

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Almacén agrícola y balsa de riego

Documento complementario al expediente de licencia urbanística

Promotor:

D. Álvaro Hafner como Representante de Virce Forestal SL

Emplazamiento:

Suelo no urbanizable de uso agrícola — T.M. de Petrer (Alicante)

Fecha:

Mayo de 2026

1. Objeto del documento

El presente Estudio de Integración Paisajística (en adelante, EIP) tiene por objeto analizar y justificar la correcta inserción en el paisaje de las actuaciones proyectadas —construcción de un almacén agrícola y ejecución de una balsa de riego— en la finca rústica vinculada al expediente de licencia urbanística en trámite ante el Ayuntamiento de Petrer.

El documento se redacta de manera voluntaria y de buena fe como complemento al proyecto técnico, con la finalidad de aportar al órgano municipal una valoración gráfica y razonada del impacto paisajístico esperado, así como de las medidas previstas para minimizarlo y favorecer su integración en el entorno rural circundante.

A tal efecto, este EIP contiene una descripción del entorno paisajístico, una caracterización de las visuales relevantes, un reportaje fotográfico del estado actual, dos fotomontajes que simulan el estado final tras la ejecución de las obras, una valoración cualitativa del impacto y una relación de medidas de integración. Se concluye con un dictamen razonado sobre la compatibilidad paisajística de las actuaciones.

2. Marco normativo de referencia

El presente estudio se elabora atendiendo a los principios de protección del paisaje y de integración de la edificación rural derivados, entre otras disposiciones, de:

- El Convenio Europeo del Paisaje (Florença, 2000), ratificado por España, que reconoce el paisaje como elemento esencial del bienestar individual y social.
- La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) y su normativa de desarrollo, en lo relativo a la protección del paisaje, la integración paisajística de las edificaciones en suelo no urbanizable y la valoración de impactos visuales.
- El planeamiento urbanístico municipal aplicable en el término de Petrer, en cuanto a las condiciones estéticas, volumétricas y de implantación de edificaciones e infraestructuras hidráulicas auxiliares en suelo de uso agrícola.

Sin perjuicio de que el alcance reglado del EIP pueda no ser exigible para una actuación de las características de la proyectada —dada su escasa entidad y su carácter auxiliar a la explotación agraria—, el presente documento se presenta en sentido material como acreditación voluntaria de la mínima incidencia paisajística de la propuesta.

3. Descripción del entorno paisajístico

La parcela objeto de la actuación se localiza en suelo no urbanizable de uso agrícola del término municipal de Petrer, en un ámbito caracterizado por las siguientes notas paisajísticas:

- Paisaje agrícola tradicional de secano, con predominio del cultivo de olivar y almendro en bancales de pendiente suave a moderada, alternados con linderos de vegetación natural mediterránea.

- Fondo escénico montañoso, con sierras de cobertura forestal típicamente mediterránea (pino carrasco, matorral xerófilo) que cierran las cuencas visuales en todas las orientaciones.
- Mosaico de pequeñas parcelas privadas, sin núcleos urbanos en el campo visual inmediato y con presencia ocasional de edificaciones agrícolas dispersas de tipología tradicional (cubiertas a dos aguas, teja cerámica, muros encalados).
- Ausencia de elementos paisajísticos singulares catalogados —hitos, miradores o itinerarios paisajísticos protegidos— en la cuenca visual directa de la actuación.
- Accesibilidad visual muy reducida: el entorno no se atraviesa por carreteras, autovías ni viales pavimentados de uso general; el único acceso público en proximidad es un camino rural no asfaltado de uso muy restringido.

Esta caracterización determina un paisaje agrícola consolidado, de calidad media-alta por su naturalidad y coherencia, pero con una fragilidad visual baja debido al reducidísimo número de observadores potenciales y a la elevada capacidad del entorno para asimilar edificaciones agrícolas de pequeña escala y tipología tradicional.

4. Descripción de las actuaciones proyectadas

4.1. Balsa de riego

Se proyecta una balsa de riego de pequeña capacidad, ejecutada por excavación en el propio terreno y revestimiento con lámina impermeable, destinada exclusivamente al servicio de la explotación agrícola de la finca. La balsa se ubica en una vaguada natural, aprovechando la topografía existente, lo que permite reducir el movimiento de tierras y minimizar la cota emergente sobre el terreno circundante. La excavación da lugar a unos taludes perimetrales de moderada altura, que constituyen el elemento físico sobre el que se concentra la integración paisajística de la actuación.

