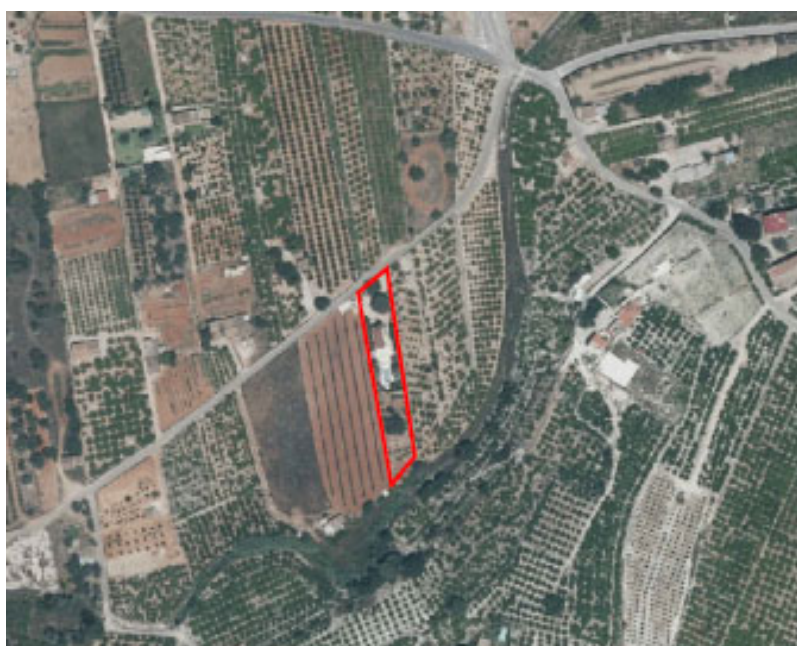


ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE EN SUELO NO URBANIZABLE.

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	DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN	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 DE LA PARCELA Y ACTUACIONES EN LA PARCELA	3
3.1	LOCALIZACIÓN ACCESOS E INFRAESTRUCTURAS.....	4
3.2	ORDENACIÓN DE LA PARCELA: EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES	5
3.3	PERCEPCIÓN VISUAL DE LA EDIFICACIÓN	12
4	CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.....	14
4.1	IDENTIFICACIÓN DE LA CUENCA VISUAL Y PUNTOS DE OBSERVACIÓN	14
4.2	UNIDAD DE PAISAJE	17
4.3	RECURSOS PAISAJÍSTICOS SIGNIFICATIVOS.....	18
4.4	DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE EXISTENTE	18
4.4.1	<i>La topografía y elementos característicos</i>	<i>18</i>
4.4.2	<i>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>Paisaje Mineral y Cromatismo</i>	<i>21</i>
4.4.6	<i>El paisaje está definido por un cromatismo con fuerte contraste estacional:</i>	<i>21</i>
5	VALORACIÓN ASIGNADO TÉCNICAMENTE AL PAISAJE AFECTADO	21
6	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	22
7	CONCLUSIÓN	22

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Descripción y alcance de la actuación

El presente Estudio de Integración Paisajística (EIP) se redacta con el objeto de analizar y justificar la adecuada integración paisajística de una vivienda unifamiliar existente, ubicada en suelo no urbanizable, conforme a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP).

El estudio tiene por finalidad valorar la incidencia paisajística de la edificación existente y definir las medidas correctoras y de integración necesarias para minimizar su impacto visual y territorial, garantizando la preservación de la calidad paisajística del entorno rural en el que se emplaza.

De acuerdo con lo dispuesto en el Anexo II del TRLOTUP, el contenido del presente EIP se adapta al tipo, escala y alcance de la actuación, al tratarse de una actuación aislada, de pequeña entidad y ya consolidada, que no se integra en un Plan Especial de minimización. En consecuencia, el análisis 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 Estudio de Integración Paisajística consiste en una vivienda unifamiliar existente ubicada en la parcela 64 del polígono 24, Partida Benituba, término municipal de Pego (Alicante), en suelo no urbanizable, identificada con la referencia catastral 03102A024000640001FK.

