



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

Mayo 2024

PROMOTORES

LAURA MARITA VAN KOOTEN

BART SCHAAP

LOCALIZACIÓN

PDA. PASSULA, POL. 4 PARC. 157, 158, 159 –
CAMINO MENTO, 18 DEL TÉRMINO
MUNICIPAL DE XALÓ (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	12
4. CONCLUSIONES.....	18

1. ANTECEDENTES

LAURA MARITA VAN KOOTEN y BART SCHAAP, actuando como promotores de la actuación, pretenden llevar a cabo el procedimiento de legalización de una **vivienda unifamiliar existente** localizada en una parcela ubicada en Suelo No Urbanizable Común de tipo A en el Término Municipal de Xaló (Marina Alta, Alacant).

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

Promotores	LAURA MARITA VAN KOOTEN BART SCHAAP
CIF/NIF/NIE	Y8897696-E Y8897756-J
Dirección a efectos de notificaciones	Pda. Passula, Pol. 4 Parc. 157, 158, 159 – Camino Mento, 18 - 03727 Xaló (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 las fachadas de las construcciones y del vallado de la parcela.



IMAGEN_01. Acceso a la parcela, así como detalle del cerramiento de la parcela, en una imagen tomada desde el camino Mento. Se aprecia la existencia de un seto perimetral de cipreses en la parte anterior al cerramiento de valla de simple torsión. El muro de piedra en seco le aporta calidad visual al mismo.



IMAGEN_02. Perspectiva de la vivienda tomada de la fachada orientada hacia el sureste. La edificación es de una sola planta. La cubierta inclinada se resuelve mediante utilización de teja árabe. Se aprecia la instalación de paneles solares fotovoltaicos para el suministro de energía eléctrica. La parte más cercana a la vivienda se encuentra pavimentada mediante piedra natural, de la misma manera que el zócalo de la edificación.



IMAGEN_03. Perspectiva de la vivienda tomada de la fachada orientada hacia el noreste. Se observa que la edificación está insertada en la pendiente del terreno. La cota superior donde se encuentran los ejemplares de pino, está a una altura superior. Los cerramientos se resuelven mediante la utilización de carpintería de aluminio en color madera.



IMAGEN_04. Perspectiva de la edificación anexa tomada de la fachada orientada hacia el norte. En esta edificación destaca la utilización de piedra natural como solución constructiva.



IMAGEN_05. Perspectiva de la edificación anexa tomada de la fachada orientada hacia el este. Cabe mencionar la existencia de vegetación (durillo, strelitzia, yucas) que integran la construcción en el territorio.



IMAGEN_06. Vista de la parcela donde se aprecia la abundancia del elemento vegetal lo que aporta calidad paisajística.



IMAGEN_07. Conjunto de márgenes de piedra en seco existentes en la parcela. Se encuentran en un notable estado de conservación.

Una vez mostrada la parcela donde se ubica la vivienda existente, así como elementos paisajísticos estructurantes, se concluye que se trata de una zona agrícola de Xaló con existencia de viviendas unifamiliares aisladas, 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.

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 las imágenes siguientes se aprecia el estado actual de la parte agrícola y forestal/natural de las parcelas. Las parcelas tienen una superficie de 4.985'75 m², de los cuales son ocupados por edificaciones 303,63 m², siendo el porcentaje libre de ocupación, por tanto, del 93,61% de las parcelas, donde se puede mantener el carácter del paisaje del entorno. Las parcelas tienen abundante y variado arbolado y arbustos, tanto de tipo forestal como agrícola, tal y como se ha descrito en el apartado 2.2 de la presente memoria.



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 y su edificación anexa, se considera adecuadamente resuelto este aspecto. En la siguiente imagen se muestran los acabados de la vivienda y de la edificación anexa. El tratamiento de las fachadas es de mortero de cemento 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 mediante aluminio color 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 un seto perimetral de cipreses en la parte anterior de un cerramiento metálico de simple torsión. Ello supone un cierto grado de permeabilidad visual hacia el interior de la parcela que, además, consta de una destacable densidad de vegetación lo que supone consecuentemente un importante grado de integración visual de la edificación existente.



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 en la parte norte de la vivienda principal con el fin de minimizar los efectos de un posible incendio forestal.

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, favoreciendo la adecuada infiltración de la escorrentía.
- Se trata de una vivienda y su edificación anexa implantada 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 y su edificación anexa 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 y arbustos existentes contribuyen 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 parcela 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 Pda. Passula, Pol. 4 Parc. 157, 158, 159 – Camino Mento, 18 del T. M. de Xaló (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, mayo de 2024

REDACTOR:

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

