

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 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	2
1.1	DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN	2
1.2	OBJETO	2
1.3	AGENTES.....	2
2	SITUACIÓN DE LA PARCELA EN SU CONTEXTO TERRITORIAL	3
3	DESCRIPCIÓN DEL ACCESO Y ACTUACIONES EN LA PARCELA.....	4
3.1	LOCALIZACIÓN, ACCESO E INFRAESTRUCTURAS.....	5
3.2	ORDENACIÓN DE LA PARCELA: EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES	7
3.3	PERCEPCIÓN VISUAL DE LA EDIFICACIÓN	14
4	CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.....	15
4.1	IDENTIFICACIÓN DE LA CUENCA VISUAL Y PUNTOS DE OBSERVACIÓN	15
4.2	UNIDAD DE PAISAJE	18
4.3	RECURSOS PAISAJÍSTICOS SIGNIFICATIVOS.....	19
4.4	DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE EXISTENTE	19
4.4.1	<i>La topografía y elementos característicos</i>	<i>19</i>
4.4.2	<i>El patrón del paisaje.....</i>	<i>19</i>
4.4.3	<i>Vegetación</i>	<i>19</i>
4.4.4	<i>Existencia de vallas en las parcelas próximas.....</i>	<i>19</i>
4.4.5	<i>Características del paisaje mineral y el cromatismo.....</i>	<i>20</i>
5	VALOR ASIGNADO TÉCNICAMENTE AL PAISAJE AFECTADO.....	20
6	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	21
7	CONCLUSIÓN	21

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Descripción y alcance de la actuación

El presente Estudio de Integración Paisajística (EIP) se redacta con el objeto de valorar si la actuación armoniza con el ambiente rural y su entorno natural, según las previsiones del artículo 20.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de los artículos 8 y 210 TRLOTUP y del planeamiento, y establecer las medidas oportunas para la aplicación de los criterios generales de ordenación e integración paisajística definidos en el mismo TRLOTUP, cuyo criterio principal es la preservación y calidad del paisaje y su percepción visual, aplicando una serie de criterios como la adaptación de las construcciones al medio en que se sitúan, respeto a los elementos culturales preexistentes, la topografía o la vegetación garantizando una correcta visualización y acceso al paisaje.

De acuerdo con lo dispuesto en el Anexo II del TRLOTUP, el contenido de los EIPs se ha de adaptar al "tipo, escala y alcance de la actuación". Al tratarse, este caso, de una actuación aislada, de pequeña entidad ya consolidada y que no se integra en un Plan Especial de minimización, el análisis realizado se centra en la verificación de la correcta integración de la edificación existente y en la definición de medidas proporcionadas y eficaces.

1.2 Objeto

La actuación objeto del presente EIP consiste en una vivienda unifamiliar aislada existente ubicada en la parcela 315, polígono 1 de la partida Mostalla, en el término municipal de Pego (Alacant), en suelo no urbanizable, identificada con la referencia catastral 03102A001003150000DB.

El Estudio sobre esta actuación se realiza con el objetivo de acompañar la solicitud de licencia de minimización de impacto territorial (MIT), e incorporarse al expediente de su regularización, mediante el procedimiento de minimización de impacto territorial, y conforme a lo dispuesto en el TRLOTUP, su Anexo II, y las directrices del *Manual de Elaboración, Definición y Tramitación de la Documentación Técnica de los Proyectos de Minimización de Impacto de Viviendas en Suelo No Urbanizable* (procedimiento de Declaración Individualizada).

1.3 Agentes

PROMOTOR: María Carmen Sendra Fillol.

AUTOR ARQUITECTO: Pere Joan Pons Cambrils

2 SITUACIÓN DE LA PARCELA EN SU CONTEXTO TERRITORIAL

El ámbito de actuación se circunscribe a una parcela ubicada en la partida de Mostalla, polígono 1, parcela 315, del término municipal de Pego, en la comarca de la Marina Alta (Alicante).

La zona de estudio se sitúa en un entorno no urbanizado, conformado por una llanura de pequeñas parcelas cultivadas con cítricos y aguacates, en la que aparecen algunas edificaciones aisladas. El terreno presenta una ligera pendiente ascendente de sur a norte, desde el barranco de Mostalla hasta la sierra homónima, y está atravesado por dos caminos rurales: el camino del Carritxar, que discurre paralelo al barranco, y el camino de Mostalla, de trazado perpendicular, por donde se accede a la parcela.

El plano de situación incorporado permite identificar su relación con el casco urbano de Pego, el sistema viario rural y el paisaje agrícola circundante, así como su inserción en el contexto territorial inmediato.