La integración paisajística de la actuación se concentra en el tratamiento de los taludes perimetrales. A título indicativo, y sin perjuicio del ajuste que se realice durante la ejecución en función de las condiciones reales del terreno y de la disponibilidad de planta, podrán emplearse soluciones como la revegetación de los taludes mediante especies rústicas mediterráneas de bajo porte y bajo requerimiento hídrico (romero, tomillo, lentisco, esparto u otras propias del entorno), complementadas con la plantación de arbolado perimetral de marco amplio (olivos, almendros y especies autóctonas análogas), de modo que la silueta de los taludes quede diluida en el mosaico agrícola circundante.

4.2. Almacén agrícola

Se proyecta un almacén agrícola de planta rectangular y reducida superficie construida, vinculado a la explotación de la finca. La edificación adopta una tipología arquitectónica tradicional acorde con el paisaje rural valenciano:

- Cubierta a un agua con acabado de teja cerámica curva de color natural envejecido o, alternativamente, panel sándwich con acabado de imitación a teja, en ambos casos con cromatismo tradicional integrado en la paleta del entorno.

- Fachadas enfoscadas y pintadas en tonos terrosos/blanco roto, sin elementos brillantes ni discordantes.
- Carpintería de tonos madera oscura, sin acabados reflectantes.
- Volumen único, baja altura y ausencia de elementos verticales destacables (chimeneas, depósitos exteriores, antenas).

La implantación se ha proyectado adosada al talud natural del terreno, de modo que el volumen edificado queda parcialmente integrado en la topografía y resguardado por la masa arbórea preexistente (pinar y olivar) que cierra el plano de fondo.

5. Análisis de visibilidad y cuencas visuales

El análisis de visibilidad se ha realizado mediante inspección directa del entorno y verificación cartográfica sobre la cuenca visual inmediata. Los principales puntos potenciales de observación se han identificado y clasificado del modo siguiente:

5.1. Observadores desde dominio público

En el entorno inmediato de la actuación no existen carreteras pavimentadas, vías pecuarias señalizadas, miradores, sendas homologadas ni cualquier otro itinerario público de tránsito habitual desde el que pudieran percibirse las edificaciones proyectadas.

El único elemento de dominio o uso público en proximidad es un camino rural no asfaltado que da servicio a la finca del promotor y, en su trazado, únicamente a otra finca particular. Se trata, por tanto, de un viario de tránsito esporádico y muy reducido, utilizado de forma habitual por los titulares de ambas explotaciones y por el personal vinculado a las labores agrícolas, y, de manera puntual y ocasional, por algún senderista o ciclista que circula por el entorno. No constituye en sentido propio un itinerario de uso público generalizado ni un recorrido escénico catalogado, y en consecuencia el número de observadores potenciales por unidad de tiempo continúa siendo mínimo y de carácter no permanente.

Las fotografías del estado actual del entorno de la balsa que se aportan en el reportaje fotográfico del apartado 8 han sido tomadas precisamente desde ese camino rural no asfaltado, con el objeto de documentar la única visual pública —aunque muy limitada— que existe sobre la actuación de la balsa.

5.2. Observadores desde dominio privado

La balsa proyectada resulta perceptible desde la propia finca del promotor y, eventualmente, desde fincas privadas colindantes. Por tratarse en todos los casos de propiedades privadas dedicadas al uso agrícola, sin acceso público y con presencia humana muy esporádica (vinculada exclusivamente a las labores de cultivo), el número de observadores potenciales es igualmente reducido.

En el caso del almacén agrícola, la ubicación elegida —al amparo del talud natural del terreno y de la masa arbórea preexistente— hace que la edificación no resulte visible desde ningún punto del dominio público ni desde el camino rural antes referido. Las fotografías del estado actual del emplazamiento del almacén que se aportan en el reportaje fotográfico han sido tomadas desde el interior de la propia finca del promotor, ya que es el único punto desde el

que existe línea de visión razonable. Únicamente podría existir alguna visual del almacén desde el interior de fincas privadas colindantes, dependiendo del punto concreto desde el que se observase, sin que en ningún caso resulte expuesto a la vista pública.