El Estudio sobre esta actuación se realiza con el objetivo de 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: Carlos Pascual Feliu Sendra

AUTOR ARQUITECTO: Pere Joan Pons Cambrils

2 SITUACIÓN DE LA PARCELA EN SU CONTEXTO TERRITORIAL

La parcela objeto de estudio se localiza en la Partida Benituba, término municipal de Pego (Alicante), en un ámbito rural de transición entre el núcleo urbano y las áreas de cultivo tradicionales. 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: Plano de situación de la parcela

3 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y ACTUACIONES EN LA PARCELA

Para la justificación de la situación actual y de la ordenación de la parcela, se ha empleado la superposición de la cartografía catastral vectorial y la Ortofoto de Máxima Actualidad, 2025 (PNOA), ambas tomadas de la Sede electrónica del Catastro.



Ilustración 2: Planimetría y ortofoto superpuesta de la parcela y las construcciones

3.1 Localización accesos e Infraestructuras

La parcela se identifica como polígono 24, parcela 64, con una superficie total de 1.991,00 m², y presenta los siguientes linderos:

- Oeste: parcela 63.
- Este: parcela 65.
- Norte: camino rural de Benituba.
- Sur: barranco de Benituba.

El acceso a la parcela se realiza desde el linde norte, mediante puerta peatonal y verja de acceso rodado, conectando directamente con el camino rural pavimentado de Benituba. Dicho acceso se encuentra consolidado y enlaza con la zona interior destinada a rodadura y aparcamiento de la vivienda.

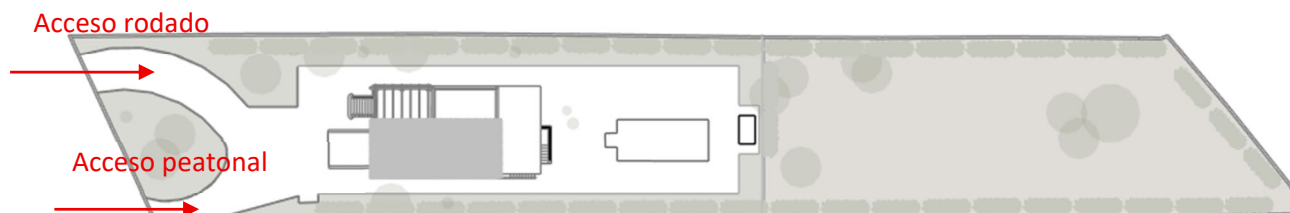


Ilustración 3: Planta de urbanización – esquema accesos



Ilustración 4: Acceso

3.2 Ordenación de la parcela: edificaciones y construcciones auxiliares

La parcela objeto del presente Estudio de Integración Paisajística se corresponde con la parcela 64 del polígono 24 Partida Benituba, del término municipal de Pego, con una superficie catastral de 1.991 m², identificada con la referencia catastral 03102A024000640001FK.

**PARCELA**

Superficie gráfica: 1.991 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

[illegible]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 31 de Enero de 2024

La altura máxima de la edificación es de 6,85 m desde la rasante natural del terreno hasta la línea de cornisa, situándose por debajo del límite establecido por el planeamiento urbanístico.

Desde el punto de vista tipológico, se trata de una edificación de carácter compacto, con cubiertas inclinadas acabadas en teja cerámica, sin presencia de elementos emergentes significativos ni volúmenes disgregados. La implantación se adapta a la topografía existente, manteniendo amplias superficies libres en la parcela.

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

Parámetro	Valor
Superficie parcela	2.035,88 m ²
Superficie construida total	320,83 m ²
Superficie planta semisótano	139,39 m ²
Superficie planta baja	118,80 m ²
Superficie planta primera	62,64 m ²
Ocupación en planta	139,39 m ²
Ocupación sobre parcela	6,85 %
Número de plantas	II sobre rasante (existe semisótano)
Altura máxima de cornisa	6,85 m
Tipología edificatoria	Vivienda aislada
Elementos auxiliares	Piscina (38,47 m ²)

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, la ocupación máxima permitida y uno de sus lindes, 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 zonificación funcional sencilla y claramente definida. La edificación residencial se concentra en el tercio norte de la finca, en continuidad con el acceso desde el camino de Benituba, junto con la piscina y las zonas exteriores vinculadas al uso residencial. 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 la edificación se produce de forma compacta y ordenada, evitando la dispersión de elementos constructivos 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.

Vivienda unifamiliar aislada con una huella en planta de 139,39 m², situada en la zona norte de la parcela. Presenta tipología SS+II, con un semisótano de 139,39 m² y dos plantas sobre rasante (planta baja de 118,80 m² y planta primera de 62,64 m²). La edificación combina cubiertas planas transitables con cubiertas inclinadas, incluyendo soluciones a un agua y a cuatro aguas con acabado de teja cerámica curva.