Ilustración 1: Relación territorial y paisajística del ámbito de actuación en el entorno de Pego

3 DESCRIPCIÓN DEL ACCESO Y ACTUACIONES EN LA PARCELA

Para la justificación de la situación actual de la parcela, su ordenación y su relación con el entorno paisajístico, se ha empleado la superposición de la cartografía catastral vectorial vigente y la Ortofoto de Máxima Actualidad 2025 (PNOA), ambas obtenidas de la Sede Electrónica del Catastro. Esta metodología ha permitido analizar con precisión la implantación de la edificación existente, la estructura parcelaria, los usos del suelo colindantes y la relación visual de la actuación con el paisaje agrícola y territorial circundante.

Con el objetivo de garantizar la fidelidad del análisis paisajístico, se ha realizado una medición directa de la vivienda existente por parte del arquitecto redactor del presente Estudio de Integración Paisajística, permitiendo verificar su volumetría, geometría y posición relativa dentro de la parcela. Dicha medición ha sido contrastada y superpuesta a la medición topográfica de la finca elaborada por Juan S. Molina Bataller, Ingeniero Técnico Forestal, colegiado n.º 1.080, lo que asegura la coherencia entre la documentación gráfica empleada, la realidad física del ámbito de estudio y las bases cartográficas oficiales.

La integración de estas fuentes cartografía catastral, ortofotografía oficial, levantamiento topográfico y medición arquitectónica constituye una base objetiva y contrastada para la caracterización del estado actual del paisaje, la delimitación de la cuenca visual y la identificación de los principales puntos de observación, sirviendo de soporte técnico al análisis de impactos paisajísticos y a la definición de las medidas de integración propuestas.



Ilustración 2: Situación de la parcela y acceso rodado según cartografía catastral y ortofoto PNOA (2025)

3.1 Localización, acceso e infraestructuras

La parcela, según la información catastral, se identifica como polígono 1, parcela 315, de la partida de Mostalla, con una superficie total de 2.826,00 m², de los cuales 146 m² están ocupados por una vivienda y los 2.680,00 m² restantes quedan libres como superficie ajardinada y en estado natural.

Presenta los siguientes lindes:

- Oeste: Parcela 314.
- Este: Camino rural de Mostalla.
- Norte: Parcela 314, y 317.
- Sur: Camino rural.

El acceso a la parcela se realiza desde el linde este, mediante puerta corredera metálica transparente (ver Ilustración de acceso), para vehículos y peatones, conectando directamente con el camino rural pavimentado de Mostalla. Dicho acceso se encuentra consolidado y enlaza con la zona interior destinada a rodadura y aparcamiento de la vivienda.

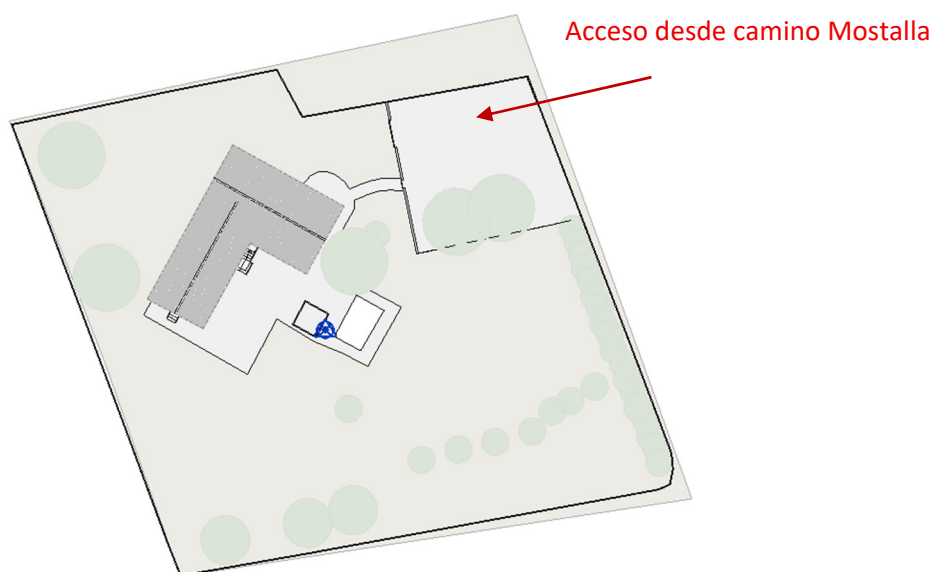


Ilustración 3: Planta de urbanización – esquema acceso

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PD. MOSTALLA, POLÍGONO 1, PARCELA 315, 03780, PEGO, ALACANT.

