



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA DEL PROYECTO BÁSICO  
DE LEGALIZACIÓN DE UNA VIVIENDA  
MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE  
DECLARACIÓN DE SITUACIÓN  
INDIVIDUALIZADA DE  
MINIMIZACIÓN DE IMPACTO  
TERRITORIAL

Octubre 2023

**PROMOTOR**

ROSWITHA KARINA RASSBACH

**LOCALIZACIÓN**

PARTIDA COLL DE RATES, 94-LG 5 78 DEL  
TÉRMINO MUNICIPAL DE PARCENT  
(ALACANT)

**TÉCNICO REDACTOR**

NICOLAU VIVES RIERA, Geógrafo Colegiado nº 1397

*Geomap Medi Ambient i Paisatge*

## Índice

1. ANTECEDENTES .....	4
1.1. OBJETO .....	4
1.2. JUSTIFICACIÓN LEGAL .....	5
1.3. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	5
1.4. FUENTES DE INFORMACIÓN.....	8
1.5. MARCO LEGISLATIVO .....	9
2. DESCRIPCIÓN DE LOS ACCESOS Y DE LAS ACTUACIONES LLEVADAS A CABO EN LA PARCELA ....	10
2.1. ACCESOS A LA VIVIENDA .....	10
2.2. ACTUACIONES LLEVADAS A CABO EN LA PARCELA.....	10
2.3. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	13
2.4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS .....	18
2.5. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE PAISAJE REGULADOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES VIGENTES Y EN LOS ESTUDIOS DE PAISAJE APROBADOS .....	18
2.5.1. Estudios de Paisaje aprobados.....	18
2.5.2. Paisajes de Relevancia Regional.....	18
2.5.3. Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR) .....	22
3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE .....	24
3.1. DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE .....	24
3.1.1. Contextualización paisajística .....	24
3.1.2. Paisaje a escala de proyecto .....	27
3.2. VALOR DEL PAISAJE.....	29
3.3. CUENCAS VISUALES DESDE LA PARCELA .....	30
4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	31
4.1. INTRODUCCIÓN .....	31
4.2. MEDIDAS GENERALES .....	31
1.2.1. Acabados exteriores.....	31
1.2.2. Instalaciones.....	31
1.2.3. Climatización y calefacción .....	32
1.2.4. Telecomunicación y antenas.....	32
1.2.5. Vegetación .....	32
1.2.6. Vallados.....	33
1.2.7. Preservación del paisaje en la parcela .....	33

4.3. MEDIDAS ESPECÍFICAS .....	34
5. TÉCNICAS GRÁFICAS DE REPRESENTACIÓN Y SIMULACIÓN VISUAL DEL PAISAJE .....	39
6. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	40
7. CONCLUSIONES .....	41
ANEXO I. CARTOGRAFÍA.....	42

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. OBJETO

**ROSWITHA KARINA RASSBACH**, actuando como promotora de la actuación, pretende llevar a cabo el procedimiento de legalización de una **vivienda unifamiliar existente** localizada en una parcela ubicada en Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes en el Término Municipal de Parcent (Marina Alta, Alacant).

Los datos básicos de la persona promotora de la actuación son los siguientes:

<b>Promotor</b>	ROSWITHA KARINA RASSBACH
<b>CIF/NIF/NIE</b>	[REDACTED]
<b>Dirección a efectos de notificaciones</b>	[REDACTED]

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta para obtener la correspondiente legalización de la vivienda, cumpliendo con lo determinado con el Art. 230 del **Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje**, publicado en el DOCV nº 9.129 el 16/07/2021.

El técnico redactor del Proyecto Básico al que acompaña el presente documento ha sido:

<b>Nombre</b>	Joan Valerià Ferrer Bertomeu
<b>Empresa</b>	TALLER D'ARQUITECTURA FERRER I ASSOCIATS, SLP
<b>CIF/NIF</b>	[REDACTED]
<b>Titulación</b>	Arquitecto
<b>Nº de Colegiado</b>	COACV nº 9781
<b>Dirección</b>	Avda. País Valencià, 204, Local 2 – 03720 Benissa (Alacant)

Por su parte, los datos básicos del redactor del presente Estudio de Integración Paisajística son los siguientes:

<b>Nombre</b>	Nicolau Vives Riera
<b>DNI</b>	[REDACTED]
<b>Titulación</b>	Licenciado en Geografía y Máster en Gestión Ambiental
<b>Nº de Colegiado</b>	Colegio de Geógrafos nº 1397
<b>Domicilio a efectos de notificación</b>	Avinguda d'Alacant, 54 – 03750 Pedreguer (Alacant)
<b>Notificación electrónica</b>	[REDACTED]

Los datos básicos de la situación geográfica de la vivienda en el Término Municipal de Parcent son los siguientes (ver el **Plano EIP-01 Situación Geográfica**):

Localización	Referencia catastral
Partida Coll de Rates, 94 – LG 5 78	0010026YH5900S0001OI

Se trata de una parcela con una extensión de 900 m<sup>2</sup> según la Manifestación de Herencia número 1.219 de 1 de junio de 2004 ante el Notario D<sup>e</sup> José Barrera Blázquez, siendo su referencia catastral: 0010026YH5900S0001OI y existiendo una construcción de 127,80 m<sup>2</sup> según consta en el certificado emitido por los arquitectos D. Eduardo Monreal Aznárez y Eduardo Beltrán Ferrer en fecha 29 de octubre de 2020.

## 1.2. JUSTIFICACIÓN LEGAL

Se pretende por el promotor la legalización de una vivienda unifamiliar aislada existente, al amparo de lo establecido en el Artículo 230 del **Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje**, publicado en el DOCV nº 9.129 el 16/07/2021.

El Ayuntamiento de Parcent, ya ha reconocido mediante acuerdo de Pleno la situación de declaración individualizada de Minimización de Impacto Territorial.

## 1.3. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

En el Anexo II del *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje* se regula el contenido que debe tratar un Estudio de Integración Paisajística. La información que deberá contener dicho documento previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique.

En ese sentido, teniendo en cuenta que esa situación comporta una actuación aislada y de pequeña escala que no se va integrar en un plan especial de minimización, se considera que el paisaje rural donde se localizan las viviendas puede haber mantenido buena parte de sus características originales, resultando puntual el impacto paisajístico o visual que pudieran generar las construcciones existentes, por lo que puede adaptarse el contenido del estudio de integración paisajística.

Por ello, la documentación del estudio de integración paisajística podría reducirse al siguiente contenido<sup>1</sup>:

a) Plano de situación que permita apreciar la situación de la parcela o parcelas en su contexto territorial.

b) Descripción de los accesos y de las actuaciones llevadas a cabo en la parcela, tanto de la vivienda o viviendas como de instalaciones y elementos auxiliares que pudieran existir:

- Se incluirán ortofotos o planimetrías acotadas que permitan localizar la vivienda o viviendas, los accesos y las infraestructuras en su entorno, así como analizar la ordenación y la distribución de los diferentes elementos que ocupan la parcela (edificaciones y construcciones principales y auxiliares, depósitos u otras instalaciones, caminos interiores, zonas con y sin pavimentar, etc.).

- En relación a las zonas pavimentadas, se indicará el tipo de pavimento ejecutado (tipo, textura, color, ...)

- Se especificarán las zonas de parcela no alteradas o dedicadas a las actividades propias del medio natural o rural, indicando las plantaciones o cultivos que puedan existir.

- Se aportarán fotografías en color de todas las fachadas de las construcciones y de los vallados de la parcela (en caso de haberlos), preferiblemente acotadas.

b) No resulta necesario hacer un análisis de alternativas, dado que la situación irregular ya se ha producido de facto y la finalidad del estudio de integración paisajística es validar la correcta integración.

c) La caracterización del paisaje podrá reducirse a:

- Identificar mediante un plano y fotografías la cuenca visual desde la parcela, obtenida a partir de la inspección visual “in situ” de la vivienda o viviendas, identificando los puntos de observación desde donde conviene analizar la percepción de la actuación objeto de minimización, entendiendo que suele darse una intervisibilidad desde esos lugares. En caso de identificarse algún recurso paisajístico significativo (cultural, ambiental o visual) en las visuales percibidas desde la actuación se tendrá que identificar el mismo, indicando su importancia y su grado de protección, aportando fotografías de la actuación que se pretende regularizar hechas desde ese recurso, con el fin de estimar su visibilidad y su integración.

- Describir brevemente el paisaje existente explicando la topografía y los elementos característicos del lugar; el patrón del paisaje; el tipo, densidad y altura de la vegetación existente en el entorno; la existencia o no de vallas en las parcelas rurales próximas (agrícolas o naturales) y su composición; así como las características del paisaje mineral y el cromatismo dominante en las diferentes estaciones.

---

<sup>1</sup> Según el Informe de la Dirección General de Política Territorial i Paisatge: <https://politicaterritorial.gva.es/es/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/consultes-d-ordenacio-del-territori-i-paisatge> [Contenido de EIP minimización individualizada].

- Indicar el valor asignado técnicamente al paisaje afectado (existente sin alteraciones en el entorno de la actuación a analizar), otorgándole el valor reconocido en Estudios de Paisaje que pudieran haberse tramitado con anterioridad en ese mismo ámbito o, en su defecto, el que se haya obtenido, debiendo otorgarle el máximo valor si se trata de paisajes de relevancia regional identificados en la ETCV o de paisajes reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

d) Justificar, en su caso, el máximo cumplimiento posible de las normas, directrices y criterios de paisaje regulados en las normas urbanísticas y territoriales vigentes, en estudios de paisaje aprobados, o en cualquier documento elaborado por la administración autonómica competente en materia de ordenación del territorio y paisaje.

e) En relación a las medidas de integración paisajística:

- Para posibilitar la regularización de la actuación a través del procedimiento de minimización de impacto ambiental y territorial, se propondrán medidas de integración paisajística concretas y efectivas para mejorar la percepción y la integración de la actuación en el paisaje del entorno, justificándolas mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación previsible después de poner en práctica las medidas propuestas (por ejemplo plasmando su aplicación en las fotografías empleadas el punto a) anterior, bien con indicaciones esquemáticas, o bien editando las fotografías o elaborando fotomontajes que permitan verificar el resultado esperado).

