

# ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA Y PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

(ANEJO IV del PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA)

PETICIONARIOS: Don Domingo Peláez Perales, NIF: [REDACTED] y Dña. Cristina Gozávez Sánchez, NIF: [REDACTED].

EMPLAZAMIENTO: Partida del Rebentó 74A, Polígono 19 Parcela 110.

LOCALIDAD: PETRER, 03610 (ALICANTE)

INDICE:

1. ANTECEDENTES
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE
4. AMBITO DE ESTUDIO Y CONTEXTUALIZACION EN EL TERRITORIO
5. PUNTOS DE OBSERVACION
6. INTEGRACION PAISAJISTICA VISUAL
7. VALORACION DE LA INTEGRACION PAISAJISTICA
8. VALORACION DE LA INTEGRACION VISUAL
9. CONCLUSIONES

ANEXO I: PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

ANEXO II: PLANOS

ANEXO III: FOTOGRAFÍAS

**SANTIA  
GO|  
VILELLA|  
BAS**

Firmado digitalmente por  
SANTIAGO|VILELLA|BAS  
Nombre de  
reconocimiento (DN):  
cn=SANTIAGO|VILELLA|  
BAS,  
serialNumber=33478992P  
, givenName=SANTIAGO,  
sn=VILELLA BAS,  
ou=CIUDADANOS,  
o=ACCV, c=ES

## 1. ANTECEDENTES

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta según Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana como documentación complementaria al Proyecto de Reforma y Ampliación de Vivienda Unifamiliar Aislada, en Partida del Rebutó, 74B, Polígono 19, Parcela 110 en el término municipal de Petrer.

El Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto valorar el posible impacto y transformación que pueda tener la actuación de dicha reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada que se define a continuación.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación objeto del presente Estudio de Integración Paisajística consiste en la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada (definida en el Proyecto al que se adjunta y del que forma parte como ANEJO IV).

### PROMOTORES:

D. DOMINGO PELÁEZ PERALES, con NIF: [REDACTED] y domicilio en PETRER, provincia de ALICANTE, Ptda. EL REBENTÓ, 74B, y Dña. CRISTINA GOZÁLVEZ SÁNCHEZ, con NIF: [REDACTED], y domicilio en ELDA, provincia de ALICANTE, Calle Magallanes, 22, P 02A

### PARCELA:

#### Situación:

Partida del Rebutó, 74B, Polígono 19, Parcela 110 en el término municipal de Petrer.

Ref. Catastral rústica: 03104A019001100000ZI y Ref. Catastral urbana: 03104A019001100001XO.

#### Forma:

Se trata de una parcela de 10.324 m<sup>2</sup>. La forma de la parcela es rectangular, con medidas aproximadas de 150 metros de Oeste a Este y de 70 metros de Norte a Sur. La vivienda existente que se va a reformar y a ampliar, se sitúa dentro de la parcela a unos 20 metros aproximadamente del lindero Norte y a unos 50 metros aproximadamente del lindero Este de la parcela. La vivienda existente tiene unas dimensiones aproximadas de 9 metros de Oeste a Este y de 16 metros de Norte a Sur.

#### Orientación:

La parcela se sitúa en dirección Oeste-Este, siendo la zona de actuación en la vivienda existente, recayente al Norte de la misma.

#### Topografía

La topografía es irregular, con dos zonas diferenciadas sobre la vivienda a reformar y ampliar. Existe una diferencia de cota entre la fachada Norte y la fachada Sur de la vivienda de  $\pm 3,00$  metros, recayente la cota más alta a la fachada Sur.

Linderos:

Linda al Este, Oeste y Sur con caminos de acceso a la parcela y Norte con otras parcelas. Las actuaciones que se pretenden realizar guardan los retranqueos requeridos por la normativa.