PROMOTOR: MARIA CARMEN SENDRA FILLOL



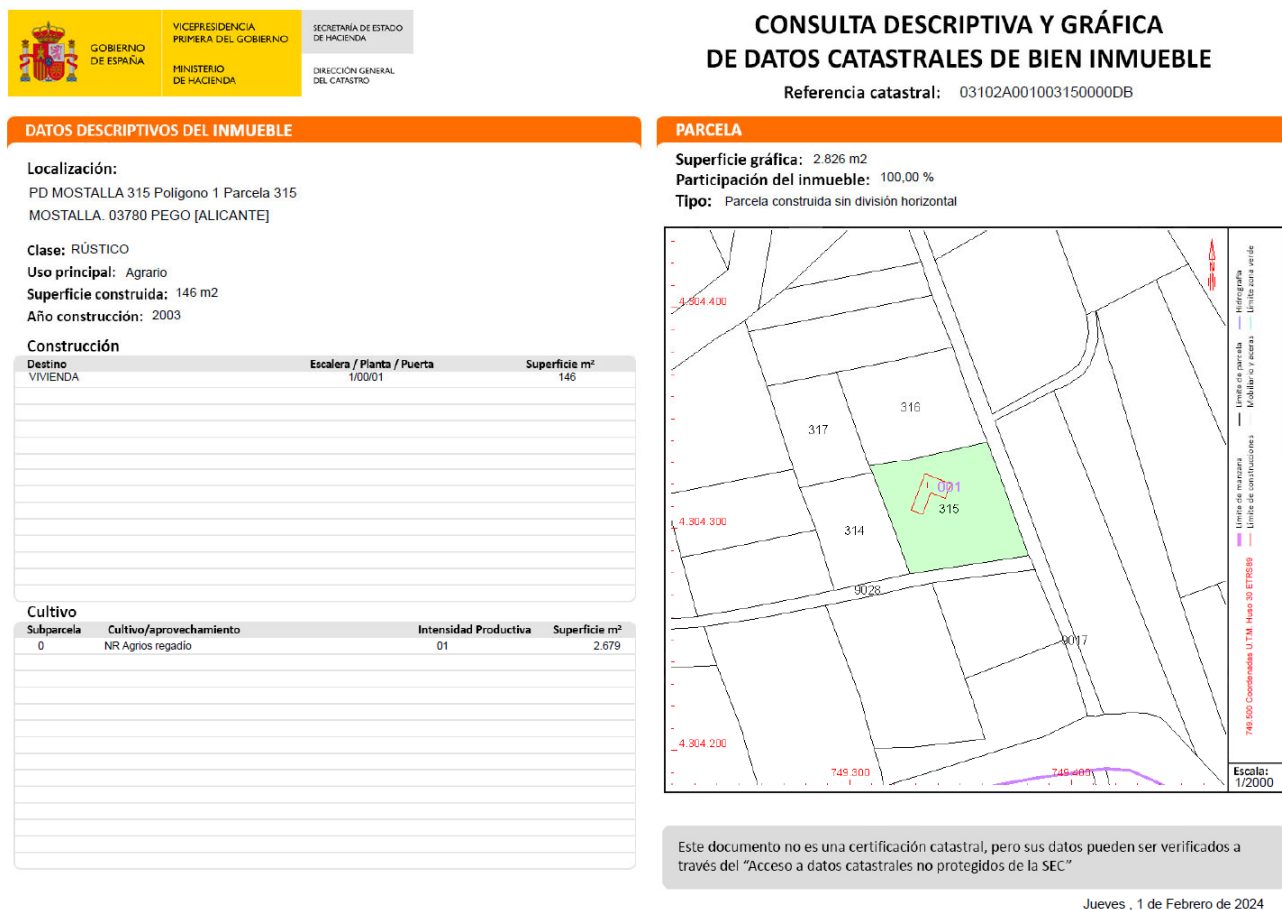
Ilustración 4: Acceso rodado y peatonal a la parcela desde el camino rural de Mostalla



Ilustración 5: Ortofoto de situación. Fuente: GVA.es

3.2 Ordenación de la parcela: edificaciones y construcciones auxiliares

La parcela objeto del presente Estudio de Integración Paisajística se corresponde con la parcela 315 del polígono 1 de la Partida Mostalla, del término municipal de Pego (Alicante), con una superficie catastral de 2.826,00 m², identificada con la referencia catastral 03102A001003150000DB.