Desde el punto de vista paisajístico, la volumetría presenta una escala doméstica y una composición compatible con el carácter residencial rural del entorno. Su posición en el tercio norte de la parcela, junto con la presencia de vegetación, cerramientos y arbolado existente, reduce su exposición visual desde el camino rural y desde las parcelas agrícolas próximas. La piscina exterior y las superficies pavimentadas se integran dentro del ámbito residencial inmediato, sin generar una lectura autónoma ni una ocupación dispersa del conjunto de la finca.

- **Relación de superficies de la parcela**

Las superficies indicadas se han obtenido a partir de la medición topográfica de la parcela, georreferenciada en el sistema oficial, por lo que reflejan con precisión la realidad física del ámbito.

Concepto	Superficie (m ²)	
Superficie total de parcela	2.035,88	m²
Huella de la edificación	139,39	m ²
Piscina	38,47	m ²
Zona pavimentada entorno de la piscina y laterales	251,14	m ²
Zona destinada a accesos y aparcamiento	167,20	m ²
Zona ajardinada	585,55	m ²
Superficie libre de la parcela	854,13	m ²
Superficie transformada por edificación, piscina y pavimentos exteriores	429,00	m²
Superficie libre no edificada ni pavimentada	1.606,88	m²

De la superficie total de la parcela, 429,00 m², equivalentes al 21,07 %, corresponden a la huella de la edificación, la piscina y las zonas pavimentadas exteriores. El resto, 1.606,88 m², equivalente al 78,93 %, se mantiene como superficie libre no edificada ni pavimentada, incluyendo áreas ajardinadas, espacios libres

vinculados al acceso y uso exterior y superficie libre de parcela, preservándose así el carácter rural y permeable de la finca.



Ilustración 5: Planta de urbanización

La disposición general de la parcela responde a una organización compacta y ordenada, concentrando la edificación y las superficies pavimentadas en la zona inicial de la parcela, en continuidad con el vial de acceso, lo que permite liberar el resto del ámbito y evitar la dispersión de elementos constructivos. La configuración actual se corresponde con la implantación original de la edificación, no planteándose en el presente proyecto incremento de volumen construido ni de superficies pavimentadas, conservándose íntegramente su disposición y características.

La mayor parte de la parcela se mantiene como superficie libre, con presencia de zonas ajardinadas y suelo no edificado, lo que favorece la permeabilidad del terreno y la continuidad con el entorno rural. Esta disposición, con la edificación concentrada en el frente de parcela y amplias superficies libres en su parte posterior, contribuye a reducir su incidencia visual y a reforzar su adecuada integración en el paisaje circundante, sin generar alteraciones significativas en la estructura territorial existente.