#### Normativa urbanística de aplicación

Planeamiento municipal	P.G.O.U. de Petrer 1997
Planeamiento complementario	No procede F. aprobación 0:00:00
1. Clasificación y uso del suelo	Suelo No Urbanizable. Uso agrícola
2. Zona de ordenación	Suelo No Urbanizable Común

### 3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

#### ANEXO II

##### CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

- a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.
- b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.
- c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.
  - c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.
  - c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.
  - c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las

respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajistas. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

### 3.1. PLANES Y PROYECTOS APLICABLES

-Plan de Acción Territorial del Paisaje de la Comunidad Valenciana

### 4.- ÁMBITO DE ESTUDIO Y CONTEXTUALIZACIÓN EN EL TERRITORIO

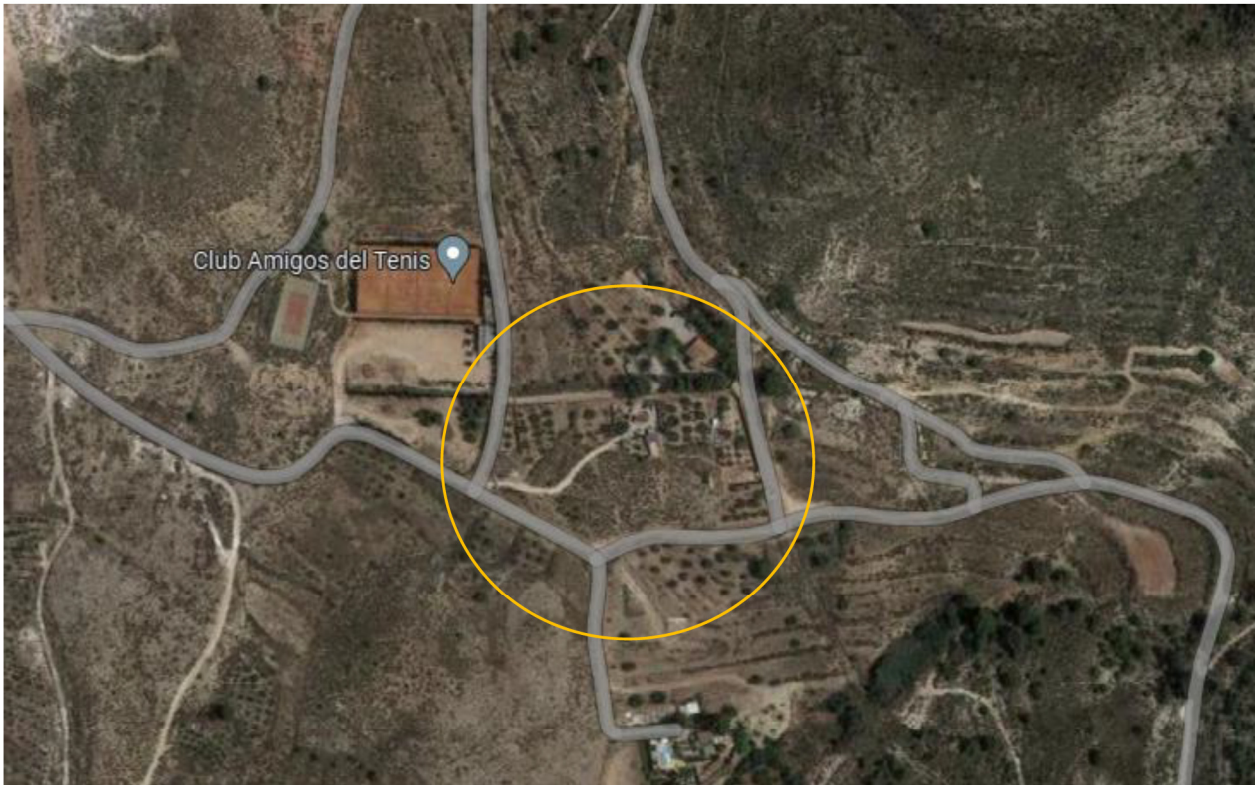
La parcela objeto de este estudio se encuentra en el Término Municipal de Petrer, en la Partida Rural del Rebentó, en concreto se trata de la parcela nº 74B. La calificación urbanística del terreno según el PGOU de Petrer es de Suelo No Urbanizable Común Tipo C-D (N.U.C.C./N.U.C.D.).