3.2.1. Descripción de la edificación existente y su volumetría

Con el fin de caracterizar la edificación existente a efectos de su integración paisajística, se describen a continuación sus principales parámetros geométricos y volumétricos.

La edificación principal corresponde a una vivienda unifamiliar aislada situada en una posición discreta dentro de la parcela, con una configuración compacta y un desarrollo en una única planta sobre rasante, manteniendo una implantación concentrada que evita la dispersión de volúmenes. La vivienda se adapta a la topografía natural del terreno y emplea soluciones arquitectónicas coherentes con el carácter rural y agrícola del entorno, sin generar impactos visuales dominantes ni rupturas significativas en la estructura paisajística existente.

La huella en planta de la vivienda principal es de 150,53 m². Asimismo, la parcela dispone de una construcción auxiliar destinada a barbacoa, con una superficie ocupada de 14,41 m², elemento de carácter complementario y subordinado funcional y visualmente a la vivienda principal.

La ocupación total construida sobre parcela asciende a 164,94 m², lo que representa aproximadamente un 6,20 % de la superficie total de la parcela, de 2.661,65 m².

La altura máxima de la edificación principal es de aproximadamente 3,50 m desde la rasante natural del terreno hasta la línea de cornisa, manteniéndose dentro de una escala doméstica y compatible con el entorno rural circundante.

Desde el punto de vista tipológico, se trata de una edificación de carácter compacto, con cubierta inclinada y acabados exteriores de tonalidades neutras, sin presencia de elementos emergentes significativos ni volúmenes disgregados.

La implantación se adapta a la topografía prácticamente llana del terreno, manteniendo amplias superficies libres no pavimentadas y preservando el carácter agrícola y ajardinado de la parcela.

A continuación, se resumen los principales parámetros de la edificación existente:

Parámetro	Valor
Superficie parcela	2.661,65 m ²
Superficie ocupada	164,94 m ²
Ocupación sobre parcela	6,20 %
Número de plantas	1 planta
Altura máxima aproximada	3,50 m
Tipología edificatoria	Vivienda aislada
Elementos auxiliares	Barbacoa

En relación con los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento, la edificación presenta determinadas condiciones que no coinciden plenamente con las exigencias vigentes, como la superficie mínima de parcela y la ocupación máxima permitida, circunstancia expresamente reconocida en la Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial, no siendo objeto del presente estudio su modificación ni incremento.

Desde el punto de vista paisajístico, la volumetría existente no genera un impacto significativo en el entorno, al tratarse de una edificación de escala doméstica, con una implantación concentrada y una amplia proporción de suelo libre, manteniendo una adecuada relación con el paisaje rural circundante.

3.2.2 Ordenación interna de la parcela, volumetría existente y relación de superficies

La ordenación interna de la parcela responde a una implantación sencilla y claramente definida. La edificación residencial se sitúa en una posición interior de la finca, vinculada a los espacios exteriores de uso inmediato, mientras que la construcción auxiliar destinada a barbacoa se dispone de forma próxima y subordinada a la vivienda. El resto de la parcela se mantiene mayoritariamente libre de edificación y pavimentación, con zonas ajardinadas y espacios libres de carácter rural, preservando la lectura agrícola y permeable del ámbito.

La implantación de las construcciones se produce de forma concentrada, evitando la dispersión de elementos edificados dentro de la parcela y liberando la mayor parte de su superficie para usos compatibles con el medio rural. La configuración actual se corresponde con la implantación existente, no planteándose en el presente proyecto incremento de volumen construido ni de superficies pavimentadas, conservándose íntegramente su disposición y características.

La edificación principal corresponde a una vivienda unifamiliar aislada con una huella en planta de 150,53 m². La construcción auxiliar destinada a barbacoa presenta una huella de 14,41 m² y mantiene una escala secundaria respecto de la vivienda principal. Desde el punto de vista paisajístico, ambas construcciones presentan una escala doméstica y una composición compatible con el carácter residencial rural del entorno, quedando integradas en el ámbito ajardinado y parcialmente filtradas por la vegetación existente.

La zona de aparcamiento se resuelve mediante pavimento de gravas, con una superficie de 270,87 m², manteniendo un tratamiento exterior de carácter permeable o semipermeable y visualmente compatible con el entorno rural. La zona pavimentada exterior vinculada al uso inmediato de la vivienda ocupa 206,34 m². La superficie libre no pavimentada asciende a 2.019,50 m², lo que permite conservar mayoritariamente la condición rural y permeable de la finca.