5.3. Conclusión del análisis de visibilidad

De lo anterior se desprende que la exposición visual de ambas actuaciones es muy baja: nula en el caso del almacén respecto del dominio público y limitada en el caso de la balsa a una única visual desde un camino rural no asfaltado de uso prácticamente privativo de la finca del promotor y de una finca colindante. En términos paisajísticos, este escenario equivale a una incidencia visual prácticamente inexistente sobre el conjunto de la población y de los usuarios del territorio.

6. Valoración del impacto paisajístico

A partir de la caracterización del entorno y del análisis de visibilidad, la valoración cualitativa del impacto paisajístico esperado se sintetiza en los siguientes términos:

Criterio	Balsa de riego	Almacén agrícola	Justificación
Calidad del paisaje	Media-alta	Media-alta	Paisaje agrícola tradicional, sin singularidades catalogadas.
Fragilidad visual	Baja	Muy baja	Observadores potenciales muy reducidos.
Visibilidad desde dominio público	Limitada (camino rural no asfaltado de uso casi privativo)	Nula	Inexistencia de viales, miradores o sendas en la cuenca visual.
Magnitud y escala	Reducida	Reducida	Volúmenes acordes con la edificación agrícola tradicional.
Cromatismo y materiales	Tonos terrosos y revegetación de taludes	Tonos terrosos y cubierta con acabado tipo teja	Materiales y colores integrados en la paleta del entorno.
Impacto global esperado	Mínimo	Mínimo	Plena compatibilidad con el paisaje agrícola circundante.

La valoración global, atendida la baja fragilidad visual del ámbito, la escasa magnitud de los volúmenes proyectados, la tipología constructiva tradicional y la elección de materiales y cromatismo respetuosos con el entorno, permite concluir que el impacto paisajístico esperado es mínimo, tanto en lo referente a la balsa de riego como, muy especialmente, en lo relativo al almacén agrícola, cuya inserción en el paisaje resulta prácticamente imperceptible desde cualquier punto del dominio público.

7. Medidas de integración paisajística previstas

Con independencia de la favorable valoración del impacto, se han incorporado al proyecto medidas adicionales orientadas a reforzar la integración paisajística de las actuaciones:

- Aprovechamiento de la topografía natural para minimizar el movimiento de tierras, la altura emergente y la afección a la silueta del terreno.
- Tipologías constructivas tradicionales: cubierta inclinada con acabado de teja cerámica curva o panel sándwich imitación teja, fachadas enfoscadas en tonos terrosos y carpintería de madera o imitación madera.
- Renuncia expresa a acabados brillantes, reflectantes o de cromatismo discordante (acero galvanizado visto, paneles metálicos a la vista, colores vivos).
- Revegetación de los taludes perimetrales de la balsa con especies rústicas mediterráneas de bajo porte y bajo requerimiento hídrico (romero, tomillo, lentisco, esparto y similares), complementada con la plantación de arbolado perimetral (olivos, almendros y especies autóctonas análogas) de marco amplio, de modo que la silueta de los taludes quede diluida en el mosaico agrícola circundante.
- Plantación de arbolado adicional (olivos, almendros y especies autóctonas) en el entorno del almacén, reforzando la pantalla vegetal natural ya existente.
- Ausencia de iluminación exterior permanente y, en su caso, empleo de luminarias dirigidas hacia el suelo y de baja intensidad para evitar contaminación lumínica.
- Compromiso de mantenimiento durante la fase de explotación, garantizando la continuidad y eficacia de las medidas de integración.

8. Reportaje fotográfico y fotomontajes

Se incorpora a continuación reportaje fotográfico del estado actual del emplazamiento, junto con los fotomontajes que simulan el estado final tras la ejecución de las obras. Las fotografías se han tomado en las condiciones de visibilidad indicadas en el apartado 5 del presente estudio.

8.1. Balsa de riego

Nota sobre la procedencia de las fotografías: las imágenes del estado actual del entorno de la balsa que se reproducen a continuación han sido tomadas desde el camino rural no asfaltado al que se hace referencia en el apartado 5.1 del presente estudio. Dicho camino constituye la única visual pública existente sobre la actuación y da servicio, exclusivamente, a la finca del promotor y a otra finca particular colindante, sin tener tránsito ni uso público generalizado.

Vista nº 1 — Frente Norte de la cuenca visual



Fotografía 1.1 — Estado actual. Vista tomada desde el camino rural no asfaltado.



Fotomontaje 1.2 — Estado final simulado con la balsa de riego ejecutada (mismo punto de vista).