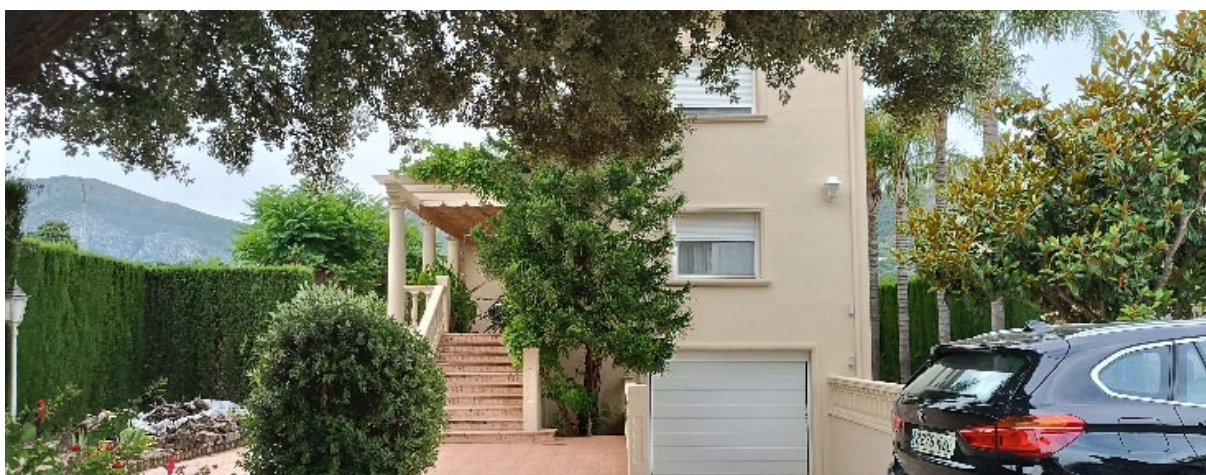


Ilustración 6: Fachadas principales vivienda unifamiliar



Ilustración 7: Fachada trasera vivienda unifamiliar



Ilustración 8: Piscina y ducha



Ilustración 9: Zonas ajardinadas de la parcela



Ilustración 10: Zona pavimentada de piscina

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 piscina, manteniendo una implantación localizada y directamente vinculada al uso residencial exterior.

En términos de superficie, las zonas pavimentadas exteriores ascienden a 251,14 m², correspondientes al entorno de la piscina, terrazas y laterales de la edificación. La piscina exterior ocupa una superficie adicional de 38,47 m², integrada funcionalmente en el ámbito residencial exterior, aunque diferenciada de la superficie pavimentada.

La edificación principal presenta una ocupación en planta de 139,39 m², lo que representa aproximadamente el 6,85 % de la superficie total de la parcela, que asciende a 2.035,88 m².

Además, la parcela cuenta con un área libre vinculada al acceso y uso exterior de 167,20 m², así como con zonas ajardinadas de 585,55 m² y una superficie libre de parcela de 854,13 m².

En conjunto, la superficie correspondiente a edificación, piscina y pavimentos exteriores asciende a 429,00 m², equivalente al 21,07 % de la parcela. El resto, 1.606,88 m², equivalente al 78,93 %, se mantiene como superficie libre no edificada ni pavimentada, incluyendo áreas ajardinadas, espacios libres vinculados al acceso y uso exterior y superficie libre de parcela.

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 incluye ejemplares de araucaria, árboles frutales, palmeras del género Washingtonia y especies propias de los cultivos colindantes, contribuyendo a la integración visual de la edificación mediante la filtración de vistas desde los linderos y 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.

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 Benituba 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 11: Camino de Benituba y acceso a la parcela



Ilustración 12: Vista de la vivienda desde la entrada



Ilustración 13: Vista del acceso a la vivienda desde la calle

4 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

4.1 Identificación de la cuenca visual y puntos de observación

La cuenca visual de la actuación se ha delimitado mediante inspección visual "in situ" y se representa gráficamente mediante un plano (ilustración 4) con un radio aproximado de 1.000 m. desde el centro de la parcela. Se han identificado cinco puntos de observación (ilustración 5) desde los que resulta pertinente analizar la percepción visual de la edificación, principalmente asociados al camino rural de Benituba y a parcelas agrícolas próximas (ilustraciones 6-10).



Ilustración 14: Cuenca visual: Distancia de 1000m desde el centro de la parcela de estudio

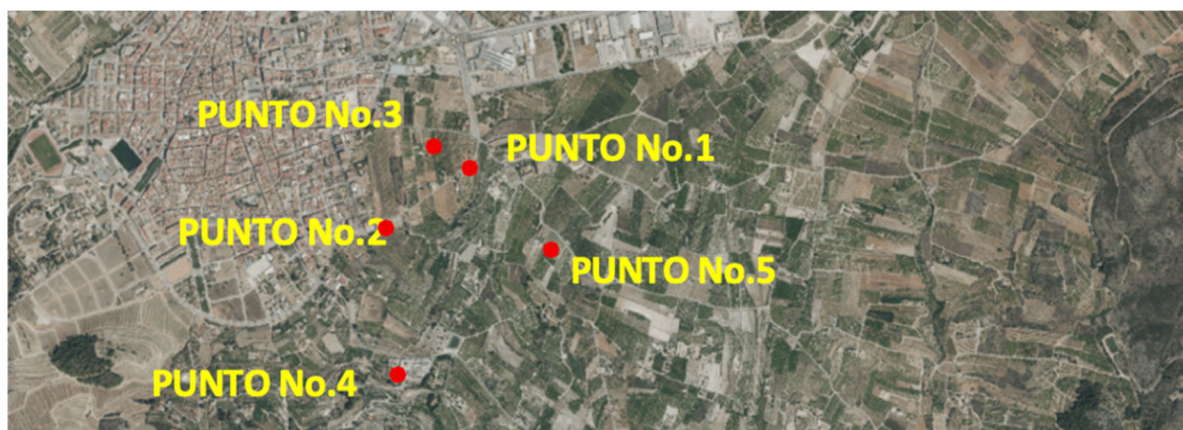


Ilustración 15: ubicación de los puntos de observación

La zona de estudio se encuentra en un ámbito no urbanizado, con baja densidad de edificaciones aisladas, entre huertos de naranjos, el camino rural de Benituba y el barranco del mismo nombre. El plano general de situación permite apreciar la situación de la parcela en su contexto territorial.