Las superficies indicadas se han obtenido a partir de la medición de la parcela y reflejan la realidad física del ámbito:

Concepto	Superficie
Superficie total de parcela	2.661,65 m ²
Huella de la edificación vivienda	150,53 m ²
Huella de la edificación barbacoa	14,41 m ²
Zona de aparcamiento con pavimento de gravas	270,87 m ²
Zona pavimentada exterior	206,34 m ²
Zona libre no pavimentada	2.019,50 m ²
Superficie ocupada por edificaciones	164,94 m²
Superficie exterior acondicionada o pavimentada	477,21 m²
Superficie libre no edificada ni pavimentada	2.019,50 m²

De la superficie total de la parcela, 164,94 m², equivalentes al 6,20 %, corresponden a la huella de las edificaciones existentes —vivienda y barbacoa—. La superficie exterior acondicionada o pavimentada asciende a 477,21 m², equivalente al 17,93 %, incluyendo la zona de aparcamiento con pavimento de gravas y la zona pavimentada exterior. El resto, 2.019,50 m², equivalente al 75,88 %, se mantiene como superficie libre no edificada ni pavimentada, preservándose así el carácter rural y permeable de la finca.



Ilustración 9: Planta de urbanización – esquema elementos existentes

La disposición general de la parcela responde a una organización concentrada y ordenada, situando la vivienda unifamiliar y la barbacoa en una posición interior de la finca, vinculadas a la zona pavimentada exterior de uso inmediato. El acceso y aparcamiento se localizan junto al linde de entrada, evitando la dispersión de usos rodados por el resto de la parcela.

La mayor parte de la finca se mantiene como zona libre no pavimentada, con presencia de arbolado y espacios ajardinados, lo que permite conservar la permeabilidad del terreno y la continuidad visual con el entorno rural. La actuación objeto del presente expediente se limita a la regularización de la situación existente, sin prever incrementos de volumen construido, ocupación ni superficies pavimentadas, manteniéndose íntegramente la implantación, disposición y características actuales de la parcela. Esta configuración reduce la incidencia paisajística de las construcciones existentes y contribuye a preservar el carácter rural de la finca.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PD. MOSTALLA, POLÍGONO 1, PARCELA 315, 03780, PEGO, ALACANT.

PROMOTOR: MARIA CARMEN SENDRA FILLOL



Ilustración 10: Vivienda acceso



Ilustración 11: Vivienda vista lateral



Ilustración 12: Vivienda vista del fondo



Ilustración 13: Barbacoa



Ilustración 14: Barbacoa

3.2.3 Zonas pavimentadas y zonas no alteradas

Las zonas pavimentadas existentes se concentran en el entorno inmediato de la vivienda y de la barbacoa, manteniendo una implantación localizada y directamente vinculada al uso residencial exterior.

En términos de superficie, la zona pavimentada exterior asciende a 206,34 m², correspondiente al ámbito de uso inmediato de la vivienda, terrazas y espacios exteriores vinculados a la edificación. Además, la parcela cuenta con una zona destinada a acceso y aparcamiento con pavimento de gravas, de 270,87 m², que se diferencia de los pavimentos duros y mantiene una imagen compatible con el carácter rural de la finca.

La edificación principal presenta una ocupación en planta de 150,53 m², lo que representa aproximadamente el 5,66 % de la superficie total de la parcela, que asciende a 2.661,65 m². La construcción auxiliar destinada a barbacoa ocupa 14,41 m², equivalente al 0,54 % de la parcela.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PD. MOSTALLA, POLÍGONO 1, PARCELA 315, 03780, PEGO, ALACANT.

PROMOTOR: MARIA CARMEN SENDRA FILLOL

En conjunto, la superficie ocupada por las edificaciones existentes asciende a 164,94 m², equivalente al 6,20 % de la parcela. La superficie exterior acondicionada o pavimentada asciende a 477,21 m², equivalente al 17,93 %, incluyendo la zona pavimentada exterior y el área de acceso y aparcamiento con pavimento de gravas.

El resto de la parcela, 2.019,50 m², equivalente al 75,88 %, se mantiene como zona libre no pavimentada, con presencia de arbolado, zonas ajardinadas y espacios libres de carácter rural.

Esta proporción permite acreditar que la mayor parte de la finca conserva su condición de espacio libre y permeable, preservándose el carácter rural de la parcela y su continuidad con el entorno agrícola circundante.

