



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

Abril 2024

**PROMOTOR**

MIGUEL RIPOLL COSTA

**LOCALIZACIÓN**

PARTIDA HORTETES DE PAMIS, PARCELA  
126 DEL POLÍGONO 7 DEL TÉRMINO  
MUNICIPAL DE ONDARA (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 .....	13
4. CONCLUSIONES.....	18

## 1. ANTECEDENTES

**MIGUEL RIPOLL COSTA**, actuando como promotor 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 Común en el Término Municipal de Ondara (Marina Alta, Alacant).

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

<b>Promotor</b>	MIGUEL RIPOLL COSTA
<b>CIF/NIF/NIE</b>	73982947-C
<b>Dirección a efectos de notificaciones</b>	C/ Palaia, 8C - 03700 Dénia (Alacant)

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 a la parcela y vallado de la misma, visto desde la carretera CV-732 entre Beniarbeig y Pedreguer. El seto de cipreses corresponde a la parcela contigua, no siendo objeto del presente expediente de legalización, aunque en todo caso realiza la función de filtro verde de las edificaciones desde el principal punto de observación de la vivienda. Se aprecia la existencia de un muro de bloque de hormigón que separa la parcela de los bancales de naranjos situados a la derecha de la imagen. Existe una puerta corredera de tipo metálico, acabado en un tono marrón grisáceo. De la vivienda se visualiza únicamente el tejado desde la carretera.*



*IMAGEN\_02. Perspectiva de la vivienda tomada de la fachada orientada hacia el sureste. Se aprecian unos ventanales de aluminio blanco. La vivienda está chapada con un zócalo de piedra.*



*IMAGEN\_03. Perspectiva de la vivienda tomada de la fachada orientada hacia el noreste. El color ocre como finalización de la vivienda se considera adecuado a efectos paisajísticos.*



*IMAGEN\_04. Perspectiva de la vivienda tomada de la fachada orientada hacia el noroeste. En este espacio cabe remarcar la presencia de cítricos (naranja y limonero), que dan calidad al entorno de la vivienda.*





*IMAGEN\_05. Perspectiva de la vivienda tomada de la fachada orientada al suroeste. Se podría considerar la fachada principal de la misma. Existe una pequeña terraza a la cual se accede por una escalera. En esta zona destaca la presencia de una zona ajardinada.*



*IMAGEN\_06. Imagen que muestra la zona ajardinada de la parcela, con presencia de arbolado, que actúa de filtro visual entre la carretera y la vivienda.*



*IMAGEN\_07. En primer término, una cisterna de uso particular. Al fondo de la imagen se aprecia la existencia de un garaje cubierto. Entre este y la vivienda existe la zona ajardinada. La vivienda colindante también se puede observar desde esta perspectiva.*



*IMAGEN\_08. Finalmente, una última perspectiva de la vivienda desde la carretera CV-733 que comunica Beniarbeig con Pedreguer, más o menos, a la altura del cruce de Pamis. Remarcar la densidad del arbolado existente (bancales de naranjos) que impide una fácil visualización de la vivienda desde este punto de observación principal.*

Una vez mostrada la parcela donde se ubica la vivienda existente, así como las edificaciones auxiliares y elementos paisajísticos estructurantes, se concluye que se trata de una zona agrícola de bancales de cítricos de una relevancia paisajística y ambiental media, caracterizada por la presencia de viviendas unifamiliares aisladas. Se pretende mantener adecuadamente la vegetación y arbolado existente con el fin de que actúe de filtro visual. Con las medidas de integración paisajística que se propondrán, el impacto paisajístico se verá aminorado sensiblemente.

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

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.

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 habría que considerar (ver el **Plano EIP-03 medidas de integración paisajística** para conocer su implantación territorial):

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 zona ajardinada de la parcela. Se trata de una zona que combina la presencia de arbolado con especies ornamentales autóctonas o perfectamente adaptadas al clima mediterráneo.



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 liso y el color del acabado (ocre) 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 en color blanco mate, por lo que se integra igualmente. La vivienda tiene un zócalo de piedra chapada en algunas de sus partes.



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, el cierre de la parcela se resuelve mediante puerta corredera metálica. En la siguiente imagen se muestra el cierre de la parcela desde la carretera CV-732, entre Beniarbeig y Pedreguer, la cual supone el acceso a la misma.





## 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 configura la vivienda.
- No se pavimentará ningún espacio adicional y se conservará el suelo permeable existente.
- Se ha favorecido la implantación de una vivienda coherente con el paisaje, 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 preserva la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar. A tal efecto, la situación de la vivienda se ubica 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 las edificaciones. 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. A tal efecto, se aprovecha el vallado existente, ya muy asimilado en el paisaje actual. Tanto los arbustos como el arbolado existente en el interior de la parcela son, en general, 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 (Pda. Hortetes de Pamis, parcela 126, polígono 7 del T. M. de Ondara)**, 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, abril de 2024*

REDACTOR:

**Nicolau Vives Riera**, DNI 53215988-Z, Geógrafo y Máster en Gestión Ambiental, Col. nº 1397.

