, la parcela objeto del presente documento se encuentra afectada por una vía pecuaria de tipo colada, cuyo dominio público queda definido por los límites cartografiados correspondientes al camino existente.

Las coladas, a diferencia de otros tipos de vías pecuarias, no disponen de una anchura legal fija, estando su dominio público delimitado por la traza y los límites gráficos oficialmente establecidos. En el caso que nos ocupa, dichos límites coinciden con el ancho real del camino rural existente.

Del análisis de la superposición entre la cartografía oficial de vías pecuarias, el parcelario catastral y la ortofotografía actual se constata que, si bien la vía pecuaria discurre colindante a la parcela, la edificación existente queda íntegramente situada fuera del dominio público pecuari, no produciéndose ocupación, obstrucción ni interferencia alguna con la traza, la anchura ni la funcionalidad de la vía.

Las actuaciones previstas en el marco de la licencia de minimización del impacto territorial se limitan a la adecuación de los servicios y a medidas de mejora ambiental de la parcela, sin introducir nuevas construcciones, cerramientos ni elementos que puedan afectar al dominio público pecuari o a su uso público.

En consecuencia, la afección por vía pecuaria se considera compatible con la edificación existente, siempre que se mantenga el respeto a los límites del dominio público cartografiado, circunstancia

que se garantiza mediante las medidas adoptadas y que se refleja en la documentación gráfica que acompaña al presente expediente, todo ello sin incremento de edificabilidad, ocupación o volumen y en coherencia con la Declaración de Situación Individualizada aprobada.

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 mediante la consulta de la cartografía oficial y del sistema GUIA-T, la parcela donde se ubica la edificación existente se encuentra afectada únicamente por las infraestructuras 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 del impacto territorial.

Las afecciones identificadas en este ámbito son las siguientes:

a) Red de carreteras y caminos

Según la información recogida en el sistema GUIA-T y en la documentación municipal, la parcela se relaciona con la red de caminos rurales y viales de carácter local que estructuran el entorno agrícola, sin afección directa a carreteras de titularidad autonómica ni estatal.

Las servidumbres asociadas a estos viales tienen carácter público y de paso y no condicionan la edificación existente ni las actuaciones previstas, al no preverse ampliaciones de ocupación, modificaciones del sistema viario ni intervenciones que alteren los accesos consolidados.

b) Red de ferrocarriles

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

c) Movilidad urbana sostenible

De acuerdo con la información contenida en la Declaración de Situación Individualizada, en el análisis territorial realizado y en la documentación consultada a través del sistema GUIA-T, la parcela se sitúa en un entorno rural de baja densidad, caracterizado por edificaciones dispersas y por una movilidad basada fundamentalmente en desplazamientos de carácter local a través de caminos rurales y viales existentes.

La edificación existente dispone de acceso rodado consolidado desde la red de caminos rurales, sin que las actuaciones previstas en el marco de la licencia de minimización del impacto territorial impliquen incremento de la intensidad de uso, generación de nuevos accesos ni modificaciones del sistema viario existente.

Dadas las características del entorno y la naturaleza de la edificación, no resulta de aplicación un modelo de movilidad urbana intensiva ni la implantación de infraestructuras específicas de transporte público. No obstante, la situación de la parcela y su relación con la red de caminos existentes permiten la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) en el ámbito inmediato, compatible con el uso residencial consolidado y con el mantenimiento del carácter rural del entorno. En este sentido, las actuaciones previstas no generan impactos negativos sobre la movilidad ni sobre la accesibilidad del entorno, y resultan compatibles con los principios de movilidad sostenible, al no inducir nuevos desplazamientos significativos ni requerir la ejecución de nuevas infraestructuras viarias, manteniéndose el equilibrio entre el uso residencial existente y el medio rural en el que se inserta.

d) Otras servidumbres de infraestructuras y dominio público

No se identifican servidumbres específicas derivadas de infraestructuras lineales tales como líneas eléctricas aéreas de transporte, conducciones superficiales de abastecimiento o saneamiento, canalizaciones de gas u otras instalaciones que afecten a la edificación existente o al ámbito de actuación.

Asimismo, la parcela no invade dominio público ni se encuentra sujeta a servidumbres regladas de protección de carácter hidráulico, ferroviario, energético u otras de naturaleza sectorial que impongan limitaciones adicionales a la edificación existente o a las actuaciones previstas.