La vegetación existente y los espacios libres no pavimentados contribuyen a la integración visual de la vivienda y de la barbacoa, filtrando parcialmente las vistas desde los linderos y desde los principales puntos de observación. Los pavimentos existentes presentan tonalidades neutras y acabados compatibles con el entorno rural, diferenciándose claramente de las áreas libres y ajardinadas, sin generar contrastes cromáticos o texturales significativos.



Ilustración 15: Fotografía del muro.



Ilustración 16: Fotografía vallado perimetral



Ilustración 17: Fotografía zona ajardinada

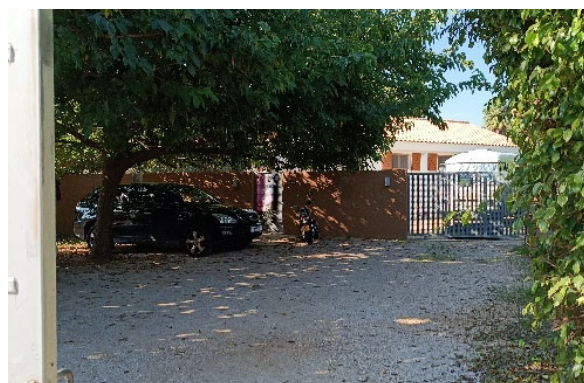


Ilustración18: Acceso a la parcela pavimento de gravas

3.3 Percepción visual de la edificación

Con el fin de analizar la percepción de la edificación en su contexto inmediato, se han identificado los principales puntos de observación desde el espacio público, destacando el camino rural de Mostalla como eje principal de acceso y recorrido.

Desde este ámbito se produce la mayor parte de las visuales hacia la parcela, permitiendo evaluar el grado de integración de la edificación en el paisaje circundante. Las imágenes que se muestran a continuación recogen dichas vistas, tanto desde el acceso como desde el entorno próximo, evidenciando la relación de la edificación con los elementos existentes (cerramientos, vegetación y topografía).



Ilustración 19: Camino de Mostalla

4 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

4.1 Identificación de la cuenca visual y puntos de observación

A partir de la inspección visual realizada in situ, se ha procedido a la identificación y delimitación de la cuenca visual asociada a la parcela objeto de estudio, apoyándose en la elaboración de un plano específico y en un reportaje fotográfico representativo del entorno. Este análisis ha permitido determinar los principales puntos y recorridos de observación desde los cuales resulta perceptible la edificación existente y las actuaciones vinculadas al proceso de minimización de impacto territorial.

Los puntos de observación seleccionados responden a aquellos ámbitos desde los que previsiblemente se produce una mayor exposición visual, tales como caminos rurales, accesos a parcelas colindantes y zonas abiertas del entorno inmediato. Sobre esta base, se analiza la percepción de la actuación en relación con el paisaje circundante, evaluando su integración visual y la incidencia real de las medidas propuestas, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa paisajística aplicable.