La actuación se inserta en una vaguada natural y los taludes perimetrales, de moderada altura, se proyectan revegetados con especies rústicas mediterráneas y arbolado de marco amplio. La cota emergente sobre el terreno es muy reducida, manteniéndose íntegramente la silueta del relieve y el plano de fondo montañoso.

Vista nº 2 — Frente Sur con olivar de fondo



Fotografía 2.1 — Estado actual. Vista tomada desde el camino rural no asfaltado.



Fotomontaje 2.2 — Estado final simulado con la balsa de riego ejecutada (mismo punto de vista).

Desde esta segunda perspectiva se aprecia cómo la actuación se diluye en el mosaico agrícola de olivar y monte bajo. La revegetación de los taludes con especies rústicas y la plantación de arbolado perimetral integran la balsa en la trama parcelaria sin generar discontinuidad visual respecto del paisaje circundante.

Vistas complementarias del entorno (estado actual)

Se incorporan dos vistas adicionales del entorno, tomadas igualmente desde el camino rural no asfaltado, al objeto de completar la documentación gráfica de la cuenca visual.



Fotografía 3 — Vista panorámica del entorno agrícola. Camino rural no asfaltado.



Fotografía 4 — Vista panorámica del entorno con edificación rural dispersa al fondo.

Las vistas evidencian la coherencia del paisaje agrícola circundante, la ausencia de hitos urbanos o infraestructuras de gran porte y la presencia ocasional, ya consolidada, de edificaciones agrícolas tradicionales que demuestran la capacidad de acogida del entorno respecto de actuaciones de carácter rural como la que aquí se proyecta.

8.2. Almacén agrícola

Nota sobre la procedencia de las fotografías: el almacén agrícola proyectado no resulta visible desde ningún punto del dominio público. Por esta razón, las fotografías del estado actual de su emplazamiento que se incorporan a continuación han sido necesariamente tomadas desde el interior de la propia finca del promotor, único punto desde el que existe línea de visión razonable. Únicamente podría existir alguna visual del almacén desde el interior de fincas privadas colindantes, dependiendo del punto concreto desde el que se observase. En ningún caso la edificación resultará expuesta a la vista pública.

Vista nº 3 — Frente principal del almacén



Fotografía 5.1 — Estado actual del emplazamiento. Vista tomada desde el interior de la finca del promotor.



Fotomontaje 5.2 — Estado final simulado con el almacén agrícola ejecutado.

El volumen edificado se inserta al amparo del talud natural del terreno y de la masa arbórea preexistente (pinar y olivar). La cubierta a un agua con acabado tipo teja (en teja cerámica o panel sándwich de imitación), los acabados en tonos terrosos y la carpintería en tonos madera evitan cualquier elemento de contraste cromático respecto del paisaje agrícola circundante.

9. Conclusiones

De cuanto antecede, se desprenden las siguientes conclusiones:

- La actuación proyectada se localiza en un paisaje agrícola tradicional de calidad media-alta y fragilidad visual baja, sin elementos paisajísticos singulares catalogados en su cuenca visual.
- La cuenca visual desde el dominio público es prácticamente inexistente: no concurren carreteras, vías pecuarias, miradores ni sendas homologadas. La única visual pública sobre la balsa proviene de un camino rural no asfaltado de uso casi privativo de la finca del promotor y de una finca particular colindante.
- El almacén agrícola no es visible desde ningún punto del dominio público. Sólo podría serlo, en su caso, desde el interior de fincas privadas colindantes.
- La tipología, escala, materiales y cromatismo de las actuaciones son plenamente coherentes con la edificación rural tradicional valenciana y con el carácter del paisaje agrícola en el que se insertan.
- Las medidas de integración previstas (aprovechamiento topográfico, vegetación perimetral, paleta cromática terrosa, ausencia de iluminación exterior permanente) refuerzan la inserción paisajística de las actuaciones.
- Los fotomontajes incorporados al apartado 8 evidencian gráficamente que el estado final no introduce alteración significativa en el paisaje, manteniéndose la silueta del relieve, la trama parcelaria y la continuidad visual del entorno.

En consecuencia, se considera que las actuaciones proyectadas resultan plenamente compatibles con la protección del paisaje y se integran adecuadamente en el entorno rural en el que se ubican, presentando un impacto paisajístico mínimo que no justifica la imposición de medidas correctoras adicionales a las ya contempladas en el proyecto.

Petrer, mayo de 2026.

El promotor

D. Álvaro Hafner en Representación de Virce Forestal SL