La superficie de la parcela es de 10.324 m<sup>2</sup>. Se trata de una parcela de topografía irregular y forma regular, que alterna zonas de matorrales con elevaciones arcillosas, con otra más baja con bancales en cultivo. La zona tiene uso agrario, aunque actualmente esta actividad en la zona es muy minoritaria con restos de vegetación agrícola abandonada (sobre todo almendros). En la zona se registran en la actualidad diversos usos compatibles, de tipo residencial e industrial.

#### 4.1.1. JUSTIFICACION DEL AMBITO DEL ESTUDIO

En la concepción del proyecto se han tenido muy en cuenta la topografía del terreno y los elementos preexistentes como antiguos caminos, bancales y vegetación. La edificación se sitúa centrada en la parcela, no ocupando la zona más alta de la parcela, adecuándose a los caminos existentes y aprovechando los desniveles del terreno. Con estos planteamientos se consigue que la edificación quede oculta por la vegetación existente en su fachada Sur. Respecto a sus fachadas Norte, Este y Oeste, la edificación quedará integrada en la topografía del terreno. Las fachadas de la edificación presentarán un acabado similar al color del terreno actual, combinado con detalles de madera. La cubierta será plana para que consiga una mimetización con la vegetación existente en la parcela.

La actuación objeto de este estudio no supone ninguna alteración sustancial en el carácter paisajístico de la zona debido al carácter agrícola de la misma y de viviendas unifamiliares, de uso agrícola compatible con residencial e industrial.



#### 4.1.2.-UNIDADES DE PAISAJE:

Según el Artículo 8.d de la Ley 5/2014

“d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.”

“Unidades de paisaje. Las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.”

Estos factores a considerar son los siguientes:

- Naturales: relieve, aspectos geológicos e hidrológicos, suelo, clima, especies de flora y fauna.
- Humanos: población, intervención humana y usos del suelo (agricultura, trashumancia, hidráulica, minería, turismo, servicios, etc.).

Las unidades de paisaje se delimitarán independientemente de límites administrativos.

La Unidad de Paisaje considerada dentro del ámbito de este Estudio, y que coincide con el ámbito de estudio es muy amplia. Debido a la altitud de la parcela, desde esta se ejerce un dominio sobre el paisaje en dirección Norte, hacia la ciudad de Petrer, en dirección Este a la Sierra del Cid, en dirección Sur a la ciudad de Novelda y en dirección Oeste, hacia la Autovía de Alicante A-31.

Se trata de un paisaje rural y agrícola de carácter mixto, donde se alternan zonas elevadas, con vegetación de monte bajo y coníferas, con zonas abancaladas en cultivo o con cultivos abandonados.

#### 4.1.3.-RECURSOS PAISAJISTICOS:

La caracterización de los Recursos Paisajísticos atenderá a los elementos del territorio de relevancia e interés ambiental, cultural y visual para la población que se incluyan en la Unidad de Paisaje considerada.

El recurso paisajístico más cercano a la parcela objeto de este estudio a distancias medias y largas, son el entramado urbano del municipio de Petrer y con una zona industrial y residencial de Salinetas Bajas y Altas.

En la cuenca visual del proyecto del presente estudio, los principales elementos estructurales con interés ambiental que podemos encontrar son el Paisaje de la Sierra del Cid y el Maigmò al este, el monte de Bateig al oeste y al norte encontramos otros recursos estructurales del paisaje, pero en este caso de interés cultural, como el casco urbano, el polígono industrial de la zona de Salinetas Bajas, las residencias de Salinetas Altas y al noroeste las urbanizaciones de la Loma Badá.

#### 5.- PUNTOS DE OBSERVACION

La parcela se encuentra en una zona con variaciones topográficas importantes, cerca de puntos elevados de observación del territorio, aunque debido a la ubicación concreta de la actuación esta queda fuera del campo visual.

Los puntos de observación estáticos más próximos son las viviendas que se sitúan en las cercanías y las elevaciones orográficas circundantes.