Las afecciones de carácter ambiental y territorial, incluyendo los condicionantes paisajísticos, la vegetación existente y la ausencia de afección por riesgo de inundación conforme al 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 agrícola del término municipal de Pego, coherente con su clasificación como Suelo No Urbanizable Común. El ámbito se integra en una llanura agrícola interior, sin procesos de urbanización

formalizados, caracterizada por parcelas de pequeñas dimensiones destinadas mayoritariamente a cultivos de regadío, y con una topografía sensiblemente llana, sin pendientes significativas ni rasgos geomorfológicos singulares.

a) **Condicionantes paisajísticos**

El Estudio de Integración Paisajística analiza la inserción de la edificación existente en el paisaje agrícola circundante, identificado como la unidad de paisaje “Llanura agrícola interior de la Vall de Pego”, caracterizada por un patrón reticular de cultivos de cítricos y aguacates, edificaciones aisladas y una red de caminos rurales pavimentados y de tierra.

De acuerdo con las conclusiones del estudio, la vivienda se sitúa en un entorno agrario periurbano, sin relación visual directa con espacios naturales protegidos ni con recursos paisajísticos de especial sensibilidad. Las visuales lejanas hacia el casco urbano de Pego, el Marjal de Pego-Oliva y las alineaciones montañosas del entorno se producen a suficiente distancia y en una escala territorial que no genera interferencias visuales relevantes.

No se identifican impactos paisajísticos significativos más allá de los inherentes a la propia edificación existente, cuya implantación, volumetría y materialidad resultan compatibles con el carácter del paisaje que la acoge. Las actuaciones previstas en el marco de la licencia de minimización del impacto territorial no suponen incremento de volumen, ocupación ni huella visual, ni alteran la percepción del paisaje desde los puntos de observación analizados.

Dado que dichas actuaciones se limitan a la adecuación de instalaciones y servicios, no se prevén modificaciones perceptibles en la configuración del paisaje ni una intensificación de la afección paisajística existente.

b) **Condicionantes topográficos**

La parcela se sitúa a una cota aproximada de 51 m sobre el nivel del mar y presenta una topografía sensiblemente llana, propia de la llanura agrícola de la Vall de Pego, sin pendientes apreciables ni elementos geomorfológicos relevantes. La edificación existente se asienta sobre una plataforma preexistente, adaptada a la topografía natural del terreno.

Las actuaciones previstas no contemplan movimientos de tierras ni alteraciones del relieve, manteniéndose inalterada la configuración topográfica actual y el comportamiento natural de la escorrentía superficial, sin afección a la estabilidad del terreno ni al relieve circundante.

c) **Vegetación existente**

La vegetación presente en la parcela y en su entorno inmediato es la característica del paisaje agrícola tradicional de regadío, dominada por cultivos de cítricos de mediana altura y, de forma incipiente, por plantaciones de aguacates, con una textura vegetal poco densa y un marco de plantación regular. La vegetación perimetral, compuesta por arbolado y setos, actúa como elemento de transición y contribuye a la integración visual de la edificación en el entorno.

No se identifican formaciones vegetales protegidas, hábitats prioritarios ni ejemplares catalogados. La vegetación existente no está sujeta a figuras específicas de protección ambiental ni forma parte de espacios naturales protegidos.

El Proyecto Básico no contempla talas ni sustituciones de vegetación, más allá de las labores de mantenimiento ordinario propias del uso de la parcela. En el supuesto de que fuese necesaria alguna intervención puntual sobre el arbolado, se aplicarán criterios de mínima afección, priorizando la conservación de la vegetación existente y, en su caso, la reposición mediante especies autóctonas o propias del paisaje agrícola del entorno.

3 ANÁLISIS DE RIESGOS AMBIENTALES

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

De acuerdo con la cartografía oficial del PATRICOVA y con la información consultada a través del sistema GUIA-T, la parcela donde se ubica la edificación existente no se encuentra afectada por ningún nivel de peligrosidad de inundación, figurando expresamente como “No afectado – Júcar”, condición que hace referencia exclusivamente a su pertenencia al ámbito de la cuenca hidrográfica, sin implicaciones restrictivas desde el punto de vista de la inundabilidad.

En consecuencia, la parcela no se sitúa en zona inundable ni en zona de flujo preferente, no resultando de aplicación las limitaciones establecidas en la normativa del PATRICOVA. Las actuaciones previstas en el marco de la licencia de minimización del impacto territorial se limitan a la adecuación de instalaciones y servicios existentes, sin incremento de la ocupación ni de la superficie impermeable y sin alteración de las cotas ni del comportamiento natural de la escorrentía superficial.

Las intervenciones contempladas no introducen nuevos usos vulnerables ni generan situaciones adicionales de riesgo frente a episodios de lluvia intensa, por lo que se concluye que la edificación existente y las actuaciones previstas no incrementan el riesgo de inundabilidad ni de escorrentía superficial, resultando compatibles con el procedimiento de minimización de impacto territorial.

3.2 Riesgo de incendio forestal

De acuerdo con la cartografía territorial y la información disponible en el sistema GUIA-T, la parcela donde se ubica la edificación existente se localiza en un entorno rural de carácter agrícola, con predominio de parcelas cultivadas y vegetación dispersa, propio del suelo no urbanizable del término municipal de Pego.

La edificación se implanta en una finca de uso agrario, sin continuidad de masa forestal en su entorno inmediato y sin localización en áreas de especial peligrosidad por incendio forestal. La configuración actual del entorno, con espacios abiertos y baja carga de combustible vegetal, reduce la probabilidad de propagación de incendios hacia la edificación.

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

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 ordinario del entorno inmediato que se desarrollan en el capítulo siguiente.

4 MEDIDAS CORRECTORAS, PREVENTIVAS Y DE MINIMIZACIÓN DEL RIESGO

4.1 Medidas generales de no agravamiento del riesgo ambiental

De acuerdo con lo establecido en la Declaración de Situación Individualizada y con el resultado de la verificación sectorial reflejada en su ANEXO I, la parcela donde se ubica la edificación existente no se

encuentra afectada por el Plan de Acción Territorial frente al Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), figurando expresamente como “No afectado – Júcar”.

En este contexto, las medidas adoptadas en el marco de la licencia de minimización del impacto territorial tienen como finalidad mantener las condiciones actuales de no afección, evitando la introducción de actuaciones que puedan modificar el comportamiento ambiental de la parcela o generar nuevas situaciones de riesgo.

Las medidas se concretan en los siguientes criterios de actuación:

- Mantenimiento de la implantación, ocupación y volumetría existentes, sin ejecución de ampliaciones, recredidos ni elementos adicionales, ni siquiera de carácter provisional o desmontable, de conformidad con lo establecido en la Declaración de Situación Individualizada.
- Conservación de las cotas actuales del terreno y de la edificación, sin realización de rellenos, excavaciones ni modificaciones topográficas que puedan alterar el comportamiento natural del terreno o de la escorrentía superficial.
- Limitación de la impermeabilización del suelo a lo estrictamente necesario para la adecuación de las instalaciones vinculadas a los servicios urbanísticos básicos, sin generar una alteración significativa del régimen natural de drenaje de la parcela.
- Mantenimiento del sistema actual de evacuación de las aguas pluviales, que se produce de forma natural por la pendiente general del terreno, sin ejecución de nuevos sistemas artificiales ni modificación de los recorridos existentes.
- No introducción de nuevos usos vulnerables ni de elementos constructivos que puedan incrementar la exposición al riesgo ambiental respecto de la situación consolidada.

Las actuaciones previstas se limitan a la regularización urbanística y a la adecuación de instalaciones existentes, sin alterar las condiciones físicas de la parcela ni el comportamiento ambiental del ámbito en el que se inserta la edificación.

En consecuencia, las medidas adoptadas se consideran suficientes y proporcionadas para garantizar que la edificación existente no incrementa el riesgo ambiental ni modifica la situación de no afección constatada en el informe municipal, resultando plenamente compatibles con el procedimiento de minimización del impacto territorial.

4.2 Medidas de integración paisajística y territorial

De acuerdo con los condicionantes paisajísticos identificados 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 y agrícola en el que se inserta la parcela.

El Estudio de Integración Paisajística concluye que la actuación se localiza en un paisaje agrario periurbano, de valor medio, relevancia local y sensibilidad moderada, caracterizado por parcelas agrícolas de regadío, caminos rurales, edificaciones residenciales aisladas y un grado de antropización previo medio. En este contexto, no se identifican recursos paisajísticos singulares 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 e implantación coherentes con el entorno rural inmediato,
- no genera impactos visuales relevantes desde los principales puntos de observación analizados, fundamentalmente asociados a los caminos rurales y a las 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 correcta integración paisajística. Las medidas aplicables se concretan en los siguientes criterios de mantenimiento, control y adecuación puntual:

- Conservación de la volumetría, ocupación e implantación actuales de la edificación, sin ampliaciones ni modificaciones que incrementen su huella visual o alteren su relación con el entorno.
- Mantenimiento del carácter permeable y agrícola de la parcela, preservando las zonas no pavimentadas, que constituyen la mayor parte de su superficie, y evitando la introducción de elementos urbanos ajenos al paisaje rural.
- Preservación del arbolado y de la vegetación existente, limitando las intervenciones a labores de mantenimiento ordinario y evitando talas innecesarias o sustituciones no justificadas.
- Adecuación puntual de los paramentos exteriores únicamente en el 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 agrícola y mineral del entorno, conforme a las recomendaciones del Estudio de Integración Paisajística.

– Integración discreta de las instalaciones necesarias para el funcionamiento de la edificación, evitando elementos visualmente dominantes o discordantes con el entorno y priorizando su ubicación en zonas de menor exposición visual.

Las actuaciones previstas en el marco de la licencia de minimización del 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 del 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 3.2 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 de regadío y vegetación dispersa, sin continuidad de masa forestal densa en su entorno inmediato y sin presencia significativa de combustibles vegetales que puedan favorecer la propagación del fuego hacia la edificación.

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 forestal.

- No almacenamiento de materiales inflamables en el exterior de la edificación ni en el entorno inmediato de los espacios destinados a garaje o almacenamiento.

- 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 del 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 específico 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, sin alteración del drenaje natural del terreno y sin incremento de la ocupación ni de la impermeabilización del suelo, limitándose a la instalación de los equipos necesarios para el tratamiento del agua dentro del ámbito de la parcela.

Esta solución permite asegurar el suministro de agua apta para el uso residencial, evitando afecciones ambientales derivadas del abastecimiento y garantizando la compatibilidad de la edificación existente con el entorno rural, en coherencia con las condiciones establecidas en la Declaración de Situación Individualizada.

– Saneamiento y depuración de aguas residuales

El tratamiento de las aguas residuales se resuelve mediante la instalación de una depuradora de oxidación total, conforme a la normativa vigente y a los criterios técnicos aplicables, evitando vertidos incontrolados al terreno y garantizando la protección del suelo y de las aguas subterráneas. La implantación de esta instalación no implica movimientos de tierra significativos ni un incremento relevante de la impermeabilización del suelo.

– Suministro energético

El suministro eléctrico de la edificación existente se encuentra regularizado mediante contrato en vigor con la compañía distribuidora y comercializadora IBERDROLA, 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.

El suministro eléctrico contratado resulta compatible con el uso residencial existente y con el entorno rural en el que se inserta la edificación, garantizando el correcto funcionamiento de las instalaciones sin incremento del impacto territorial.

– 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 urbanística y territorial vigente, sin que se prevean ampliaciones, incrementos de volumen, ocupación ni edificabilidad, limitándose las actuaciones previstas a su regularización urbanística y a la adecuación de instalaciones y servicios.

- De acuerdo con la información contenida en la Declaración de Situación Individualizada y en su ANEXO I, la parcela no se encuentra afectada por el PATRICOVA, figurando expresamente como “No afectado – Júcar”, no situándose en zona inundable ni en zona de flujo preferente, y habiéndose acreditado que la situación actual de la edificación y las actuaciones previstas no introducen ni incrementan el riesgo de inundabilidad ni de escorrentía superficial.

- La localización de la parcela en el ámbito territorial analizado resulta compatible con la regularización de la edificación existente, no produciéndose afecciones directas sobre espacios naturales protegidos ni sobre valores ambientales relevantes, ni alteraciones del régimen hídrico o del medio físico.

- La edificación existente presenta una adecuada integración paisajística y territorial, conforme a las conclusiones del Estudio de Integración Paisajística, manteniendo una implantación, volumetría y materialidad coherentes con el paisaje agrícola del entorno, sin generar impactos visuales relevantes ni intensificar 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, caracterizado por parcelas agrícolas y vegetación dispersa, 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, asegurando el abastecimiento de agua potable, el tratamiento adecuado de las aguas residuales, el suministro energético regularizado y la correcta gestión de los residuos, 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 del impacto territorial solicitada.

Pego, noviembre de 2025



FIRMADO: Pere Joan Pons Cambrils