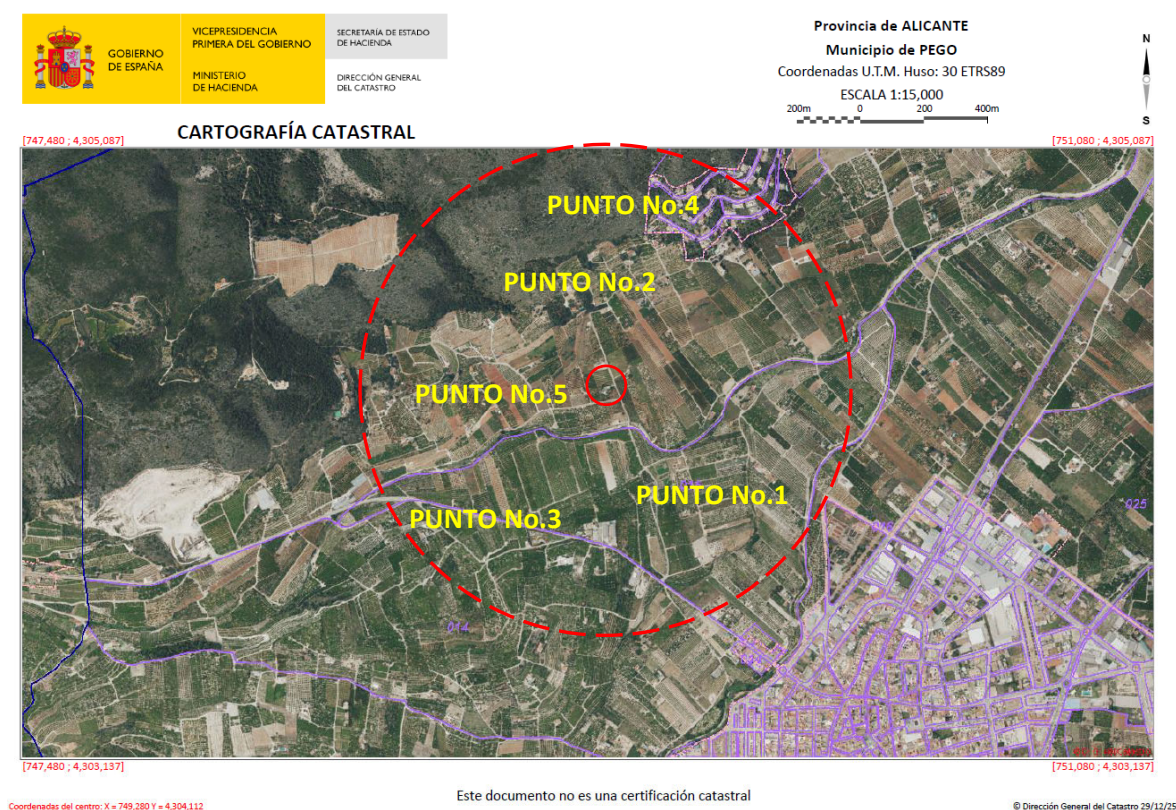


Ilustración 26: Distancia de 1000m desde el límite de la parcela de estudio.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PD. MOSTALLA, POLÍGONO 1, PARCELA 315, 03780, PEGO, ALACANT.

PROMOTOR: MARIA CARMEN SENDRA FILLOL



Ilustración 27: Visuales desde el Punto No. 1, del camino de Mostalla lado Pego hacia la parcela



Ilustración 28: Visuales desde el Punto No.2, del camino de Mostalla lado Mostalla hacia la parcela

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PD. MOSTALLA, POLÍGONO 1, PARCELA 315, 03780, PEGO, ALACANT.

PROMOTOR: MARIA CARMEN SENDRA FILLOL



Ilustración 29: Visuales desde el Punto No.3 hacia la parcela desde la CV-700



Ilustración 30: Visuales desde el Punto No.4 hacia la parcela desde la urbanización de Mostalla



4.2 Unidad de paisaje

[illegible]

4.3 Recursos paisajísticos significativos

Se da el caso de que no se identifica ningún recurso paisajístico significativo (cultural, ambiental o visual) en las visuales percibidas desde la actuación. Las vistas a la lejanía del pueblo con su silueta, el marjal de Pego-Oliva y las montañas queda suficientemente lejanas y es tan pequeña la escala de la actuación que no se produce ninguna interferencia visual ni problema alguno de integración.

4.4 Descripción del paisaje existente

4.4.1 La topografía y elementos característicos

La parcela se encuentra a una altitud aproximada de 51 m.s.n.m. y presenta una topografía sensiblemente llana, sin pendientes apreciables, ni terrazas de cultivo. La mayoría de las parcelas son de pequeñas dimensiones, presentando una forma poligonal regular. Presenta un paisaje agrícola tradicional, muy transformado para el cultivo de regadío de naranjos, con algunas parcelas cultivadas recientemente de aguacates. La configuración de la parcelación conlleva abundantes caminos particulares de acceso a las parcelas que no lindan con los caminos rurales.

4.4.2 El patrón del paisaje

El patrón dominante se corresponde con una matriz agrícola de regadío de textura reticular, determinada por la regularidad de las plantaciones de cítricos y por un parcelario de geometría predominantemente rectangular. La presencia de los caminos públicos rurales asfaltados y los caminos de tierra particulares, de acceso a las parcelas, cerramientos agrícolas y edificaciones aisladas introduce una estructura secundaria dispersa, característica de los paisajes periurbanos de transición entre la llanura y las montañas del municipio del valle de Pego, como sucede en muchos pueblos valencianos situados entre el mar y las sierras montañosas del interior.

4.4.3 Vegetación

La vegetación existente es casi exclusivamente de naranjos de mediana altura (2 m.), y el marco de plantación propio (5m. X 5m.) que ofrecen un paisaje de vegetación poco densa. En cambio, los aguacates que están empezando a aparecer presentan una vegetación diferente por su mayor altura y densidad.

4.4.4 Existencia de vallas en las parcelas próximas

Prácticamente todas las parcelas están cerradas por vallas metálicas de simple torsión, caracterizadas por su permeabilidad visual del mismo tipo que la de la parcela analizada.

Las parcelas con construcciones residenciales utilizan muchas veces cerramientos opacos de bloque de hormigón o mampostería revocada y muros tradicionales que buscan la privacidad y la seguridad.



4.4.5 Características del paisaje mineral y el cromatismo

El paisaje está definido por un cromatismo con fuertes contrastes estacionales:

- Paisaje Mineral (Fondo Escénico): El cromatismo de las sierras al fondo es de tonos grises claros, calizos y rocosos, que dominan el horizonte, especialmente en las laderas expuestas a mayor insolación.
- Cromatismo Dominante:
 - Verano/Otoño: Prevalecen los tonos verdes intensos y oscuros de las hojas de los cítricos, contrastando con los tonos rojizos de la tierra y blancos de la grava del suelo.
 - Invierno/Primavera: El cromatismo se vuelve más claro; el verde se atenúa y se añade el blanco y amarillo de la floración de los cítricos y el azul intenso del cielo mediterráneo.
- Construcciones: Los muros y los pavimentos (camino asfaltado de Mostalla y Carritxar) introducen tonos grises medios y neutros, que contrastan con la paleta natural circundante.

5 VALOR ASIGNADO TÉCNICAMENTE AL PAISAJE AFECTADO

Se entiende por paisaje afectado el existente sin alteraciones en el entorno de la actuación a regularizar.

No se conocen Estudios de Paisaje que se hayan tramitado con anterioridad en este ámbito y, por lo tanto, no se le puede otorgar un valor basado en este supuesto.

Tampoco se trata de un paisaje de relevancia regional identificado en la ECTV, ni tampoco un paisaje reconocido por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural, por lo que no se le puede otorgar el máximo valor.

En consecuencia, se puede afirmar que la actuación analizada cumple las normas, directrices y criterios de paisaje regulados en las normas urbanística y territoriales vigentes.

La integración paisajística de la vivienda puede calificarse como satisfactoria, al presentar un grado de afección mínimo y compatible con el carácter del paisaje que la acoge. No se compromete la calidad visual del entorno ni se altera su percepción desde puntos sensibles. Las disposiciones en materia de localización, ordenación, diseño y revegetación son proporcionales y suficientes para asegurar una integración efectiva.

6 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Para posibilitar la regularización de la actuación a través del procedimiento de minimización de impacto ambiental y territorial, se tendrían que proponer medidas de integración paisajística concretas y efectivas para mejorar la percepción y la integración de la actuación en el paisaje del entorno.

Pero en el caso que nos ocupa, en función de la valoración del paisaje realizada y dado que no se dan puntos de observación que sean recursos paisajísticos significativos, no son necesarias medidas especiales de integración ni tampoco para minimizar los impactos visuales que no se han identificado.

En todo caso, sería recomendable, cuando la propiedad tenga que hacer alguna intervención, la adecuación y mejora de los paramentos exteriores de la vivienda, con criterios de materialidad que permitan su adecuada integración en el paisaje, valorando que el uso de fábricas y las tapias

de barro tradicionales, los enfoscados de morteros con las tonalidades que resultan de los áridos naturales empleados, o pintados con tonalidades similares a las del paisaje mineral, o los encalados, que pueden ser fácilmente asimilables en el paisaje.

Adecuación de los cierres exteriores de la parcela, con los mismos criterios de materialidad anteriormente indicados, que permitan su adecuada integración en el caso de que fueran de obra, favoreciendo la permeabilidad visual.

7 CONCLUSIÓN

1. El presente estudio, de acuerdo con el Anexo II de la LOTUP, actual anexo II del TRLOTUP, se incorpora en la documentación técnica que se presenta para la solicitud de licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el Ayuntamiento de Pego.

2. Debe entenderse que la participación pública es, conforme a lo establecido en el artículo 6 de la LOTUP, actual artículo 6 del TRLOTUP, necesaria en la elaboración de los instrumentos de paisaje para la correcta valoración dl mismo. No obstante, dado que en este caso concreto se trata de regularización de una actuación existente y puntual, dicha participación se entenderá hacia conocer la opinión de las personas interesadas sobre las medidas de integración paisajística propuestas en este EIP. Dicha participación se llevará a cabo en el trámite de audiencia a los propietarios colindantes, así como en el periodo de información pública.

3. Del análisis realizado se desprende que la actuación se implanta en un paisaje agrario periurbano, de valor medio y sensibilidad moderada, caracterizado por un alto grado de transformación para el cultivo y construcciones aisladas y que la construcción no genera ningún impacto paisajístico ni visual relevante.

Pego, diciembre de 2025



FIRMADO: Pere Joan Pons Cambrils

Arquitecto colegiado 12.689, COACV.