- Justificar, en función del valor del paisaje y la visibilidad de la actuación desde puntos de observación que fueran recursos paisajísticos significativos, las medidas de integración necesarias para mejorar su integración paisajística y minimizar los impactos visuales que se hubieran identificado en su caso.

- En cuanto a las medidas de integración que, a priori, serían recomendables, habría que considerar:

- Mantenimiento del carácter del paisaje del entorno en, al menos, 2/3 o el 70% de la parcela, salvo que alguna norma de carácter sectorial recomendara otra cosa.

- 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, los enfoscados pintados con tonalidades similares a las del paisaje mineral o los encalados en el supuesto de que exista tradición en la zona, pueden ser fácilmente asimilables en el paisaje, independientemente de las técnicas constructivas o lenguajes actuales empleados.

- Eliminación, adecuación o sustitución 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, así como el paso del agua y la fauna locales, en su caso.

Las medidas de integración paisajística, de acuerdo al Anexo II de la LOTUP, deberán ser incorporadas en la documentación técnica que se presente para la solicitud de licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el Ayuntamiento, de modo que por la administración municipal pueda ser comprobado que son llevadas a cabo para permitir la ocupación.

En cuanto a la participación pública, debe entenderse que esta es, conforme a lo establecido en el artículo 6 de la LOTUP, necesaria en la elaboración de los instrumentos de paisaje para la correcta valoración del mismo. No obstante, dado que en este caso concreto se trata de regularización de actuaciones existentes y puntuales, dicha participación podrá enfocarse hacia conocer la opinión de las personas interesadas sobre las medidas de integración paisajística propuestas en el Estudio de Integración Paisajística.

Dicha participación podrá llevarse a cabo en el trámite de audiencia a los propietarios colindantes, así como en el periodo de información pública.

## 1.4. FUENTES DE INFORMACIÓN

Con el fin de elaborar un Estudio de Integración Paisajística que cumpla con la normativa en vigor y que además cuente con un mínimo de calidad para conseguir el objetivo final, se han consultado, además de la propia LOTUP, una serie de publicaciones y guías que se relacionan a continuación, publicadas por diversos organismos autonómicos oficiales:

- *Guies d'Estudis d'Impacte i Integració Paisajística*. Departament de Territori i Sostenibilitat, **Generalitat de Catalunya** (2010).
- *Guía Metodológica. Estudios de Paisaje*. Conselleria de Infraestructures, Territori i Medi Ambient, **Generalitat Valenciana** (2012).
- *Guía de Estudios de Impacto e Integración Paisajística*. Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, **Xunta de Galicia** (2012).
- *Guía para la elaboración de Estudios de Integración Paisajística en la Comunidad Autónoma del País Vasco*. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, **Gobierno Vasco** (2016).
- *Guía orientativa para la minimización del impacto territorial: regularización de viviendas en suelo no urbanizable*. Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, **Generalitat Valenciana** (2021).

Por su parte, la base cartográfica utilizada ha sido extraída de las siguientes instituciones oficiales:

- Institut Cartogràfic Valencià (ICV), Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat.
- Dirección General del Catastro, Ministerio de Hacienda y Función Pública.
- Instituto Geográfico Nacional (IGN), Ministerio de Fomento.
- Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD).

## 1.5. MARCO LEGISLATIVO

El marco normativo en materia de infraestructura verde y paisaje está constituido por la legislación siguiente:

- **Convenio Europeo del Paisaje**, aprobado en Florencia el 20 de octubre de 2000.
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la **Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana** (ETCV).
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la **Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje** (DOCV 9.129 de 16/07/2021).

## 2. DESCRIPCIÓN DE LOS ACCESOS Y DE LAS ACTUACIONES LLEVADAS A CABO EN LA PARCELA

### 2.1. ACCESOS A LA VIVIENDA

La parcela sobre la que se ubica la vivienda, tiene forma rectangular; se accede a ella a través de un camino que se toma en el P.K. 18 de la carretera CV-715, entre las localidades de Parcent y Tàrbena.

### 2.2. ACTUACIONES LLEVADAS A CABO EN LA PARCELA

El uso característico del edificio es residencial, de vivienda unifamiliar aislada.

#### **Topografía**

La parcela se localiza en una zona de fisiografía colinada, según la cartografía del visor del Institut Cartogràfic Valencià (ICV).

#### **Relación con el entorno**

La parcela se ubica alejada del casco urbano, en un solar rústico. La altura de la edificación es de planta baja y semisótano y su tipología, colores y cubierta la integran adecuadamente en el medio en que se ubica.

#### **Edificaciones colindantes**

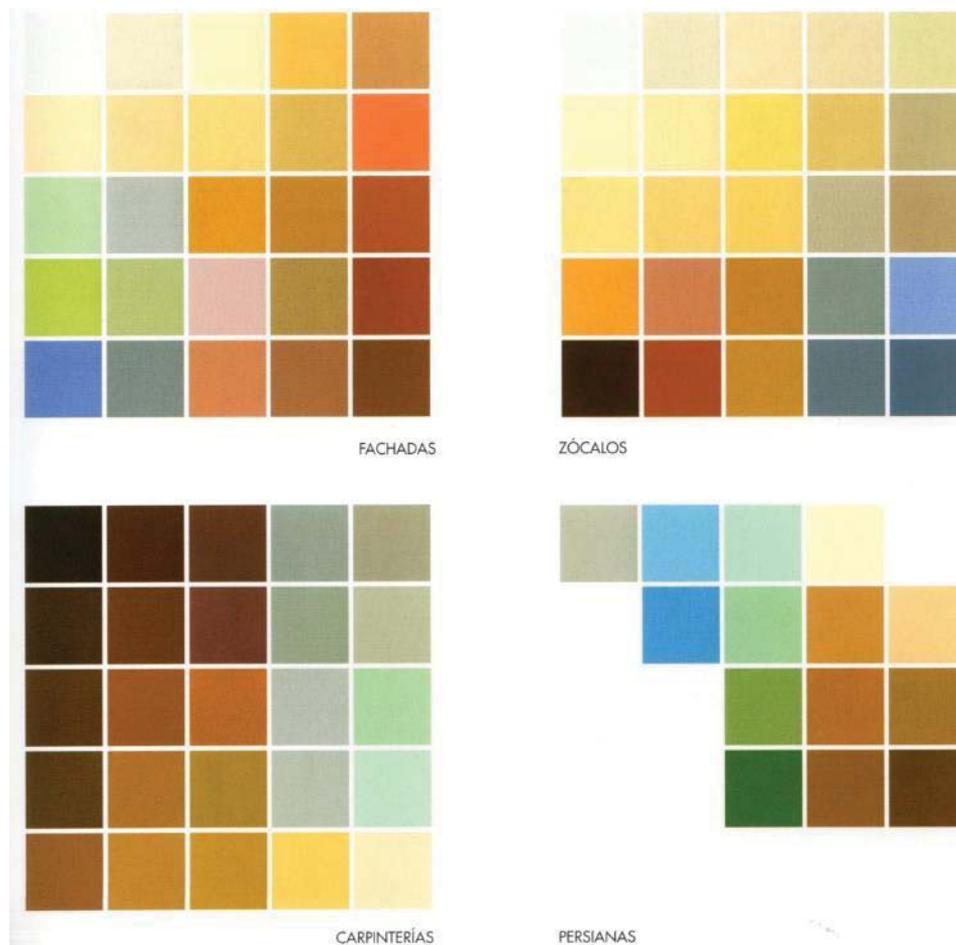
No existen edificaciones colindantes al ser una vivienda aislada en parcela.

#### **Justificación de la adaptación de la edificación al medio rural y al paisaje**

La edificación es de planta baja y semisótano, por lo que no predomina en altura sobre el entorno rural circundante.

El tratamiento de las fachadas de la vivienda es de morteros de cemento liso y el color del acabado (blanco) está dentro de la gama de colores tradicionales definidos en el libro "El color en la arquitectura tradicional valenciana" de Xavier Bordils y Susy Seva, para la comarca de la Marina Alta, de la que se adjunta a continuación la carta de colores. En todo caso, se deben evitar acabados brillantes tanto en fachadas como en cubiertas. La carpintería se resuelve mediante madera, por lo que se integra igualmente.

**Imagen 1. Carta de colores recomendados.**



**Fuente: El color en la arquitectura tradicional valenciana (Xavier Bordils y Susy Seva).**

La parcela en la actualidad dispone de algunas especies de arbolado, arbustos y plantas que se van a mantener. En concreto, las especies existentes son cipreses, olivos, adelfas, pinos, lentiscos, jazmín, buganvillas, etc.

Dicha vegetación conforma un ocultamiento muy importante de la edificación existente, contribuyendo a la creación de un filtro visual que mejora la integración paisajística de la vivienda por lo que respecta a la percepción desde el entorno próximo.

No se realizarán nuevos pavimentos y se conservará el suelo permeable del interior de la parcela, lo que favorece la adecuada infiltración y no supone sellado adicional de suelo.



## 2.3. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

En las siguientes páginas, se aportan fotografías de todas las fachadas de las construcciones y del vallado de la parcela.



