



PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA  
DEL 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 .....	3
2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	5
3. MEDIDAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE .....	10
4. CONCLUSIONES .....	15

## 1. ANTECEDENTES

**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 Plan de Participación Pública del 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.

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 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.

No obstante, al efecto de facilitar y promover la participación pública de la población interesada en el proyecto, 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.

## 2. 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.

### 3. MEDIDAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE

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.

## 4. CONCLUSIONES

Después de lo expuesto a lo largo de la presente memoria del **Plan de Participación Pública del 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 localizada en la Partida Coll de Rates, 94 – LG 5 78 del T. M. de Parcent (Alacant)**, se considera adecuadamente descrita la vivienda y su entorno, el paisaje y las medidas de integración paisajística propuestas con el fin de poner a disposición del público interesado la información suficiente para la realización del proceso de participación pública.

*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  
13:34:09 +02'00'