PUNTO N.º 1



Ilustración 16: Visuales de la parcela y edificación desde el punto de observación N.º 1 (C. de Benituba dirección este)

PUNTO N.º 2



Ilustración 17: Visuales de la parcela y edificación desde el punto de observación n.º 2 (Camino de Benituba dirección oeste)

PUNTO N.º 3



Ilustración 18: Visuales de la parcela y edificación desde el punto de observación n.º 3 (Camí de Sant Antoni)

PUNTO N.º 4



Ilustración 19: Visuales desde el punto n.º 4 hacia la parcela

PUNTO N.º 5



Ilustración 20: Visuales desde el camino de Benixat. La parcela y la edificación no se visualizan.

4.2 Unidad de paisaje

A efectos del presente Estudio de Integración Paisajística, se delimita la unidad de paisaje en la que se integra la parcela como un ámbito agrícola de regadío de carácter periurbano, caracterizado por la homogeneidad del parcelario, la red de caminos rurales y la presencia de edificaciones aisladas.

La delimitación de dicha unidad de paisaje se ha realizado atendiendo a criterios de coherencia morfológica, funcional y visual del territorio, incluyendo la parcela objeto de estudio y su entorno inmediato perceptible, coincidente con la cuenca visual definida.

Esta delimitación se incorpora a la documentación gráfica del presente Estudio, permitiendo su identificación y valoración en relación con la implantación de la edificación existente.



Ilustración 21: Unidad de paisaje considerada

4.3 Recursos paisajísticos significativos

En el ámbito de las visuales analizadas, correspondientes a la cuenca visual aproximada y a los puntos de observación definidos en el apartado 4.1, no se identifican recursos paisajísticos significativos de carácter cultural, ambiental o visual cuya percepción pueda resultar alterada por la edificación existente, ni elementos sujetos a figuras de protección derivadas de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

La percepción de la edificación se produce principalmente desde el viario rural y desde parcelas agrícolas del entorno inmediato, en un contexto ya antropizado y con presencia de edificaciones dispersas, por lo que la integración se valora en términos de coherencia cromática, material y de mantenimiento del carácter agrario y permeable de la parcela.

4.4 Descripción del paisaje existente

4.4.1 La topografía y elementos característicos

El ámbito de estudio se sitúa sobre una terraza agrícola de pendiente suave, con ligera inclinación desde el camino hacia el barranco de Benituba. A escala territorial, el fondo escénico viene definido por formaciones montañosas situadas al sur y oeste del término municipal y la llanura, el marjal y el mar situados al norte y Este (ilustraciones 6 y 8).

El paisaje presenta un carácter agrícola-residencial disperso, propio de áreas de transición entre el núcleo urbano y las áreas de cultivo tradicionales, con predominio del uso agrícola y presencia puntual de viviendas unifamiliares aisladas.

La vía de acceso es prácticamente horizontal en los tramos adyacentes a la parcela (ilustraciones 6 y 7).

4.4.2 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 caminos rurales, cerramientos agrícolas y edificaciones aisladas introduce una estructura secundaria dispersa, característica de los paisajes periurbanos de transición entre el núcleo urbano y el suelo agrícola productivo.

4.4.3 Vegetación

La vegetación se puede dividir en tres categorías:

- Vegetación Agrícola: Dominante en el entorno. Se trata de naranjos de baja altura (aproximadamente 2-3 metros) plantados a una densidad media-alta, formando hileras que actúan como pantallas visuales parciales.
- Vegetación Ornamental: Concentrada alrededor de las viviendas. Incluye ejemplares de palmeras y cipreses, que aportan puntos de verticalidad significativos que rompen la horizontalidad del paisaje agrícola.
- Vegetación Espontánea/Silvestre: Se aprecia matorral y herbazales densos en zonas no cultivadas o taludes.

4.4.4 Existencia de vallas en las parcelas próximas

Existe una alta presencia de cerramientos, tanto para delimitar la propiedad como para protección de los cultivos.

- Vallas Agrícolas: Las parcelas colindantes están delimitadas por vallas metálicas de simple torsión, caracterizadas por su permeabilidad visual.
- Cerramientos Perimetrales de Viviendas: Las fincas con construcciones residenciales utilizan cerramientos opacos de bloque de hormigón o mampostería revocada y muros tradicionales que buscan la privacidad visual y la seguridad.



Ilustración 22: Vallado y acceso rodado a la parcela

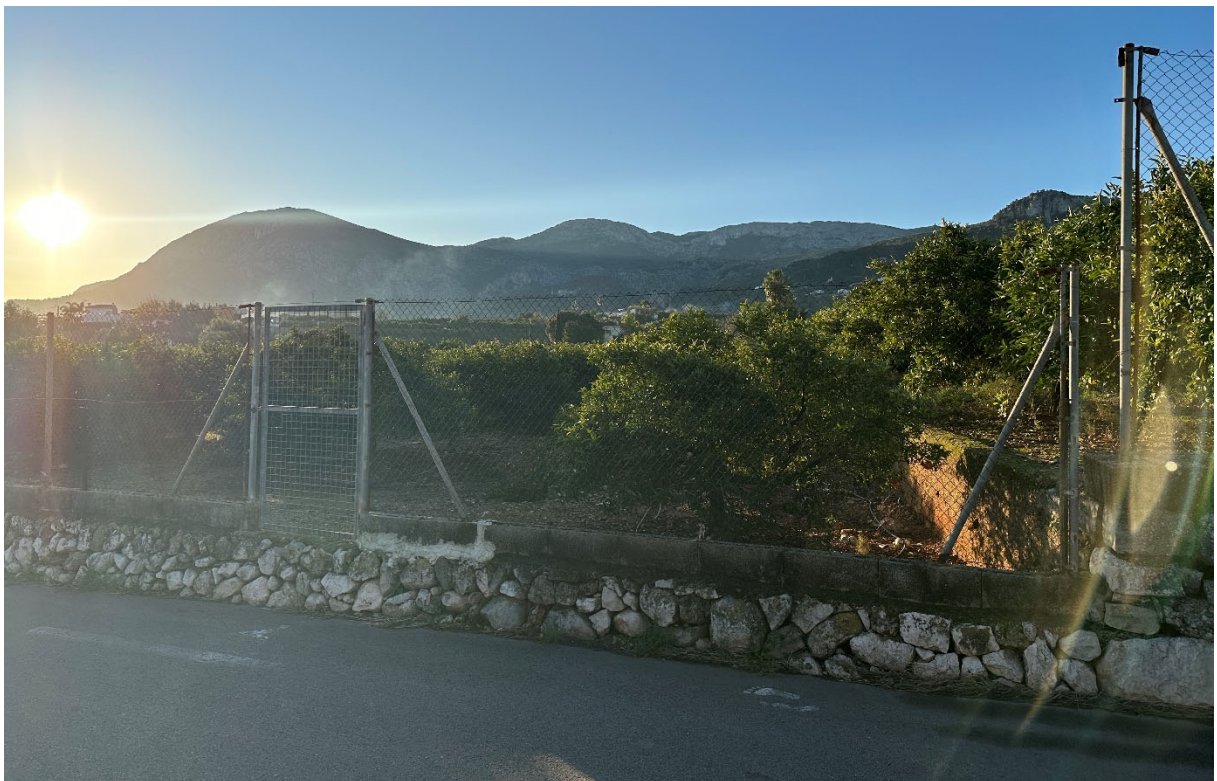


Ilustración 23: Vallado parcelas agrícolas

4.4.5 Paisaje Mineral y Cromatismo

4.4.6 El paisaje está definido por un cromatismo con fuerte contraste estacional:

- 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 tierras y marrones rojizos 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 Benituba) introducen tonos grises medios y neutros, que contrastan con la paleta natural circundante.

5 VALOR ASIGNADO TÉCNICAMENTE AL PAISAJE AFECTADO

De conformidad con lo establecido en el Anexo II del TRLOTUP y en el *Manual de Elaboración, Definición y Tramitación de la Documentación Técnica de los Proyectos de Minimización de Impacto de Viviendas en Suelo No Urbanizable*, la valoración se realiza sobre el paisaje afectado existente en el entorno de la actuación, considerado sin las alteraciones derivadas de la edificación objeto de regularización.

En el ámbito de estudio no constan Estudios de Paisaje aprobados ni tramitados con anterioridad que asignen un valor específico al paisaje afectado, ni se identifican instrumentos de ordenación paisajística vigentes que establezcan directrices particulares para esta zona. En consecuencia, se procede a realizar una valoración técnica motivada, atendiendo a las características reales del entorno.

El paisaje de referencia corresponde a un paisaje agrario periurbano de regadío, intensamente transformado por la actividad humana, con predominio de cultivos de cítricos, parcelario agrícola regular, presencia de infraestructuras rurales, equipamientos vinculados a actividades recreativas y productivas (pistas, parcelas ganaderas), así como edificaciones aisladas de carácter rural y residencial. Se trata, por tanto, de un paisaje funcional, consolidado y representativo del entorno agrícola inmediato del término municipal de Pego.

Desde el punto de vista territorial y paisajístico, el ámbito presenta un grado de antropización medio-alto, manteniendo su estructura productiva agraria, pero sin responder a un paisaje natural, singular o escasamente alterado. El paisaje existente sin alteraciones en el entorno inmediato de la parcela ya se encuentra configurado por la superposición de usos agrarios, recreativos y residenciales, sin que pueda identificarse una unidad paisajística homogénea de alta sensibilidad.

Si bien el entorno territorial amplio mantiene relación visual con paisajes de mayor relevancia a escala regional identificados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, tales como el entorno de la Marjal de Pego-Oliva y los relieves montañosos del interior comarcal, la parcela objeto de estudio no se localiza dentro de ningún paisaje de relevancia regional reconocido, ni se encuentra incluida en ámbitos sujetos a figuras de protección derivadas de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

En consecuencia, y atendiendo estrictamente a las características del paisaje afectado en su estado previo a la actuación, se le asigna un VALOR MEDIO, con relevancia local y sensibilidad moderada. Esta valoración es coherente con el grado de transformación existente y permite orientar las medidas de integración paisajística hacia actuaciones de carácter básicamente cromático, material y de ordenación superficial, sin que resulte necesaria la adopción de medidas estructurales o de transformación sustancial de la edificación existente.

La valoración efectuada asigna al paisaje afectado un **valor medio**, de relevancia local y sensibilidad moderada, en un entorno agrario periurbano con grado de antropización medio-alto. En consecuencia, la integración se resuelve mediante **medidas mínimas, puntuales y de mantenimiento**, sin necesidad de actuaciones estructurales o de transformación sustancial de la edificación.

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 impactos visuales puesto que no se han identificado.

En todo caso, sería recomendable, en el caso de que la propiedad tenga que hacer alguna intervención, la adecuación y mejora de los paramentos exteriores de la vivienda, con criterios de materialidad manteniendo su adecuada integración en el paisaje, valorando el uso de los enfoscados de morteros con las tonalidades que resultan de los áridos naturales, o pintados con tonalidades similares a las del paisaje mineral, o los encalados, que pueden ser fácilmente asimilables en el paisaje.

7 CONCLUSIÓN

1. El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta con la finalidad de posibilitar la regularización de una vivienda unifamiliar existente mediante el procedimiento de minimización de impacto territorial, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo II del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio,

Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) y con el Manual de Elaboración, Definición y Tramitación de la Documentación Técnica de los Proyectos de Minimización de Impacto de Viviendas en Suelo No Urbanizable.

2. Del análisis realizado se desprende que la actuación se implanta en un paisaje agrario periurbano de valor medio, de relevancia local y sensibilidad moderada, caracterizado por un grado de transformación previo significativo, y que la edificación existente no genera impactos paisajísticos o visuales relevantes sobre el entorno.

En consecuencia, no es necesaria la adopción de medidas estructurales ni de transformación sustancial de la edificación.

3. El presente Estudio de Integración Paisajística se considera conforme a la normativa aplicable y apto para su incorporación al expediente de regularización, sin perjuicio del cumplimiento del trámite de audiencia a los propietarios colindantes y del correspondiente periodo de información pública, conforme a lo establecido en el artículo 6 del TRLOTUP.

En Pego, diciembre de 2025



FIRMADO: Pere Joan Pons Cambrils
Arquitecto colegiado 12.689, COACV.