*IMAGEN\_01. Acceso peatonal a la parcela (izquierda) y plaza de aparcamiento (derecha), así como detalle del cerramiento de la parcela, visto desde el vial de acceso a la vivienda. Se aprecia la existencia de un cerramiento de bloque de hormigón rematado con tejas, de escasa altura, así como una puerta peatonal de acceso de hierro. Ello supone un alto grado de permeabilidad visual hacia el interior de la parcela que, como se puede apreciar, consta de una elevada densidad de vegetación lo que supone consecuentemente un importante grado de integración visual de la edificación existente.*



*IMAGEN\_02. Perspectiva de la vivienda tomada de la fachada orientada hacia el oeste. Imagen tomada desde el camino. La parcela tiene arbolado y arbustos (cipreses, olivos, lentiscos y otras especies) que suaviza el impacto paisajístico desde esta orientación.*



*IMAGEN\_03. Perspectiva de la vivienda tomada de la fachada orientada hacia el norte. Como en los casos anteriores, hay abundante presencia en esta parte de vegetación y arbolado que supone la ocultación y naturalización de la edificación. El zócalo de la vivienda se resuelve mediante piedra natural.*



*IMAGEN\_04. Perspectiva de la vivienda tomada de la fachada orientada hacia el este. Debido al desnivel existente en la parcela, esta fachada es la que supone mayor volumen volumétrico. No obstante, también se encuentra aislada visualmente debido a la elevada presencia de vegetación de elevado porte, sobre todo pinos.*



*IMAGEN\_05. Perspectiva de la vivienda tomada de la fachada orientada hacia el sur. En esta fachada se localiza una pequeña terraza. Se observa que la cubierta se resuelve mediante teja árabe y los cerramientos de las ventanas son de madera.*

Una vez mostrada la parcela donde se ubica la vivienda existente, así como elementos paisajísticos estructurantes, se concluye que se trata de una zona de interfaz urbano-forestal (Urb. Coll de Rates) con elevado protagonismo de las masas forestales y de sotobosque asociado, con una relevancia paisajística y ambiental media. No resulta necesario implantar vegetación y arbolado que actúe de filtro visual, dado que hay abundante presencia del mismo. En todo caso, se deberían realizar aclareos de la masa arbórea y arbustiva circundante con el fin de minimizar los efectos de los posibles incendios forestales, ya que el propio PATFOR cataloga como zona de alto riesgo de incendio la parcela objeto del presente documento.

## 2.4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

No resulta procedente hacer un análisis de alternativas, dado que la vivienda es existente y la finalidad del estudio de integración paisajística es validar la correcta integración.

## 2.5. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE PAISAJE REGULADOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES VIGENTES Y EN LOS ESTUDIOS DE PAISAJE APROBADOS

En este apartado se justificará, en su caso, el máximo cumplimiento posible de las normas, directrices y criterios de paisaje regulados en las normas urbanísticas y territoriales vigentes, en estudios de paisaje aprobados, o en cualquier documento elaborado por la administración autonómica competente en materia de ordenación del territorio y paisaje.

### 2.5.1. Estudios de Paisaje aprobados

El Estudio de Paisaje del Plan General de Parcent (*Expte. 34/19, PL-18/0279*) fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha de 26/11/2019. Su publicación en el BOP se realizó el 24/01/2020.

Dicho Estudio de Paisaje será tenido en cuenta a la hora de valorar la afección en el paisaje del presente procedimiento de minimización de impacto territorial.

### 2.5.2. Paisajes de Relevancia Regional

Mediante la **Directriz 53** de la **Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana**, se definen los **Paisajes de relevancia regional de la Comunitat Valenciana**.

Se consideran de relevancia regional a aquellos paisajes que cumplen las siguientes condiciones:

- a) Tienen una dimensión y escala territorial de ámbito supramunicipal, y expresan el carácter y la identidad de una determinada parte del territorio.
- b) Son representativos de la diversidad de los paisajes de la Comunitat Valenciana.
- c) Presentan importantes valores y se encuentran en buen estado de conservación.
- d) Tienen un elevado aprecio social por su representatividad y sus valores.

e) Son considerados singulares, por ser excepcionales y únicos en el conjunto de la región.

En la Comunitat Valenciana se han identificado 40 Paisajes de Relevancia Regional (PRR), agrupados en 14 grandes conjuntos paisajísticos, por sus similitudes morfológicas, funcionales y de continuidad.

El municipio de Parcent se encuentra incluido casi completamente en el **Paisaje de Relevancia Regional denominado Depresiones y sierras desde Gallinera a Castell de Castells**, conforme a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (Directriz 53 ETCV). Su inclusión supone el reconocimiento de unos elevados valores paisajísticos, siendo considerados singulares, por ser excepcionales y únicos en el conjunto del territorio.

Se ha consultado el documento **Objetivos de calidad e instrucciones técnicas para la Ordenación y Gestión de los Paisajes de Relevancia Regional de la Comunitat Valenciana**.

En primer lugar, cabe destacar que el PRR **Depresiones y sierras desde Gallinera a Castell de Castells** se engloba conjunto paisajístico de la Muntanya d'Alacant, por razón de sus similitudes morfológicas, funcionales y de continuidad.

## **MUNTANYA D'ALACANT**

### **Elementos y patrones estructurantes del paisaje**

- Proteger y poner en valor la singularidad de su estructura geomorfológica, caracterizada por la alternancia de sierras y valles, con importantes hitos paisajísticos, naturales y culturales, y con significativa presencia del agua y de patrimonio asociado.
- Proteger y aprovechar unas masas forestales predominantemente pinariegas, de alto valor ecológico y cultural.
- Enfatizar la singularidad del sistema de núcleos de población, enclavados en la montaña, de perfiles urbanos característicos y entornos agrarios valiosos, bien conservados y regenerados.

### **Elementos significativos para la articulación del territorio que deben integrarse en la infraestructura verde**

- Favorecer la conexión territorial de los corredores fluviales a escala regional como integrantes de la Infraestructura Verde.

## Mejora de la percepción y gestión del paisaje

- Excluir nuevos usos que perturben los valores ambientales, visuales de las laderas serranas, frágiles desde el punto de vista ambiental y perceptivo, mediante el mantenimiento de su ordenación, con la secuencia de cultivos aterrazados en su parte inferior y de masas forestales y matorral en las partes altas.
- Incorporar criterios paisajísticos a la gestión de las masas forestales presentes.

## INSTRUCCIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS

A continuación, se concretan estos objetivos de calidad paisajística, mediante instrucciones técnicas específicas, para el paisaje de relevancia regional **Depresiones y sierras desde Gallinera a Castell de Castells**.

### Instrucción PRR23.1. Elementos y patrones estructurantes del paisaje

- Preservar los sistemas agroforestales y los paisajes de relieve singular existentes en la zona, como el Barranc de l'Infern y la presa d'Isbert, y las sierras de la Foradada, del Ferrer y de Bèrnia.
- Potenciar la estructura lineal del sistema de asentamientos en fondo de valle, caracterizada por la sucesión de un numeroso grupo de pequeños asentamientos compactos integrados en la matriz agraria, en particular de los municipios de Vall de Alcalà, Vall de Gallinera, Vall d'Ebo, Vall de Laguar, Tàrbena y Castell de Castells.
- Proteger los muros de piedra en seco que delimitan y sustentan los bancales de los sistemas agrarios aterrazados de la Vall de Gallinera y Vall de Laguar, cultivados con frutales de secano, como el cerezo, el almendro y olivos.

### Instrucción PRR23.2. Elementos significativos para la articulación del territorio que deben integrarse en la infraestructura verde

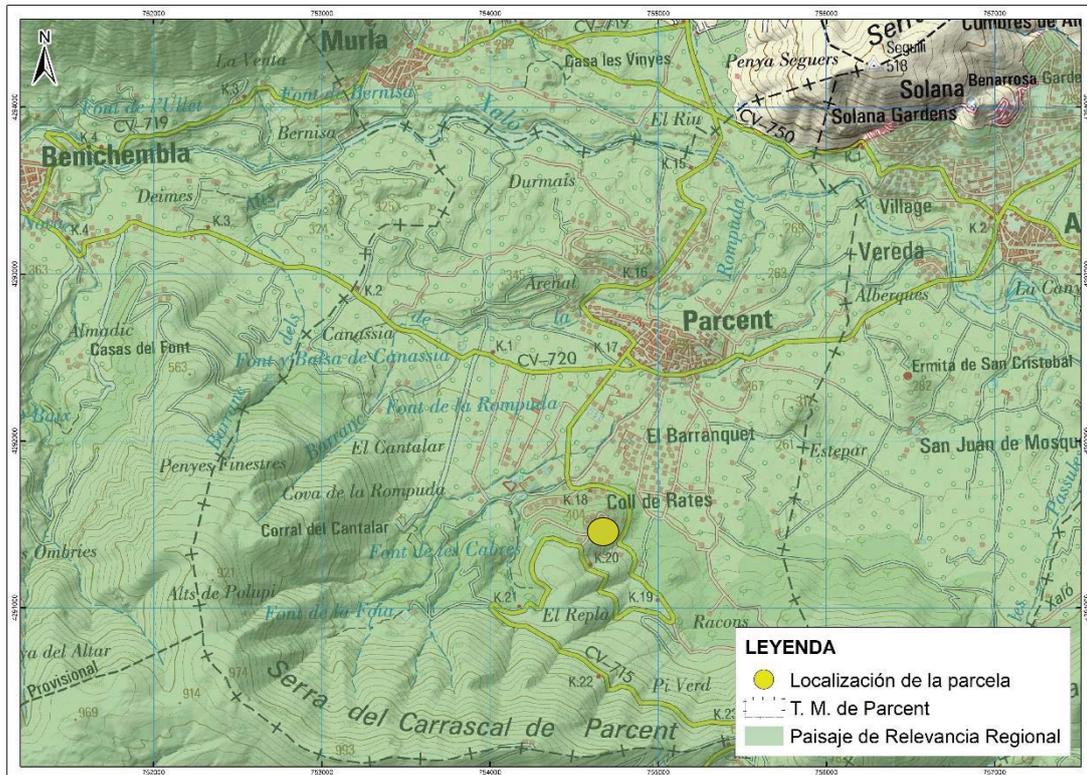
- Integrar en la Infraestructura Verde los ríos Girona y Xaló, junto con su red hidrográfica asociada, como parte integrante de la misma como elemento clave en la articulación del sistema de asentamientos en los fondos de valles por los que discurren, así como en la conexión de los ecosistemas litorales con los del interior.
- Mejorar la permeabilidad de la Muntanya d'Alacant hacia el este, para facilitar la transición de los sistemas montañosos del interior con las sierras existentes en el litoral de La Marina.

### Instrucción PRR23.3. Mejora de la percepción y gestión del paisaje

- Promover como nodos de interés paisajístico los municipios de la Vall de Gallinera y Vall de Laguar, caracterizados por la integridad de sus sistemas agrarios aterrazados.
- Rehabilitar y poner en valor los hitos visuales del Castell de la Gallinera, Castell d'Alcalà y Castell d'Ambra, junto con los vestigios de paisajes pretéritos en forma de despoblados moriscos y asentamientos íberos, como el Xarpolar en la Vall de Gallinera.

- Crear y equipar una red de miradores sobre puntos estratégicos desde el punto de vista visual, como el coll de Rates y la Talaia de la Foradada, para facilitar el acceso, conocimiento y disfrute del paisaje, así como potenciar otros elementos de interés como el sanatorio de Fontilles y su entorno.

Imagen 3. Paisajes de Relevancia Regional (PRR).



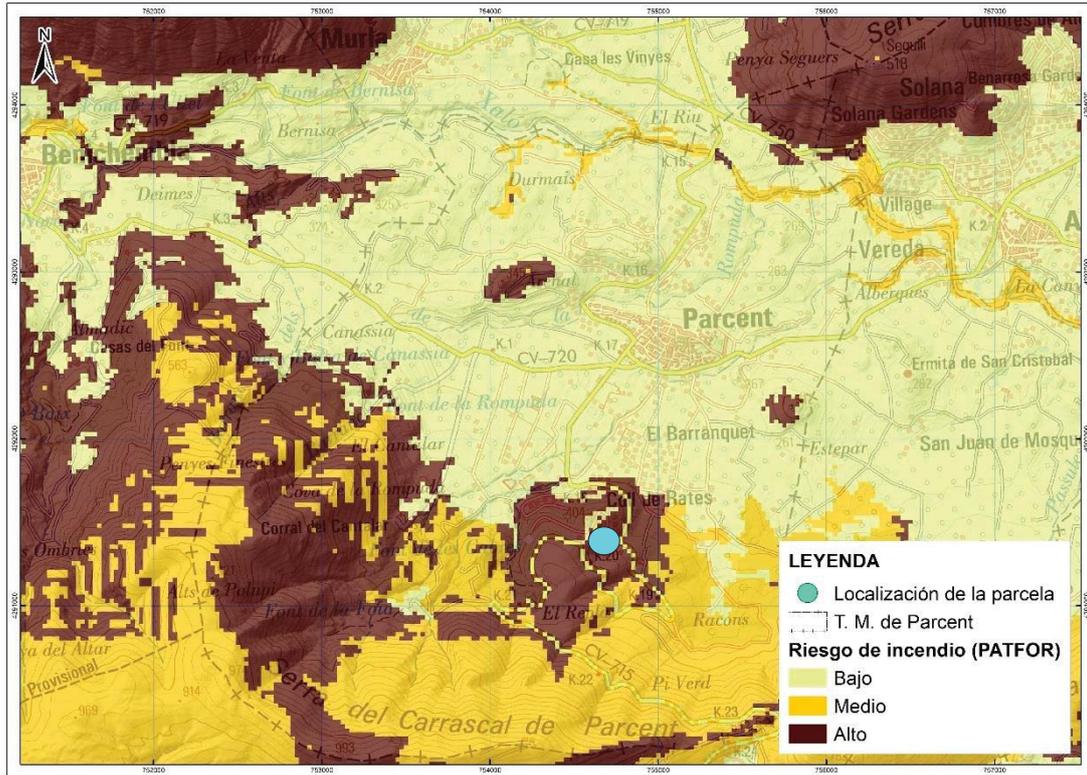
Fuente: Paisajes de Relevancia Regional (PRR) de la Comunidad Valenciana.

Aunque se trata de cuestiones bastante generales, las instrucciones técnicas del PRR 23 serán tenidas en cuenta a la hora del diseño de las medidas de integración paisajística.

### 2.5.3. Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR)

La parcela en que se ubica la vivienda se encuentra afectada por riesgo de incendio alto, al estar rodeada de masa forestal, aunque según la cartografía del PATFOR, no sea terreno forestal estratégico ni ordinario.

Imagen 4. Riesgo de incendio forestal (PATFOR).



Fuente: Conselleria d’Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori.

Según el artículo 3 del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), el interfaz Urbano-Forestal es aquella zona en la que se encuentran o mezclan viviendas e instalaciones con vegetación forestal, ya sea en edificaciones dispersas o en el borde de núcleos compactos.

En este interfaz urbano-forestal, el PATFOR establece las siguientes condiciones de seguridad a cumplir (artículo 32):

2. Las viviendas aisladas situadas en entornos forestales, o colindantes a los mismos, deberán disponer de un área de defensa frente al riesgo de incendios forestales de, al menos, treinta metros. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento. Estas anchuras podrán reducirse cuando se incorporen infraestructuras que propicien la misma protección frente al incendio forestal que la franja, tales como muros.

3. La responsabilidad de la ejecución y mantenimiento del área de defensa o zona de discontinuidad corresponde al propietario o propietarios de las viviendas o terrenos urbanos.

Además de la normativa del PATFOR se deberá cumplir el DECRETO 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.

En supuesto de que exista un Plan de Prevención de Incendios Forestales de Demarcación, un Plan Local de Prevención de Incendios o el ámbito de actuación esté incluido en un Parque Natural con un Plan de Prevención de Incendios, las medidas de prevención y protección frente a incendios deben adoptar los criterios técnicos y de diseño específicos incluidos en estos planes.

En el caso de los expedientes de minimización incluidos en el Interfaz Urbano-Forestal en municipios que no tengan aun redactado sus planes locales de prevención de incendios o ya no estén en vigor, se exigirá la redacción del mismo por parte de la entidad local.

En el Interfaz Urbano-Forestal, las medidas irán encaminadas a resolver las siguientes cuestiones:

- Favorecer la discontinuidad de combustible entre la masa forestal y las viviendas.
- Facilitar el acceso al terreno forestal de los medios de prevención y de extinción de manera rápida y segura.
- Asegurar la disponibilidad de recursos hídricos para los medios de extinción terrestres y aéreos.
- Reducir el riesgo en el interior de las parcelas, con especial atención a la vegetación, chimeneas, barbacoas, paellers y limpieza.

Serán tenidas en consideración las medidas previstas en la Guía Metodológica de Actuaciones de Prevención, Defensa y Autoprotección en la Interfaz Urbano-Forestal, así como, el Manual de ingeniería Infraestructuras de prevención de incendios Forestales, ambos de la Conselleria de Gobernación y Justicia de la Generalitat Valenciana.

Los criterios expuestos se recomiendan que sean completados con los documentos de “Recomendaciones generales para la prevención de incendios forestales” que se encuentran disponibles como materiales divulgativos en la página web de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica siguiente:

<http://www.agroambient.gva.es/es/web/prevencion-de-incendios/informacion-y-comunicacion>

## **3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE**

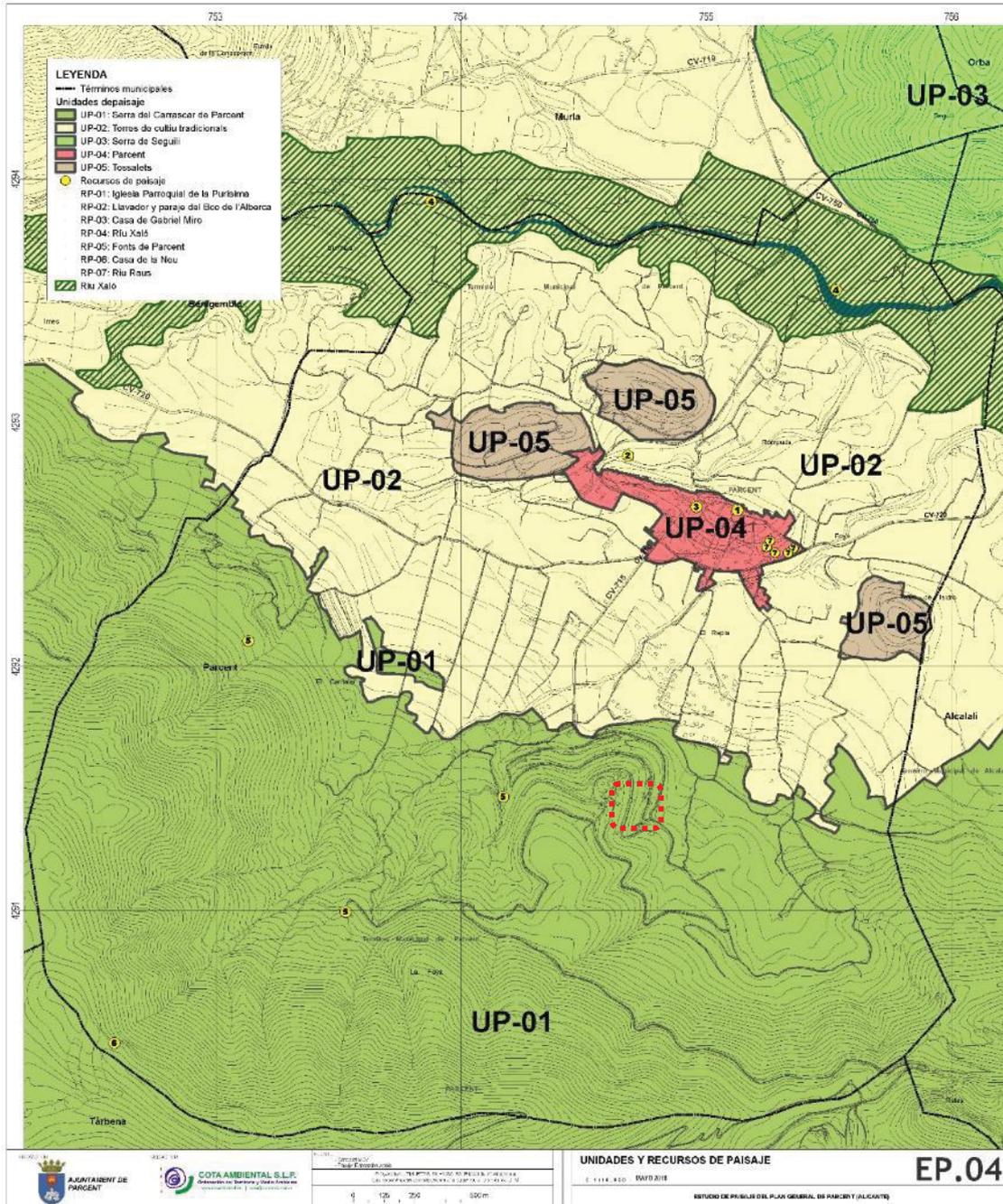
### **3.1. DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE**

En este apartado se procederá a describir brevemente el paisaje existente explicando la topografía y los elementos característicos del lugar; el patrón del paisaje; el tipo, densidad y altura de la vegetación existente en el entorno; la existencia o no de vallas en las parcelas rurales próximas (agrícolas o naturales) y su composición; así como las características del paisaje mineral y el cromatismo dominante en las diferentes estaciones.

#### **3.1.1. Contextualización paisajística**

En primer lugar, se muestra la contextualización paisajística de la vivienda objeto de estudio:

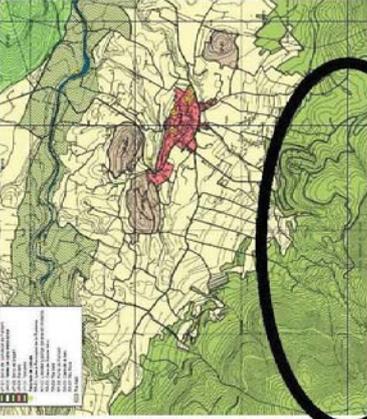
Imagen 5. Unidades de paisaje.



Fuente: Estudio de Paisaje del Plan General de Parcent (elaborado por Cota Ambiental SLP).

Como se aprecia en la imagen anterior, la vivienda se localiza en la Unidad de Paisaje **UP-01 Serra del Carrascar de Parcent**, según el Estudio de Paisaje del Plan General de Parcent.

A continuación, se ofrece lo que dicho estudio describe de la unidad paisajística sobre la que se localiza la vivienda:

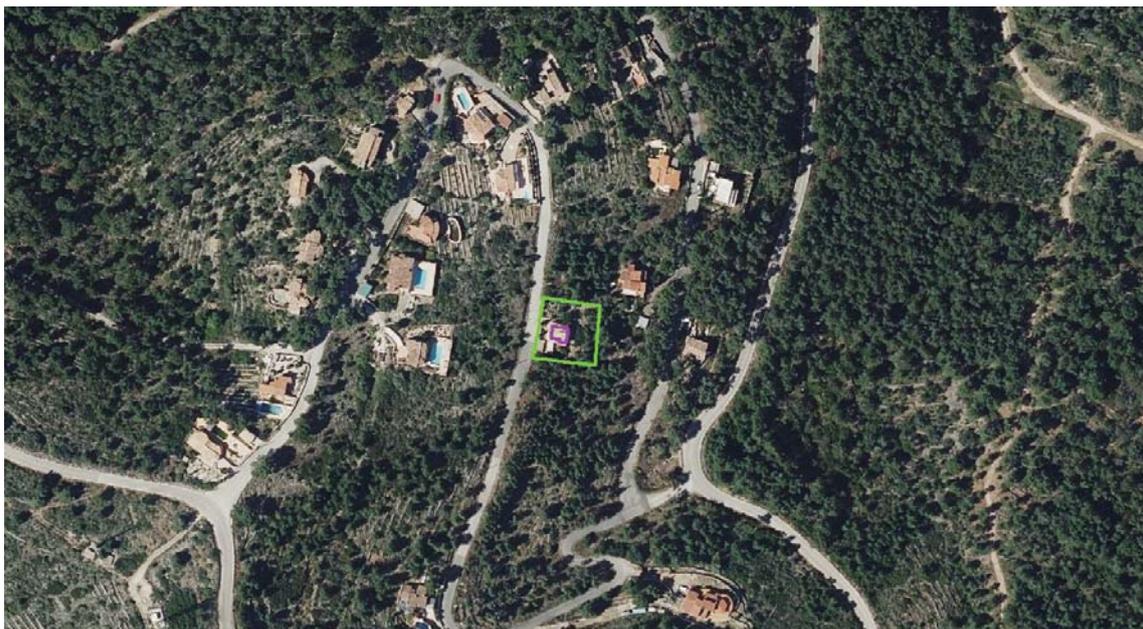
1 LOCALIZACIÓN		UNIDAD DE PAISAJE: SERRA DEL CARRASCAR		FOTOGRAFÍA	
				<p>DESCRIPCIÓN</p> <p>Localizada al sur de Parcent, constituyendo una barrera orográfica que separa este municipio de Tàrbena. Su cumbre alcanza los 1000 metros y a lo largo de toda la sierra se pueden observar numerosos parajes naturales de gran importancia ecológica y ambiental. Esta sierra alberga una gran riqueza de flora y fauna. Actualmente, debido a los numerosos incendios que han azotado la zona, la vegetación se ha visto degradada, desplazándose las pinadas a los bosques de carrasas, que dan nombre a la sierra</p>	
<p>CRITERIOS DE VALORACIÓN</p>		<p>Paisaje de gran importancia ecológica y paisajística caracterizado por la presencia de matorral bajo y una gran diversidad de especies propias de roquedos. La presencia de vegetación arbórea es escasa debido a que ha sido una unidad muy castigada por los incendios forestales, aunque actualmente se observan procesos de recuperación del estrato arbóreo en forma de rodales de especies jóvenes de pino carrasco. Se trata de una unidad donde hay gran número de viviendas dispersas y otras construcciones no planificadas, con impacto visual por elementos de altura y amplia visibilidad al situarse en las faldas de la sierra.</p>		<p>VALOR PAISAJÍSTICO</p>	
<p>VALORACIÓN</p>		<p>Preferencia ciudadana</p> <p>Muy Alta</p>	<p>Calidad paisajística</p> <p>Muy Alta</p>	<p>Accesibilidad visual</p> <p>Muy Alta</p>	<p>MUY ALTO</p>
<p>OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA</p>		<p>Favorecer el mantenimiento del paisaje forestal, que respete las funciones de amortiguación y conexión biológica de los sistemas naturales con los ecosistemas del entorno.</p>			
<p>MEDIDAS PROPUESTAS</p>		<p>Gestión de las zonas forestales para prevención de incendios y control del uso público</p> <p>Actuaciones de integración paisajística y ambiental de las viviendas diseminadas.</p>			

Fuente: Estudio de Paisaje del PG de Parcent.

### 3.1.2. Paisaje a escala de proyecto

El paisaje de la zona se caracteriza por la existencia de edificaciones, que responden a la tipología de viviendas unifamiliares aisladas. La vegetación actual está caracterizada por la presencia de arbolado (de tipo ornamental en las zonas verdes privadas) y otras especies arbustivas, así como manchas de pinos.

Imagen 6. Ortofoto del ámbito de estudio.

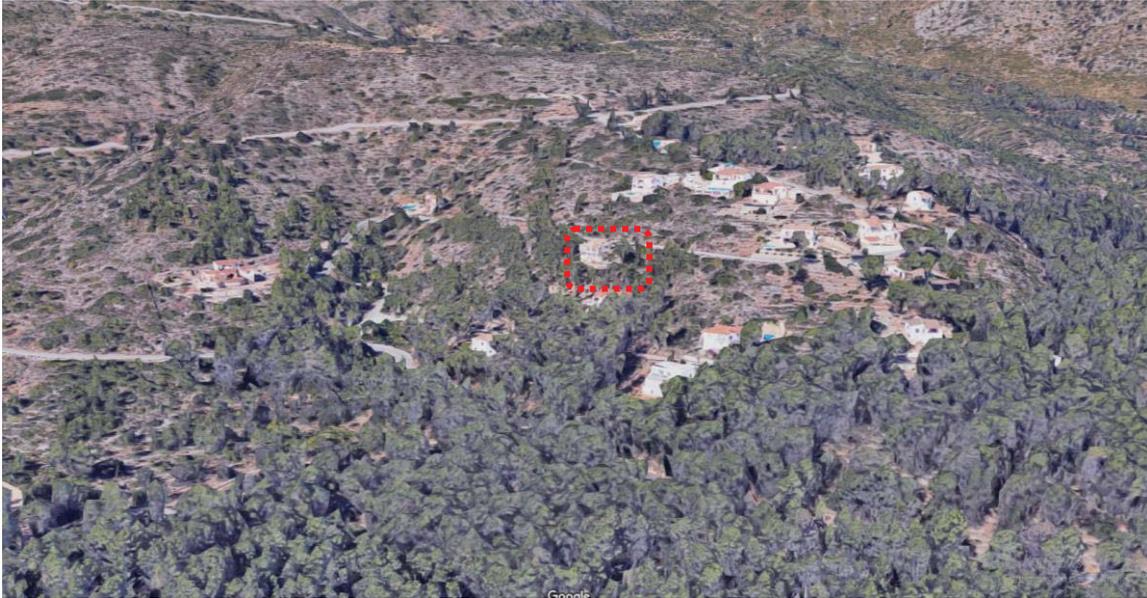


Fuente: Elaboración propia.

No hay presencia cercana de ninguno de los elementos protegidos en el Inventario de Bienes Etnológicos o el Catálogo de Protecciones del Plan General de Parcent.

En la siguiente imagen extraída de Google Maps se puede observar la configuración de la zona. Se trata de una parte de la ladera de la Serra del Carrascar de Parcent, cercana a la carretera CV-715, donde hay numerosas viviendas unifamiliares aisladas, que conforman la denominada *Urbanització Coll de Rates*. Se aprecia la existencia de destacables masas de pinos.

**Imagen 7. Imagen aérea del ámbito de estudio.**



**Fuente: Google Maps.**

Finalmente, cabe destacar que el cromatismo en las diferentes estaciones no resulta especialmente cambiante debido a la existencia de pinares con destacable presencia en la zona.

### 3.2. VALOR DEL PAISAJE

En este caso, se procederá a indicar el valor asignado técnicamente al paisaje afectado (existente sin alteraciones en el entorno de la actuación a regularizar), otorgándole el valor reconocido en Estudios de Paisaje que pudieran haberse tramitado con anterioridad en ese mismo ámbito o, en su defecto, el que se haya obtenido, debiendo otorgarle el máximo valor si se trata de paisajes de relevancia regional identificados en la ETCV o de paisajes reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

Según el Estudio de Paisaje del Plan General de Parcent, la valoración de la unidad de paisaje sobre la que se localiza la vivienda es la siguiente:

Unidad de Paisaje 1 – SERRA DEL CARRASCAR			
CALIDAD DE LA ESCENA			
		PUNTUACIÓN	VALOR
CALIDAD FISIAGRÁFICA	Desnivel	3	3,5
	Complejidad de las formas	4	
VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO	Diversidad de las formaciones	4	4
	Calidad visual de las formaciones	4	
ELEMENTOS ARTIFICIALES		3	3
MASAS DE AGUA		3	3
COMPOSICIÓN	Interacción	4	4
	Cromatismo	4	
TOTAL CALIDAD VISUAL			3,5
IMPORTANCIA DE LA ESCENA			
		PUNTUACIÓN	VALOR
SINGULARIDAD O RAREZA		4	4
REPRESENTATIVIDAD		4	4
TOTAL IMPORTANCIA DE LA ESCENA			4
VALOR DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA			3,75
VALOR PAISAJÍSTICO			
		PUNTUACIÓN	VALOR
CALIDAD PAISAJÍSTICA	(Equipo redactor)	3,75	Muy Alta
PERCEPCIÓN CIUDADANA	(Proceso de Participación Pública)		Muy Alta
ANÁLISIS VISUAL	(Cálculo de la visibilidad)		Muy Alta
VALOR PAISAJÍSTICO			MUY ALTO

Fuente: Estudio de Paisaje del Plan General de Parcent.

### 3.3. CUENCAS VISUALES DESDE LA PARCELA

Se analiza la visibilidad de la vivienda mediante el **Plano EIP-02 Cuenca visual desde la parcela**, obtenida a partir de la inspección visual “in situ” de la vivienda.

En el plano mencionado se aportan imágenes de las cuencas visuales desde la parcela, debidamente localizadas para mayor comprensión. Dadas las características del emplazamiento, relativamente poco visible, no se identifican puntos de observación desde donde sea necesario analizar la percepción de la vivienda objeto de minimización de impacto territorial.

No se identifica ningún **recurso paisajístico** significativo en las visuales percibidas desde la actuación, tal y como se ha detallado en el apartada 3.1.2, por lo que no procede en este sentido profundizar en dicho análisis.

## 4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### 4.1. INTRODUCCIÓN

Considerando que el objetivo del presente estudio es el mitigar los efectos negativos de la edificación en suelo no urbanizable, preservando las condiciones propias de la situación básica rural del territorio, y evitar las situaciones de emergencia e inseguridad para las personas y los bienes, en líneas generales las recomendaciones tienen que ir encaminadas a cumplir con los siguientes criterios básicos<sup>2</sup>:

- Evitar las características propias del suelo urbanizado.
- Seguir la normativa y ordenanza específica existente en el suelo no urbanizable.

Además, como criterio general, las actuaciones propuestas deberán evitar el sellado de la superficie terrestre.

### 4.2. MEDIDAS GENERALES

#### 1.2.1. Acabados exteriores

Como criterio general, los materiales y acabados de todos los elementos exteriores (fachadas y cubiertas) han de ser coherentes con el entorno.

Se recomienda:

- No dejar a la vista la fábrica de bloques de hormigón o de ladrillo sin revocar o pintar.
- Adecuar y mejorar los paramentos exteriores de la vivienda, priorizando las fábricas de masonería y las tapias de barro tradicionales; los enfoscados de morteros con las tonalidades que resultan de los áridos naturales empleados; enfoscados pintados con tonalidades similares a las del paisaje mineral; o encalados en caso de que exista tradición en la zona.

#### 1.2.2. Instalaciones

Todas las instalaciones o contenedores de instalaciones exentos a las edificaciones deberán estar integrados en el entorno, buscando la ubicación más idónea en la parcela para que sean lo menos visible posible, revestidos y pintados con colores apropiados o camuflados con elementos vegetales.

---

<sup>2</sup> Guía orientativa para la minimización del impacto territorial: regularización de viviendas en suelo no urbanizable.

### 1.2.3. Climatización y calefacción

Priorizando los sistemas respetuosos con el medio ambiente, la ubicación de los aparatos de climatización y calefacción se hará de manera integrada en el entorno, sin que provoque impacto visual. Para ello, se recomienda el empleo de cajeados pintados con colores apropiados o sistemas de pantalla decorativa vegetal.

### 1.2.4. Telecomunicación y antenas

Si no existen puntos de conexión en el entorno próximo, la instalación de antenas individuales se hará de tal manera que no suponga un impacto paisajístico y visual en el entorno.

### 1.2.5. Vegetación

En general, en las zonas de cultivo de secano o toscana se recomienda usar una vegetación autóctona y adaptada al clima, que no tenga altos requerimientos de riego.

- En cualquier caso, la vegetación a emplear dentro de las parcelas se debe situar y diseñar teniendo en cuenta las masas vegetales del entorno, de manera que quede integrada tanto en lo que se refiere a colores, texturas, volumen como en altura.
- Se evitarán plantaciones o jardines con características ajenas al entorno donde se ubica, buscando su integración en el entorno natural.
- Se recomienda que no se usen fertilizantes químicos ni productos fitosanitarios.
- Se evitarán las especies vegetales catalogadas como invasoras.
- En entornos con riesgo de incendios forestales, se recomienda que para la elección de la vegetación se tenga en cuenta la guía “Jardinería de baja inflamabilidad elaborada por la dirección general de Prevención de Incendios Forestales”.

En las zonas con riesgo de incendios, se evitarán el uso de especies vegetales altamente combustibles, sustituyéndolas por especies resistentes y menos combustibles. Las especies serán elegidas en base a criterios, como exposición, necesidades de suelo, agua, etc., siendo el criterio de inflamabilidad recomendable en entornos forestales, para lo que se recomienda la guía de jardinería de baja inflamabilidad que se ha indicado anteriormente.

En todo caso, se cumplirá con los mínimos establecidos en el artículo 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR).

### 1.2.6. Vallados

En general, se recomienda el empleo de barreras vegetales con arbolado de porte y densidad apropiados con el entorno. Se evitarán los vallados de obra opacos y que supongan impacto y barrera visual.

La selección de colores y materiales se hará de manera que no destaquen respecto del entorno. Queda prohibido el vallado con el uso de material reciclado como somieres.

Se eliminarán, adecuarán o sustituirán los cierres exteriores de la parcela, según el caso, con los mismos criterios de materialidad mencionados en el apartado de acabados exteriores, en caso de que fueran de obra, pero favoreciendo, en este caso, su permeabilidad visual, así como el paso del agua y la fauna locales.

En las zonas donde sea característica el uso de la piedra seca, se recomienda el uso de este tipo de vallados.

En las zonas inundables, los vallados deberán ser permeables al flujo del agua a partir de 30 cm de altura y en todo su perímetro.

En entornos con elevado riesgo de incendios forestales las medidas anteriores se complementarán, o en su caso sustituirán por las siguientes:

- Se desaconseja el empleo de pantallas vegetales.
- Los cerramientos serán de obra con una altura mínima de 1 metro, para frenar la radiación hacia el interior de una parcela, en caso de incendio.

### 1.2.7. Preservación del paisaje en la parcela

Se deberá mantener el carácter del paisaje del entorno en, por lo menos, 2/3 o el 70% de la parcela, procurando el cumplimiento del artículo 201 de la LOTUP, salvo que alguna norma de carácter sectorial recomendara lo contrario (por ejemplo, para adoptar medidas de autoprotección contra incendios).

### 4.3. MEDIDAS ESPECÍFICAS

Para posibilitar la legalización de la edificación existente, se propondrán medidas de integración paisajística concretas y efectivas para mejorar la percepción y la integración de la actuación en el paisaje del entorno.

Se debe justificar, en función del valor del paisaje y la visibilidad de la actuación desde puntos de observación que fueran recursos paisajísticos significativos, las medidas de integración necesarias para mejorar su integración paisajística y minimizar los impactos visuales que se hubieran identificado en su caso.

**En este caso, la vivienda no resulta visible desde puntos de observación que correspondan con recursos paisajísticos significativos, tal y como se ha justificado en apartados anteriores.**

En cuanto a las medidas concretas de integración que habría que considerar (ver el **Plano EIP-03 medidas de integración paisajística** para conocer su implantación territorial), tenemos las siguientes:

1. Mantenimiento del carácter del paisaje del entorno en, al menos, 2/3 o el 70% de la parcela, salvo que alguna norma de carácter sectorial recomendara otra cosa.

En la imagen siguiente se aprecia el estado actual de la parcela. Dado que se trata de una parcela relativamente pequeña (900 m<sup>2</sup>), aunque con una edificación reducida (127,80 m<sup>2</sup>), el porcentaje libre de ocupación y, por tanto, donde se puede mantener el carácter del paisaje del entorno, asciende al 86 % de la parcela aproximadamente. No obstante, dado que la parcela se localiza en un emplazamiento con riesgo de incendio forestal alto según el PATFOR, se deberán tomar las medidas detalladas en el apartado 2.5.3. del presente documento.



2. 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, los enfoscados pintados con tonalidades similares a las del paisaje mineral o los encalados en el supuesto de que exista tradición en la zona, pueden ser fácilmente asimilables en el paisaje, independientemente de las técnicas constructivas o lenguajes actuales empleados.

Tras una detallada inspección visual de la vivienda, se considera adecuadamente resuelto este aspecto. En la siguiente imagen se muestran los acabados de la vivienda. El tratamiento de las fachadas es de mortero de cemento y el color del acabado (blanco) está dentro de la gama de colores tradicionales definidos en el libro "*El color en la arquitectura tradicional valenciana*" de Xavier Bordils y Susy Seva, para la comarca de la Marina Alta. La carpintería está resuelta mediante madera, por lo que se integra igualmente. El zócalo de piedra natural se considera adecuado a efectos paisajísticos.



3. Eliminación, adecuación o sustitución 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, así como el paso del agua y la fauna locales, en su caso.

Una vez realizado el trabajo de campo recorriendo la totalidad de la parcela y poniendo especial énfasis en los cierres de la parcela, estos se estiman adecuados desde el punto de vista paisajístico. Actualmente, *se aprecia la existencia de un cerramiento de bloque de hormigón rematado con tejas, de escasa altura, así como una puerta peatonal de acceso de hierro. Ello supone un alto grado de permeabilidad visual hacia el interior de la parcela.* En la siguiente imagen se muestra el cierre de la parcela desde la calle de acceso a la vivienda, un vial de la denominada Urbanización Coll de Rates.



#### 4. Tratamiento de la vegetación

No se propone plantación de nueva vegetación en la parcela. Más bien al contrario, se aboga por la reducción de combustible con el fin de minimizar los efectos de un posible incendio forestal. Por ello, se plantea el seguimiento de las medidas preventivas establecidas en el apartado 2.5.3. del presente documento.

Además, habrá de tenerse en cuenta un adecuado mantenimiento mensual o anual de la parcela por parte de un profesional del sector de la jardinería.

#### **Medidas complementarias**

Se proporciona un listado seguidamente de una serie de medidas complementarias, para dotar a la vivienda de la máxima integración posible en el paisaje:

- Se tratará de soterrar todos los servicios de suministros (electricidad, fontanería, etc.). Enterrar y esconder las redes de servicio e incorporar los elementos construidos a los edificios evita la sensación de desorden que puede generar la aparición de tuberías, cableados o cuerpos aislados (armarios, depósitos, contenedores) escampados por el ámbito de la parcela que configuran la vivienda.
- No se pavimentará ningún espacio adicional y se conservará el suelo permeable existente en la parcela.

- Se trata de una vivienda implantada de con una adecuada tipología de la edificación, una correcta elección de los materiales constructivos y un aspecto visual final mediante la selección de acabados, colores y texturas apropiados.
- Se procurará el buen mantenimiento de la edificación y su entorno en perfectas condiciones de mantenimiento (arbolado, arbustos, etc.), así como del resto de medidas de integración propuestas.
- Se trata de una ubicación que preserve la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar. A tal efecto, la situación de la vivienda se ubica muy alejada de los accesos al municipio y de las principales vías de circulación, por lo que no afecta a la imagen visual. Además, el arbolado existente contribuye a aislar visualmente la edificación. La vivienda no entorpece la visibilidad de los paisajes de mayor valor, ni se sitúa en áreas de gran exposición visual, sino que se ubica en una zona con un gran potencial de integración paisajística debido a su escasa visibilidad desde los puntos de observación principales de la zona.
- El diseño de los bordes de la actuación se ha realizado con la finalidad de dotarlo de un tratamiento paisajístico capaz de lograr su integración y una correcta transición con el entorno. Tanto los arbustos como el arbolado existente en el interior de la parcela son especies de baja demanda de recursos hídricos.



## 6. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En cuanto a la participación pública, debe entenderse que esta es, conforme a lo establecido en el artículo 6 de la LOTUP, necesaria en la elaboración de los instrumentos de paisaje para la correcta valoración del mismo. No obstante, dado que en este caso concreto se trata de una actuación existente y puntual, **dicha participación podrá enfocarse hacia conocer la opinión de las personas interesadas sobre las medidas de integración paisajística propuestas** en el Estudio de Integración Paisajística.

La participación pública podrá llevarse a cabo en el trámite de audiencia a los propietarios colindantes, así como en el periodo de información pública.

De esta manera, en documento aparte se adjunta el **Plan de Participación Pública** y su **encuesta** asociada.

No obstante, al efecto de facilitar y promover la participación pública de la población interesada en el procedimiento, durante el plazo de **veinte días hábiles**, contados a partir del día siguiente de la publicación del ANUNCIO en la página web de la empresa redactora del Estudio de Integración Paisajística **Geomap Medi Ambient i Paisatge**, durante el cual las personas interesadas pueden consultar el expediente (memoria del Plan de Participación Pública y encuesta asociada) y formular por escrito las observaciones que estimen pertinentes, en la página web siguiente:

<https://geomappaisatge.wordpress.com/>

Seguidamente, se muestra un cronograma del presente Plan de Participación Pública:

Actividades	Plazo en días				
	5	10	15	20	30
Publicación del anuncio del inicio del Plan en la web					
Información pública y presentación de aportaciones, sugerencias y realización de encuestas					
Evaluación de las aportaciones, sugerencias y encuestas recibidas e incorporación de los resultados del Plan de Participación Pública al Estudio de Integración Paisajística					

Una vez finalizado el plazo de exposición del Plan de Participación Pública, las aportaciones recibidas se analizarán y serán tenidas en cuenta a la hora de la elaboración de la versión final del Estudio de Integración Paisajística.

## 7. CONCLUSIONES

Después de lo expuesto a lo largo del presente **Estudio de Integración Paisajística del Proyecto Básico de legalización de una vivienda mediante el procedimiento de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial en la vivienda situada en la Partida Coll de Rates, 94 – LG 5 78 del T. M. de Parcent** se permanece a disposición del Ayuntamiento de Parcent y, en su caso, del organismo ambiental autonómico competente en materia de paisaje, para todas las aclaraciones que sean oportunas, a fin de valorar las afecciones de la vivienda a regularizar sobre el paisaje en su conjunto.

En conclusión, se valora como viable paisajísticamente la legalización de una vivienda en el T. M. de Parcent (Alacant) teniendo en cuenta la aplicación de las medidas de integración paisajísticas descritas.

*Pedreguer, octubre de 2023*

REDACTOR:

**Nicolau Vives Riera**, DNI [REDACTED], Geógrafo y Máster en Gestión Ambiental, Col. nº 1397.



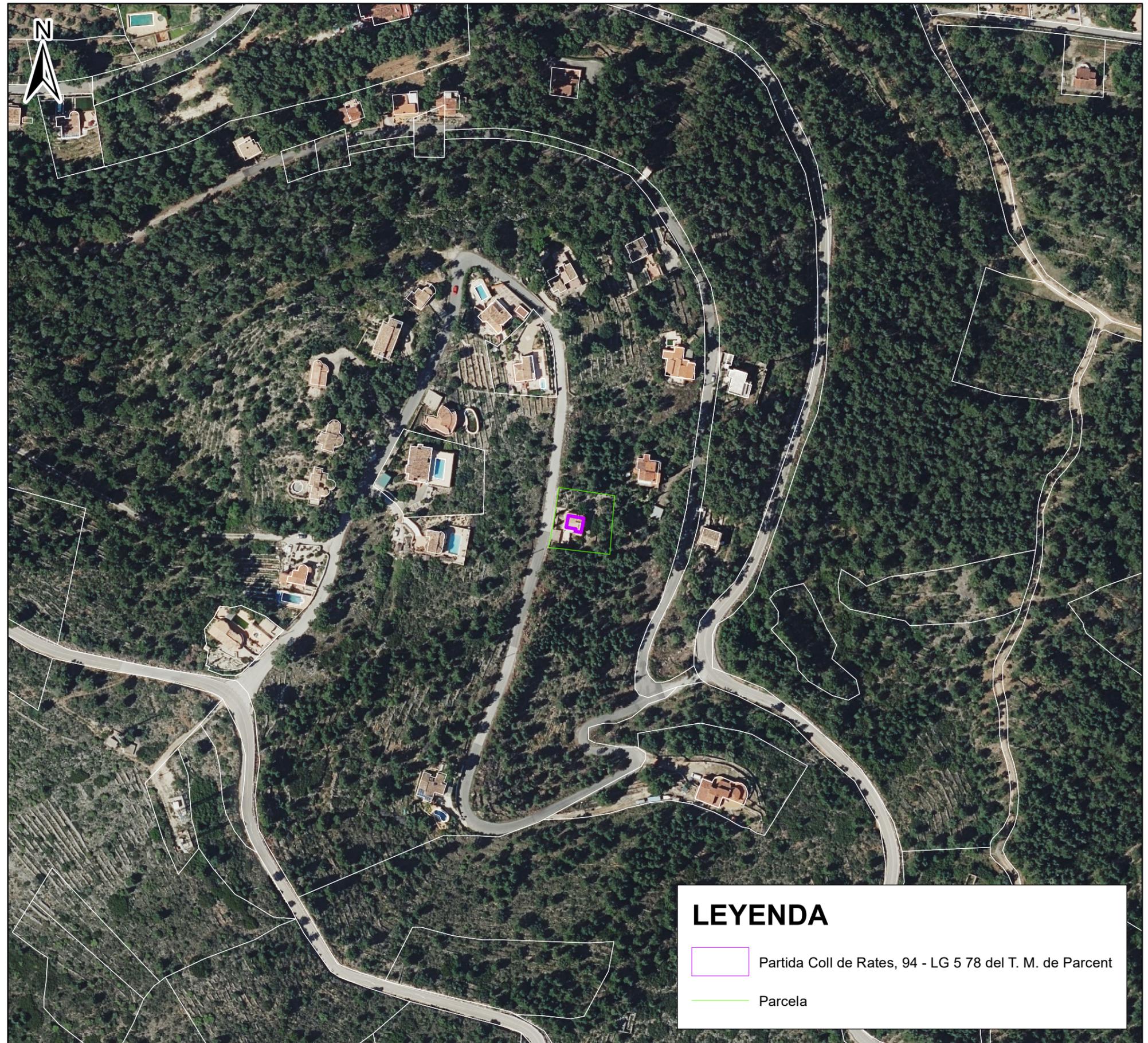
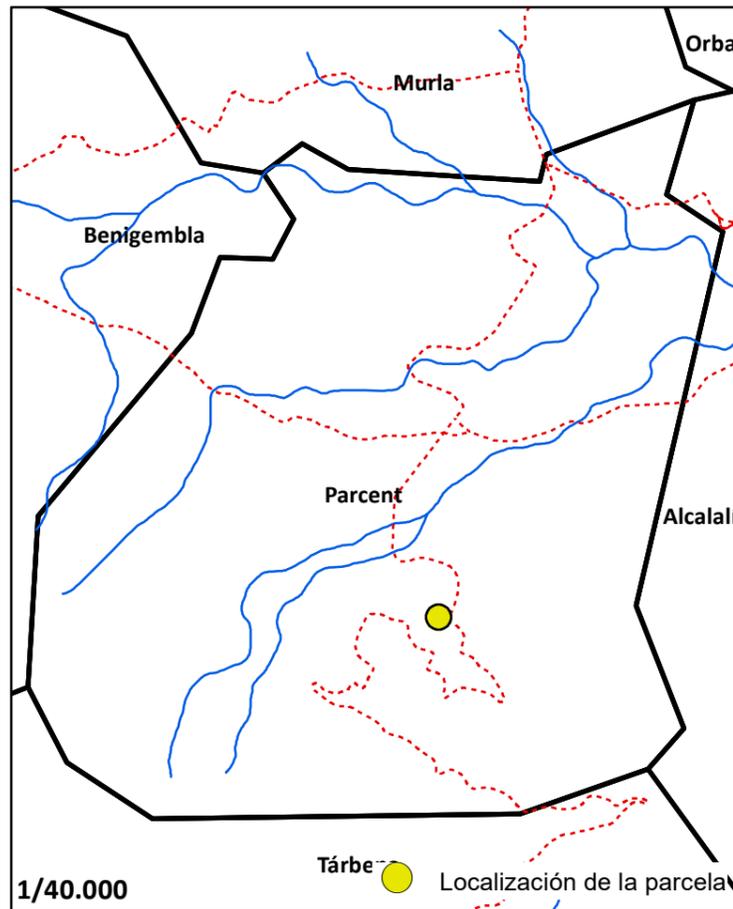
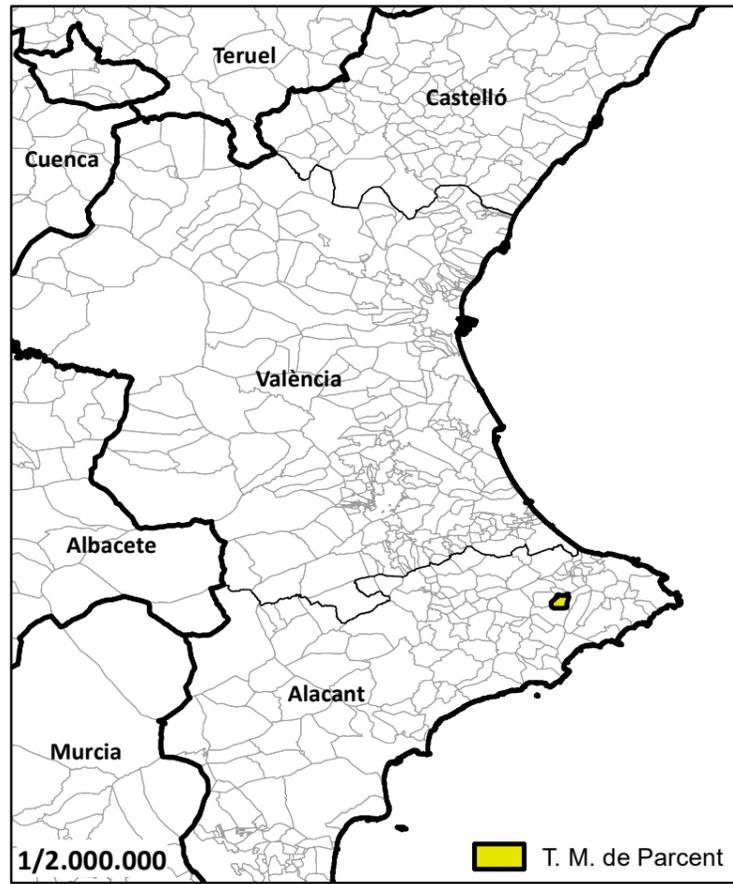
NICOLAU|  
VIVES|RIERA

Firmado digitalmente  
por NICOLAU|VIVES|  
RIERA  
Fecha: 2023.10.20  
13:33:07 +02'00'

## **ANEXO I. CARTOGRAFÍA**

### **ÍNDICE**

PLANO EIP-01	<b>SITUACIÓN GEOGRÁFICA</b>
PLANO EIP-02	<b>CUENCA VISUAL DESDE LA PARCELA</b>
PLANO EIP-03	<b>MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA</b>



**LEYENDA**

- Partida Coll de Rates, 94 - LG 5 78 del T. M. de Parcent
- Parcela



**PROMOTOR**  
ROSWITHA K.  
RASSBACH

**TÍTULO PROYECTO**  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PROYECTO BÁSICO DE  
LEGALIZACIÓN DE UNA VIVIENDA MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN  
DE SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL

**ESCALA**  
1:2000  
0 25 50 75 m

**NOMBRE PLANO**  
SITUACIÓN GEOGRÁFICA  
**LOCALIZACIÓN**  
Pda. Coll de Rates, 94 - LG 5 78 del T. M. de Parcent (Alacant)

**Nº PLANO**  
01  
**FECHA**  
10/2023

Sistema de referencia ETRS89 / Proyección cartográfica UTM Zona 30N



755000

755000

Cuenca visual norte

Cuenca visual este

Cuenca visual oeste

Cuenca visual sur

### LEYENDA

-  Partida Coll de Rates, 94 - LG 5 78 del T. M. de Parcent
-  Parcela

 <p><b>Geomap</b> MEDI AMBIENT I PAISATGE</p>	<p><b>PROMOTOR</b> ROSWITHA K. RASSBACH</p>	<p><b>TITULO PROYECTO</b> ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PROYECTO BÁSICO DE LEGALIZACIÓN DE UNA VIVIENDA MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL</p>	<p><b>ESCALA</b> 1:2500 0 25 50 75 m</p>	<p><b>NOMBRE PLANO</b> CUENCA VISUAL DESDE LA PARCELA</p>	<p><b>Nº PLANO</b> 02</p>
				<p><b>LOCALIZACIÓN</b> Pda. Coll de Rates, 94 - LG 5 78 del T. M. de Parcent (Alacant)</p>	<p><b>FECHA</b> 10/2023</p>

Sistema de referencia ETRS89 / Proyección cartográfica UTM Zona 30N



**LEYENDA**

- Parcela
- Mantenimiento arbolado y arbustos de la parcela