La actuación no altera la escena visual desde los puntos de observación estáticos ya que se trata de elementos comunes en la zona como son los bancales y tampoco altera la escena visual desde los puntos de observación dinámicos.



## 6.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

La calidad paisajística se obtiene de la calidad de la escena, la singularidad o rareza, la representatividad, el interés de su conservación y su función como parte de un paisaje integral.

En la zona de actuación cabe reconocer los valores derivados de los componentes geocológicos de cada elemento a valorar y su funcionamiento como sistema, incluyendo los aspectos perceptivos o visuales que implican el análisis de las condiciones de visibilidad. La actuación no impide en absoluto la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos antes descritos, ni domina alterando negativamente la composición del paisaje y sus elementos percibidos desde los puntos de observación.

En cuanto a la protección de los caminos históricos resalta que todos los caminos del entorno mantienen íntegramente su trazado. Referente a las estructuras de riego preexistentes, no se modifica su estructura. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos acequias, caminos tradicionales, escorrentías y otros análogos se incorporan como condicionantes del proyecto sin afectarlos en ningún momento, incluso respetándolos.

## 7.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACION PAISAJISTICA.

Se trata de analizar la capacidad del paisaje para asimilar los cambios que se van a producir con la actuación objeto del presente estudio sin perder sus valores y recursos paisajísticos.

En el caso que nos ocupa, la actuación que se pretende construir no constituye un impacto en la sensibilidad del paisaje de la zona afectada, y por lo tanto su efecto será insignificante y leve por la adaptación de la edificación a la orografía predominante.

En el ámbito de la actuación paisajística, existen viviendas construidas que por su poca altura pasan desapercibidas, sobre todo al estar situada en una zona de terreno por debajo del nivel medio.

## 8.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACION VISUAL.

Se analizan los cambios en la composición de las vistas hacia el paisaje como efecto de la actuación.

Para la valoración de la Integración Visual de la actuación cuyo elemento más relevante es la edificación que se pretende reformar y ampliar, se ha realizado una serie de fotos y de montajes que nos ayudaran a evaluar dicho impacto visual, se establece que no se bloquea ninguna vista relevante.

La principal vista de la zona objeto del presente Estudio es desde el centro de la finca y queda integrada con el entorno.

## 9.- CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto en este Estudio de Integración Paisajística, el técnico redactor abajo firmante considera que no existe ninguna limitación legal para autorizar la actuación que se describe, quedando a la espera del dictamen de los organismos competentes para aplicar, si fuera necesario, subsanación o medida correctora complementaria.

Petrer a 23 de marzo de 2023

## ANEXO I. PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA

Según Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana los Estudios de INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA deben contener un PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

El PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA es un documento que define y desarrolla la estrategia de participación pública y se incluye como un documento anexo en el Estudio de Integración Paisajística. Tiene como objetivo recoger los puntos de vista y las opiniones de los ciudadanos frente a la actuación que se pretende realizar en el paisaje, teniendo en cuenta que cualquier actuación puede crear discrepancias por diferentes criterios o intereses. De este modo se pretende conocer la valoración y percepción que la gente tiene del paisaje.

ENCUESTA: Este documento contiene un cuestionario para conocer su opinión respecto a diferentes aspectos del paisaje de la zona, además de una ortofoto general y una serie de planos para facilitar la participación en la encuesta. Sólo será necesario imprimir las hojas del cuestionario y completarlas con sus datos personales, firma y respondiendo a las preguntas expuestas.

ENCUESTA PERTENECIENTE AL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DE PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA En Partida del Rebentó, 74B, Polígono 19, Parcela 110, en el término municipal de Petrer. Ref. Catastral rústica 03104A019001100000ZI y Ref. Catastral urbana 03104A019001100001XO.

SEGÚN LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

DATOS DEL ENCUESTADO:

Nombre y Apellidos: \_\_\_\_\_

D.N.I.: \_\_\_\_\_

1. ¿Conoce la Zona? -SI -NO -NS/NC

2. ¿Con que frecuencia disfruta de la zona accediendo a ella?

- A Diario -Frecuentemente -A Veces -Raras Veces -Nunca

3. Valore la calidad paisajística actual de la parcela. - Muy Alta -Alta -Media -Baja -Muy Baja

4. Valore la calidad paisajística actual de la zona. - Muy Alta -Alta -Media -Baja -Muy Baja

5. Valore si la actuación proyectada produce algún tipo de impacto en la zona.

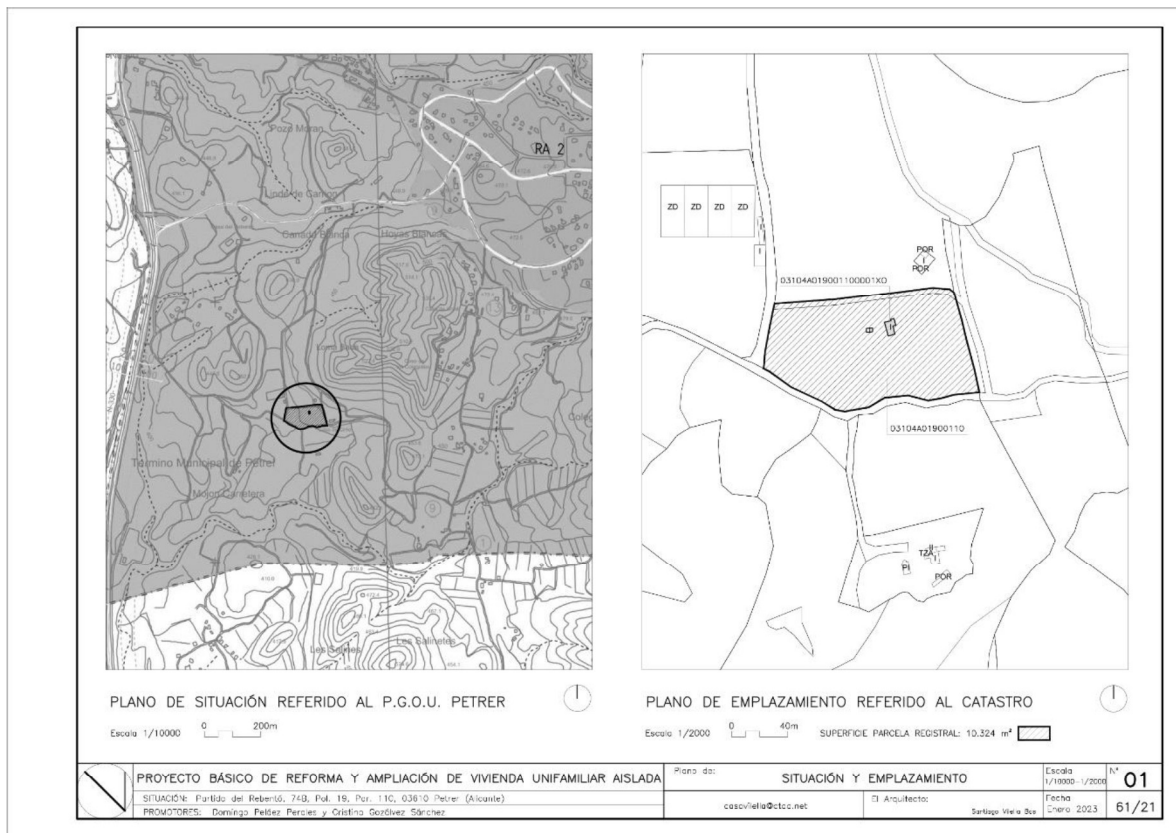
Tipo de impacto - Muy Alto -Alto -Medio -Bajo -Muy Bajo

6. Observaciones y recomendaciones que considere importantes referidos a la integración paisajística de entorno.

Petrer a, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_  
Firmado:

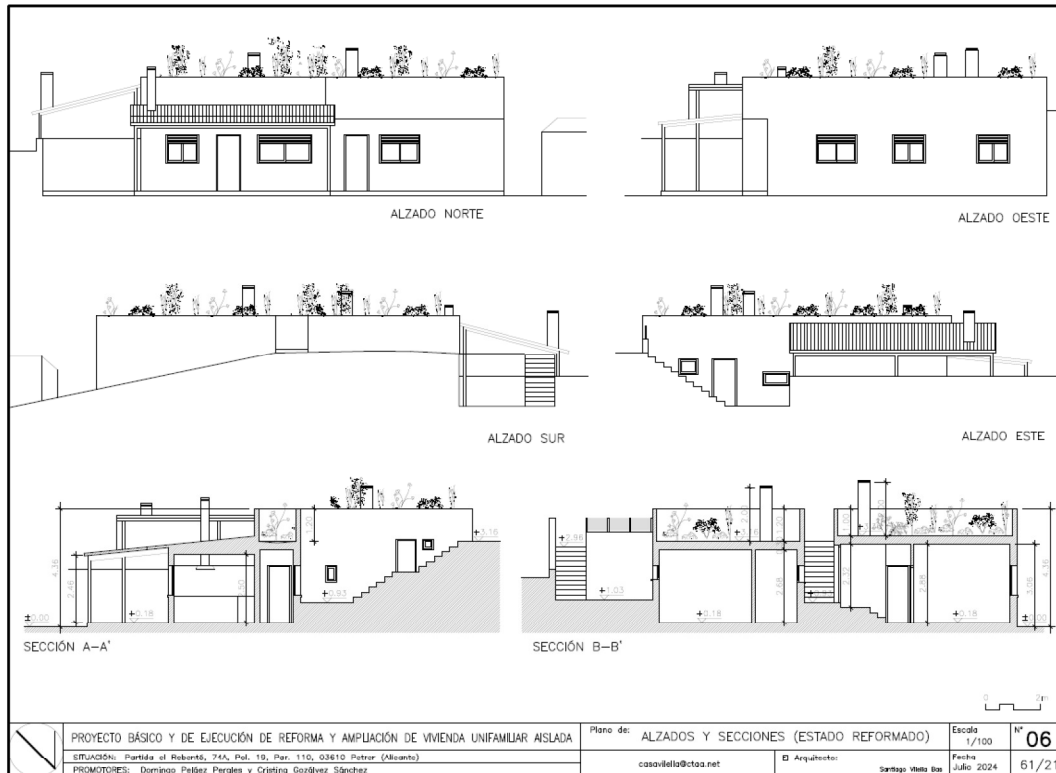
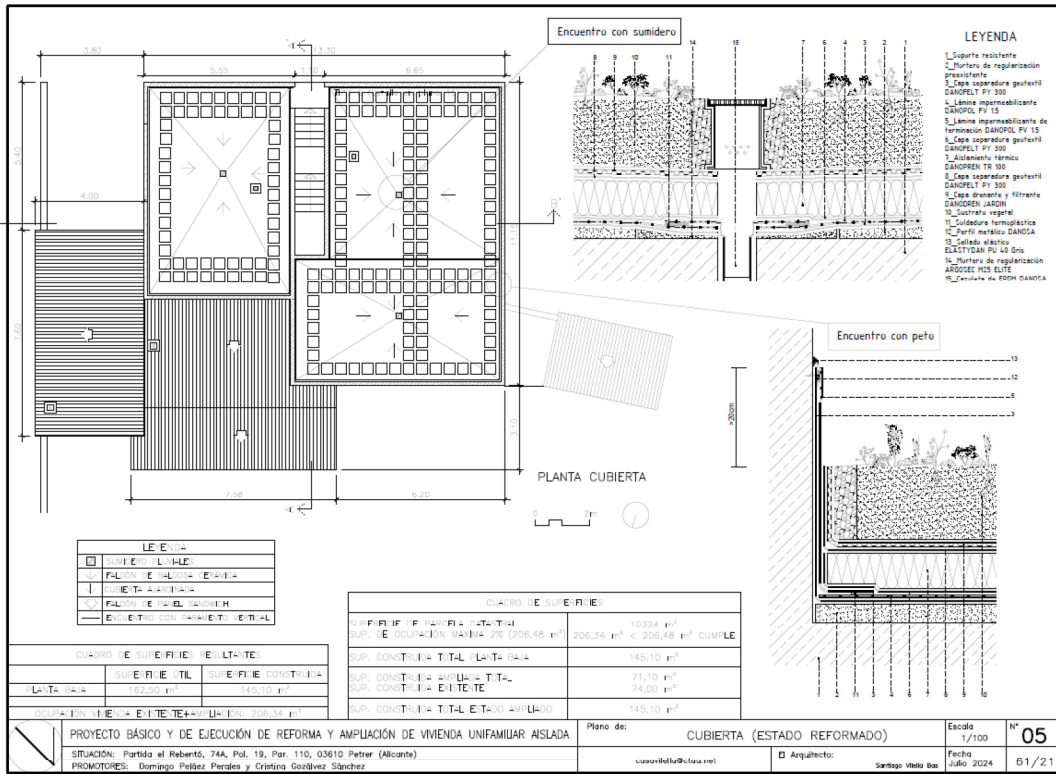
# ANEXO II. PLANOS

## SITUACIÓN



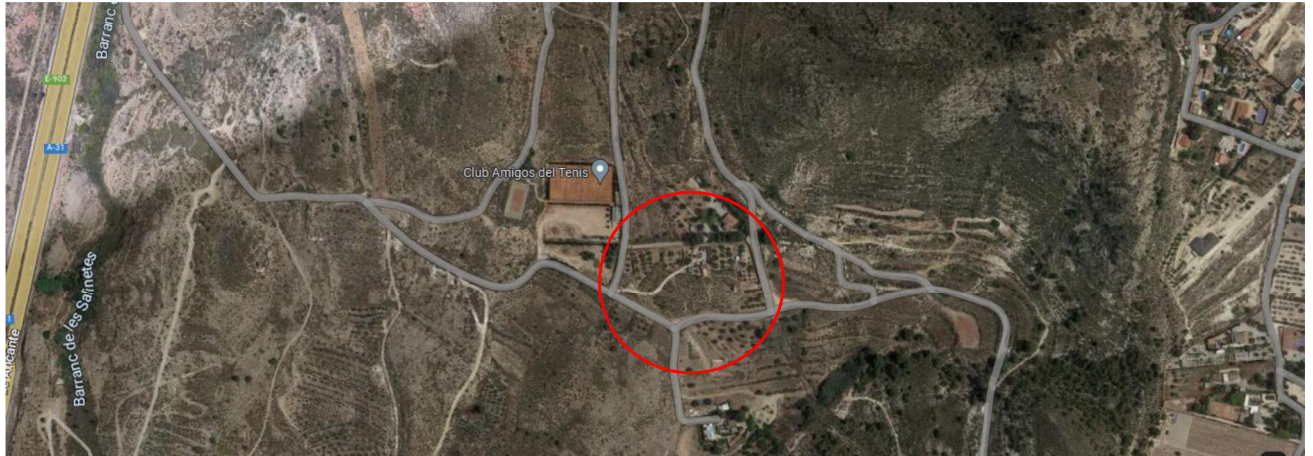


# ESTADO REFORMADO



### ANEXO III. FOTOGRAFÍAS

## ORTOFOTO DE LA ZONA A INTERVENIR



## IMÁGENES DESDE LA VIVIENDA QUE SE VA A REFORMAR Y AMPLIAR HACIA EL PAISAJE CIRCUNDANTE



IMÁGENES DESDE EL INTERIOR DE LA PARCELA HACIA LA EDIFICACIÓN EXISTENTE QUE SE VA REFORMAR Y AMPLIAR)

ESTADO ACTUAL



ESTADO REFORMADO



SANTIAGO  
O  
VILELLA  
BAS

Firmado digitalmente por SANTIAGO VILELLA BAS  
Nombre de reconocimiento (DN): CN=SANTIAGO VILELLA BAS, serialNumber=33478992P, givenName=SANTIAGO, sn=VILELLA BAS, ou=CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES