

INFORME SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

Órgan que ho sol·licita:	Servici Territorial d'Urbanisme de València
Núm. Expedient STU:	1644582 GANDIA CA/EM/Ilr
Núm. Expedient SIVP:	EP-2021/384 EC
Assumpte:	Declaració d'Interés Comunitari
Peticionari:	Sunny Resorts, S.L.
Situació:	Parcel·las 107, 164, 165, 170 i altres, Polígon 27.
Municipi:	Gandia (València)
Descripció:	Camping

En relació amb la sol·licitud pel Servei Territorial d'Urbanisme de València, al Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge d'emissió d'informe sobre l'Estudi d'Integració Paisatgística (EIP) que acompanya a la Declaració d'Interés Comunitari (DIC) de referència, de conformitat amb l'article 220.3 del Text Refós de la Llei d'Ordenació Territorial, Urbanisme i Paisatge, (LOTUP) aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, s'emet el següent

INFORME:

CARACTERÍSTIQUES DE L'ACTUACIÓ:

Classificació sòl segons planejament:	Sòl no urbanitzable comú	
Superfície total parcel·les:	188.707 m ² (diverses parcel·les)	
Superfície total ocupada:	45.470 m ²	
Edificacions:	Edificacions	6.266 m ²
	Viàries i aparcaments	27.560 m ²
	Espais esportius i piscines	6.560 m ²
	Parcel·les càmping	33.330 m ²
	Mobil Homes (cases portàtils)	49.350 m ²
Accessos:	Els accessos a les instal·lacions es realitzen pel Camí Vell del Grau en la zona sud de les instal·lacions i pel Camí de l'Alqueria del Duc per a accés per als vianants en la seua zona nord.	
Altres observacions:	El projecte es veu afectat en la seua zona nord-oest per l'entorn de protecció de l'Alqueria del Duc (BIC)	

INFRAESTRUCTURA VERDA I PAISATGE:

Inclòs en àmbit	PRR		PATIVEL	X	PAT Horta	
	PATFOR		PATRICOVA	X	Programa de Paisatge	X
PATIVEL	Part de les instal·lacions es troben en àmbit ampliat i la resta en àmbit de connexió.					

ORDENACIÓ DEL TERRITORI:

ETCV	Àrea funcional La Safor
PAT Comarques Centrals (en tramitació)	Inclòs en l'àmbit Consulta l'esborrany del PAT: https://politicaterritorial.gva.es/va/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/pla-d-accio-territorial-de-les-comarques-centrals

El projecte se situa en una zona de paisatge de caràcter rural amb àrees destinades a zones agrícoles de regadiu de diferent tipologia i presència. L'activitat agrícola es manté de manera activa en la majoria de les parcel·les de la zona del projecte, on també s'observen construccions disseminades, probablement de segona residència. Els elements constructius més destacables són l'Alqueria del Duc i el conjunt industrial paperer en la zona sud.

La zona proposada s'inclou en el Programa de Paisatge en sòls del municipi de Gandia afectats pel PATIVEL. Aquest document, actualment en tramitació, va ser sotmés a informació pública al setembre de l'any 2019. En relació a aquest Programa cal destacar el següent:

- Les zones agrícoles litorals, entre les quals es troba la zona de projecte, tenen un alt valor paisatgístic i en elles es troben multitud de recursos que passaran a formar part de la Infraestructura Verda recollida en el Programa.
- Es preveu l'establiment d'un Anell Verd que s'estructure utilitzant el sistema de camins existents, connectant elements de gran interès com la Alqueria del Duc, els diferents *ullals* i la Séquia de l'Auir.
- La Xarxa de Camins Rurals, el Corredor Barranc Sant Nicolau, l'Alqueria del Duc (incloent l'Ullal Estany del Duc i llacunes circumdants) i la Zona agrícola litoral es consideren Recursos paisatgístics identificats en la zona del projecte.

A més, el T.M. de Gandia es troba dins de l'àmbit del Pla d'Acció Territorial de les Comarques Centrals, actualment en tramitació. L'esborrany d'aquest pla pot consultar-se en l'enllaç anteriorment indicat.

De conformitat amb l'article 6 del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (TRLOTUP), el paisatge s'integrarà en totes les polítiques sectorials que incidisquen en aquest, tant a escala autonòmica, com a escala supramunicipal o local, condicionant la implantació d'usos, activitats i infraestructures, mitjançant la incorporació en els seus plans i projectes de condicionants, criteris o instruments de paisatge, en funció de l'abast de les diferents actuacions i del paisatge afectat.

En primer lloc, el projecte se situa en una zona de paisatge de caràcter rural tal com s'ha descrit anteriorment, provocant un canvi de paisatge cap a un amb característiques més pròpies de zones urbanes. En segon lloc, la superfície destinada al projecte té una grandària molt superior a qualsevol altra activitat de serveis situada als voltants (l'actuació planteja una afecció de superfície cadastral de 188.707 m² i superfície pròpiament tancada similar). En conseqüència, es considera que la proposta tindrà una incidència en el paisatge que afectarà de manera considerable a la seua morfologia i caràcter rural-agrícola.

La Declaració d'interés comunitari sol·licitada pot atribuir usos i aprofitaments en el medi rural, el règim del qual ha de complir els punts detallats en l'article 220 del TRLOTUP. Donada l'afecció paisatgística del projecte s'haurà de justificar específicament la compatibilitat de l'actuació amb la infraestructura verda i el paisatge a escala de projecte. En aquest cas, la població de Gandia no té elaborada infraestructura verda municipal pel que s'haurà de

delimitar la infraestructura verda a escala local, justificant la concordança del projecte amb la seua estructura i funcionalitat.

A més, l'apartat b) de l'Annex II del TRLOTUP estableix que els Estudis d'Integració Paisatgística han de contindre una **anàlisi de les diferents alternatives considerades**. En el projecte únicament es proposa l'alternativa triada i la no realització del projecte, per la qual cosa s'hauran de presentar alternatives de localització i justificació de la triada des del punt de vista de la incidència en el paisatge.

D'altra banda, cal considerar altres DICs de similars característiques autoritzades a l'entorn de l'actuació. En aquest cas, obra documentació en aquest Servei relativa a DIC per a Activitat recreativa i d'oci a l'aire lliure, situada en la Parcel·la 102-A Polígon 27. L'activitat proposada és similar a aquesta DIC i se situa en la mateixa conca visual.

Per això, és necessari valorar la incidència acumulada de les dues activitats en conjunt atès que donada la seua proximitat podrien percebre's com una sola activitat contínua. Aquesta anàlisi i el seu resultat podrien condicionar l'abast de les mesures d'integració paisatgística.

Analitzada la documentació presentada es considera que el contingut de l'Estudi d'Integració Paisatgística (EIP) no és suficient per a valorar la incidència i la compatibilitat de l'actuació en el paisatge de l'àmbit de l'actuació proposada, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 6.4 i l'Annex II del TRLOTUP. Per això, i amb la finalitat de compatibilitzar l'actuació amb la Infraestructura Verda i el paisatge afectats, es considera necessari aportar la següent documentació:

- S'aportarà documentació gràfica en la qual s'incloga la infraestructura verda a escala local, justificant el manteniment de la seua funcionalitat i característiques principals amb l'actuació proposada, especialment la seua delimitació tindrà en compte el considerat en la definició de la infraestructura verda del PATIVEL.
- S'han definit 4 Unitats de Paisatge en el projecte. S'ha de tindre en compte que les UP que es definisquen han de ser àrees del territori, compactes i úniques, que presenten un caràcter paisatgístic diferenciat i té una extensió, delimitació i nomenclatura diferenciada, sense perjudici que diferents UP sense continuïtat en el territori puguen posseir una mateixa organització dels components principals del paisatge que les defineixen i pertànyer a un mateix tipus de paisatge. Tal com es recull en la Guia metodològica d'Estudis de Paisatge d'aquesta Conselleria, el nombre d'unitats de paisatge estarà estretament relacionat amb l'àmbit d'estudi considerat, i el detall de la seua delimitació haurà d'ajustar-se a l'escala de treball que s'estiga desenvolupant. Les UP definides hauran de caracteritzar-se a escala del projecte, en aquest sentit s'observa que part d'aquestes unitats podrien caracteritzar-se com diverses unitats de paisatge, per la qual cosa seria convenient reestudiar el número i delimitació d'aquestes. Com a base inicial d'anàlisi i caracterització podrà considerar-se el Programa de Paisatge en sòls del municipi de Gandia afectats pel PATIVEL.
- El plànol P3 de l'EIP identifica els recursos paisatgístics en l'àmbit del projecte. No obstant això, aquesta identificació es considera incompleta atès que no identifica com a recursos la Xarxa de Ca-

mins Rurals i la trama de la zona agrícola litoral tal com es defineix en el Programa de Paisatge, atés que constitueixen les traces principals que estructuren el territori. S'hauran d'identificar com a recursos paisatgístics aquests elements i justificar la seua integració en el projecte, per a això la xarxa de camins haurà de condicionar l'ordenació del projecte, no sols en sentit aquest-oest, sinó també en sentit nord-sud.

- L'EIP considera 3 punts d'observació, un d'ells dinàmic (carrers i camins) i els dos restants dinàmics (zona urbana, zona muntanyenca-forestal). En primer lloc, aquesta anàlisi es considera incomplet pel fet que:
 - Les visuals des de PO-1 en el Camí Vell del Grau hauran de prendre en consideració la indústria International Paper, situada al llarg de l'accés rodat proposat per al càmping. A més, les visuals del Camí de l'Alqueria del Duc no aporten informació des de l'Alqueria del Duc o la zona on se situa l'eixida per als vianants des del càmping.
 - No s'aporten visuals des de PO-2 (zona urbana), aquestes visuals hauran de contindre informació no sols a nivell de carrer sinó també en altura pel fet que el projecte serà visible des de la majoria dels habitatges situats entre el carrer del Palangre i el carrer dels Degans.

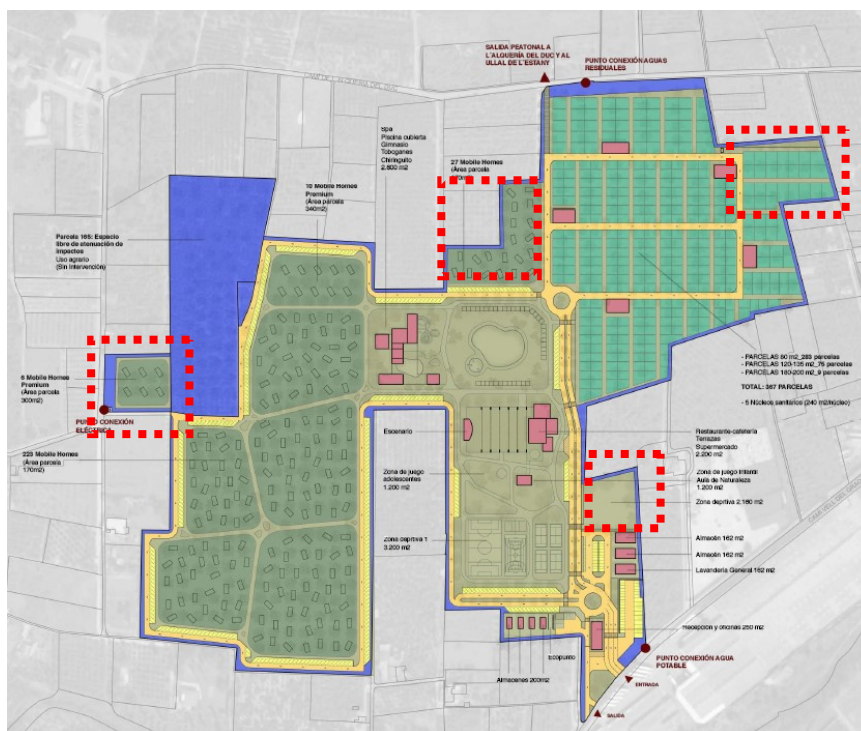
En segon lloc, la documentació presentada no justifica l'apartat c.3) de l'Annex II on es detalla que el valor i la fragilitat del paisatge es determinaran conforme a l'exposat en l'apartat b.4 de l'Annex I. Les conclusions de la integració paisatgística i la compatibilitat visual es justificaran per a cada unitat de paisatge i recurs paisatgístic, relacionant les respectives fragilitats i objectius de qualitat fixats, amb la qualificació dels impactes previstos.

Es requereix justificació d'aquest apartat segons el descrit anteriorment.

- El camí de la Alqueria del Duc ha de conservar el seu caràcter rural, evitant interferències visuals amb altres activitats o construccions. El projecte defineix una àrea d'espai lliure sense intervenció en el punt de contacte de la DIC amb el camí d'accés per als vianants que, mancant examen visual més exhaustiu, es considera insuficient. En relació amb això, s'ha d'ampliar aquesta distància eliminant part de les zones d'acampada proposades pròximes al camí i definir amb un grau de detall suficient "l'Eixida per als vianants a l'Alqueria del Duc i al Ullal de l'Estany".
- S'haurà de completar la descripció gràfica de les edificacions, la seua tipologia, acabats, cromatisme... aportant documentació gràfica (plantes i alçats) que incloga tant la pròpia activitat com l'entorn, tal com s'estableix en l'apartat a) de l'Annex II del TRLOTUP, a fi de valorar el seu impacte en el paisatge i les seues mesures d'integració. No és admissible la descripció genèrica de l'apartat "*Integració Arquitectònica*" per a la seua justificació. Cal esmentar que l'Alqueria del Duc ha de ser l'element arquitectònic més destacat en la zona, per la qual cosa les construccions proposades han d'adaptar la seua altura i característiques per a mantindre aquesta jerarquia.
- De conformitat amb el que s'estableix en l'article 8 del TRLOTUP, la proposta ha de garantir l'adequada integració en la morfologia del territori, pel que haurà d'adaptar-se a la topografia i al

patró parcel·lari. Segons els plànols aportats en el projecte la distribució de les parcel·les no conserva l'estructura parcel·laria existent ja que agrupa en el mateix ús la totalitat de les parcel·les, reordenant la seua trama de camins interns i constituint un element alié al seu perímetre immediat.

També cal destacar la formació i delimitació del projecte, la distribució del qual sembla obeir únicament a criteris d'ocupació total de les parcel·les cadastrals, sense tindre en compte criteris paisatgístics en el seu tractament de vora, delimitació o connexió d'espais.



Plànol 2 Compliment normativa. Font: Estudi d'Integració Paisatgística que acompanya al projecte.

Atés que el projecte ha de mantindre una coherència amb l'entorn i evitar formacions irregulars a base d'addicions de parcel·les adjacents, en la imatge anterior s'assenyalen, mancant justificació o examen més exhaustiu, aquelles zones que es considera haurien de mantindre's sense intervenció i amb unes característiques de cultiu agrari de la mateixa manera que la Parcel·la 165 de la zona nord-oest del projecte.

Així mateix, els desenvolupaments territorials han de preservar la singularitat paisatgística i la identitat visual del lloc. En relació amb això cal esmentar que els espais descrits en el projecte presenten característiques, dimensions i envergadura que són més propis de zones classificades com a urbanes. Entre ells cal ressaltar les dimensions dels espais esportius i de serveis, com la piscina a l'aire lliure situada en el centre del projecte o la zona de Restaurant-cafeteria i escenari. Segons el projecte aquests espais ocuparan tota la zona central del projecte, alterant el paisatge i l'ús d'una gran superfície. Per això, s'hauran de justificar les proporcions i dimensions d'aquests espais des d'un punt de vista paisatgístic i d'infraestructura verda, i en el cas que no siga possible, s'haurà de reduir la grandària d'aquestes àrees.

- L'accés rodat pel sud del projecte presenta un caràcter marcadament urbà (tres carrers d'accés per a vehicles, rotonda de distribució, aparcament, magatzems...) pel que s'haurà de reestudiar la seua ordenació adaptant-se a la tipologia de sòl no urbanitzable en el qual se situa.
- El projecte estableix un anell perimetral de recorregut per al trànsit rodat, a més d'una *“tanca perimetral verda i transparent tipus tanca + emmalla simple torsió”*. No s'admet aquesta solució ja que formaria una barrera visual contínua dissonant amb l'entorn pròpia de parcel·lars d'urbanitzacions sense relació amb l'entorn. A més, l'establiment d'una àrea d'aparcament perimetral contínua no fa més que accentuar la divisió entre zones (camps de cultiu-zones de càmping). Aquests espais de transició hauran de justificar-se incloent alternança amb altres solucions com per exemple zones d'agrupacions de vegetació tipus bosquets o zones de cultiu dins del conjunt del càmping i representar-se de manera gràfica amb seccions amb un grau de detall suficient. Cal considerar que la vora de l'actuació ha de desenvolupar un adequat tractament de vora adaptant-se a l'entorn en el qual se situa.
- S'han d'establir **mesures d'integració paisatgística concretes i efectives** per a la correcta integració de l'actuació en el paisatge, conforme a l'apartat g) de l'Annex II del TRLOTUP que incloguen:
 - Ordenació del projecte seguint el patró parcel·lari.
 - Adequació de les característiques de les edificacions.
 - Ús de paviments disgregats i permeables en els aparcaments i viaris.
 - Ús de vegetació i arbratge per a la integració dels aparcaments.
 - Previsió de zones de vegetació i arbratge en les vores de l'actuació i, especialment en la zona d'entrada, zona oest i zona adossada al Camí a l'Alqueria del Duc.

A més, s'hauran d'ampliar les següents mesures proposades en el EIP:

- *El manteniment i conservació per part de la propietat de tots els arbres fruiters existents, intentant no modificar la seua posició.* Aquesta mesura sembla no estar adaptada a la planta final proposta.
- *Adequat disseny d'elements construïts (...).* No es detallen gràficament alçats o volumetries que identifiquen la coherència d'aquesta proposta.
- *(...) En les cobertes dels edificis se situaran plaques solars tèrmiques d'alt rendiment per a la producció d'aigua calenta sanitària, així com plaques fotovoltaïques per a minimitzar el consum elèctric.* S'haurà d'estimar una superfície aproximada d'aquests elements, així com les mesures per a la seua integració i la seua millor localització.

Totes les anteriors mesures, així com unes altres que es consideren apropiades per a una millor integració, han de reflectir-se en els plànols i en el corresponent programa d'implementació, conforme a l'apartat j) de l'Annex II del TRLOTUP, amb la finalitat de valorar la seua efectivitat i per tant la integració paisatgística de l'actuació.

- Respecte al pla de participació pública (PPP) i amb la finalitat de determinar el valor del paisatge conforme el que s'estableix en l'apartat c).3 de l'Annex II del TRLOTUP s'haurà de justificar **els seus**

resultats i la consideració d'aquests, si escau, en la solució adoptada. Cal incidir que el procés de participació pública és independent de l'exposició pública del projecte de la DIC, atès que la valoració de paisatge de l'EIP ha de calcular-se a través de formula en la que es considera al públic interessat.

- Finalment, s'haurà de presentar el programa d'implementació que definisca, per a cadascuna de les mesures, els seus horitzons temporals, una valoració econòmica, detalls de realització, cronograma i parts responsables de posar-les en pràctica tal com reflecteix l'apartat i) de l'Annex II del TRLOTUP.

Vist l'exposat, cal indicar que l'emissió d'informe favorable en matèria d'Infraestructura Verda i Paisatge que viabilitze l'actuació pretesa des del punt de vista de la seua afecció al paisatge **requerirà l'esmena** dels requeriments exposats en aquest informe.

El que es dona trasllat perquè en prengueu coneixement i efectes oportuns.

INFORME SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

Órgano que lo solicita:	Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia
Núm. Expediente STU:	1644582 GANDIA CA/EM/Ilr
Núm. Expediente SIVP:	EP-2021/384 EC
Asunto:	Declaración de Interés Comunitario
Peticionario:	Sunny Resorts, S.L.
Situación:	Parcelas 107, 164, 165, 170 y otras, Polígono 27.
Municipio:	Gandia (Valencia)
Descripción:	Camping

En relación con la solicitud por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de emisión de informe sobre el Estudio de Integración Paisajística (EIP) que acompaña a la Declaración de Interés Comunitario (DIC) de referencia, de conformidad con el artículo 220.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, (TRLOTUP) aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, se emite el siguiente

INFORME:

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN:

Clasificación suelo según planeamiento:	Suelo no urbanizable común	
Superficie total parcela:	188.707 m ² (varias parcelas)	
Superficie libre parcela:	45.470 m ²	
Edificaciones:	Edificaciones	6.266 m ²
	Viales y aparcamientos	27.560 m ²
	Espacios deportivos y piscinas	6.560 m ²
	Parcelas camping	33.330 m ²
	Mobil Homes (casas portátiles)	49.350 m ²
Accesos:	Los accesos a las instalaciones se realizan por el Cami Vell del Grao en la zona sur de las instalaciones y por el Cami de l'Alqueria del Duc para acceso peatonal en su zona norte.	
Otras observaciones:	El proyecto se ve afectado en su zona noroeste por el entorno de protección de l'Alqueria del Duc (BIC)	

INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE:

Incluido en ámbito	PRR		PATIVEL	X	PAT Horta	
	PATFOR		PATRICOVA	X	Programa de Paisaje	X
PATIVEL	Parte de las instalaciones se encuentran en ámbito ampliado y el resto en ámbito de conexión.					

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO:

ETCV	Área funcional La Safor
PAT Comarcas Centrales (en tramitación)	Incluido en el ámbito Consulta el borrador del PAT: https://politicaterritorial.gva.es/va/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/pla-d-accio-territorial-de-les-comarques-centrals

El proyecto se ubica en una zona de paisaje de carácter rural con áreas destinadas a zonas agrícolas de regadío de distinta tipología y presencia. La actividad agrícola se mantiene de forma activa en la mayoría de las parcelas de la zona del proyecto, donde también se observan construcciones diseminadas, probablemente de segunda residencia. Los elementos constructivos más destacables son la Alqueria del Duc y el conjunto industrial paplero en la zona sud.

La zona propuesta se incluye en el Programa de Paisaje en suelos del municipio de Gandia afectados por el PATIVEL. Este documento, actualmente en tramitación, fue sometido a información pública en septiembre del año 2019. En relación a dicho Programa cabe destacar lo siguiente:

- Las zonas agrícolas litorales, entre las que se encuentra la zona de proyecto, tienen un alto valor paisajístico y en ellas se encuentran multitud de recursos que pasarán a formar parte de la Infraestructura Verde recogida en el Programa.

- Se prevé el establecimiento de un Anillo Verde que se estructure utilizando el sistema de caminos existentes, conectando elementos de gran interés como la Alqueria del Duc, los diferentes *ullals* y la Séquia de l'Auir.
- La Red de Caminos Rurales, el Corredor Barranc Sant Nicolau, la Alqueria del Duc (incluyendo el Ullal Estany del Duc y lagunas circundantes) y la Zona agrícola litoral se consideran Recursos paisajísticos identificados en la zona del proyecto.

Además, el T.M. de Gandia se encuentra dentro del ámbito del Plan de Acción Territorial de las Comarcas Centrales, actualmente en tramitación. El borrador de este plan puede consultarse en el enlace anteriormente indicado.

De conformidad con el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP), el paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo, tanto a escala autonómica, como a escala supramunicipal o local, condicionando la implantación de usos, actividades e infraestructuras, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje, en función del alcance de las distintas actuaciones y del paisaje afectado.

En primer lugar, el proyecto se ubica en una zona de paisaje de carácter rural tal como se ha descrito anteriormente, provocando un cambio de paisaje hacia uno con características más propias de zonas urbanas. En segundo lugar, la superficie destinada al proyecto tiene un tamaño muy superior a cualquier otra actividad de servicios ubicada en los alrededores (la actuación plantea una afección de superficie catastral de 188.707 m² y superficie propiamente vallada similar). En consecuencia, se considera que la propuesta tendrá una incidencia en el paisaje que afectará de manera considerable a su morfología y carácter rural-agrícola.

La Declaración de interés comunitario solicitada puede atribuir usos y aprovechamientos en el medio rural, cuyo régimen debe cumplir los puntos detallados en el artículo 220 del TRLOTUP. Dada la afección paisajística del proyecto se deberá justificar específicamente la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje a escala de proyecto. En este caso, la población de Gandia no tiene elaborada infraestructura verde municipal por lo que se deberá delimitar la infraestructura verde a escala local, justificando la concordancia del proyecto con su estructura y funcionalidad.

Además, el apartado b) del Anexo II del TRLOTUP establece que los Estudios de Integración Paisajística deben contener un **análisis de las distintas alternativas consideradas**. En el proyecto únicamente se propone la alternativa elegida y la no realización del proyecto, por lo que se deberán presentar alternativas de localización y justificación de la elegida desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje.

Por otro lado, cabe considerar otras DICs de similares características autorizadas en el entorno de la actuación. En este caso, obra documentación en este Servicio relativa a DIC para Actividad recreativa y de ocio al aire libre,

situada en la Parcela 102-A Polígono 27. La actividad propuesta es similar a esta DIC y se ubica en la misma cuenca visual.

Por ello, es necesario valorar la incidencia acumulada de las dos actividades en conjunto toda vez que dada su proximidad podrían percibirse como una sola actividad continua. Este análisis y su resultado podrían condicionar el alcance de las medidas de integración paisajística.

Analizada la documentación presentada se considera que el contenido del Estudio de Integración Paisajística (EIP) no es suficiente para valorar la incidencia y la compatibilidad de la actuación en el paisaje del ámbito de la actuación propuesta, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.4 y el Anexo II del TRLOTUP. Por ello, y con el fin de compatibilizar la actuación con la Infraestructura Verde y el paisaje afectados, se considera necesario aportar la siguiente documentación:

- Se aportará documentación gráfica en la que se incluya la infraestructura verde a escala local, justificando el mantenimiento de su funcionalidad y características principales con la actuación propuesta, en especial su delimitación tendrá en cuenta lo considerado en la definición de la infraestructura verde en el PATIVEL.
- Se han definido 4 Unidades de Paisaje en el proyecto. Se debe tener en cuenta que las UP que se definen deben ser áreas del territorio, compactas y únicas, que presentan un carácter paisajístico diferenciado y tiene una extensión, delimitación y nomenclatura diferenciada, sin perjuicio de que diferentes UP sin continuidad en el territorio puedan poseer una misma organización de los componentes principales del paisaje que las definen y pertenecer a un mismo tipo de paisaje. Tal y como se recoge en la Guía metodológica de Estudios de Paisaje de esta Conselleria, el número de unidades de paisaje estará estrechamente relacionado con el ámbito de estudio considerado, y el detalle de su delimitación deberá ajustarse a la escala de trabajo que se esté desarrollando. Las UP definidas deberán caracterizarse a escala del proyecto, en este sentido se observa que parte de estas unidades podrían caracterizarse como varias unidades de paisaje, por lo que sería conveniente reestudiar el número y delimitación de éstas. Como base inicial de análisis y caracterización podrá considerarse el Programa de Paisaje en suelos del municipio de Gandia afectados por el PATIVEL.
- El plano P3 del EIP identifica los recursos paisajísticos en el ámbito del proyecto. No obstante, dicha identificación se considera incompleta toda vez que no identifica como recursos la Red de Caminos Rurales y la trama de la zona agrícola litoral tal como se define en el Programa de Paisaje, dado que constituyen las trazas principales que estructuran el territorio. Se deberán identificar como recursos paisajísticos dichos elementos y justificar su integración en el proyecto, para ello la red de caminos deberá condicionar la ordenación del proyecto, no solo en sentido este-oeste, sino también en sentido norte-sur.
- El EIP considera 3 puntos de observación, uno de ellos dinámico (calles y caminos) y los dos restantes dinámicos (zona urbana, zona montañosa-forestal). En primer lugar, este análisis se considera incompleto debido a que:

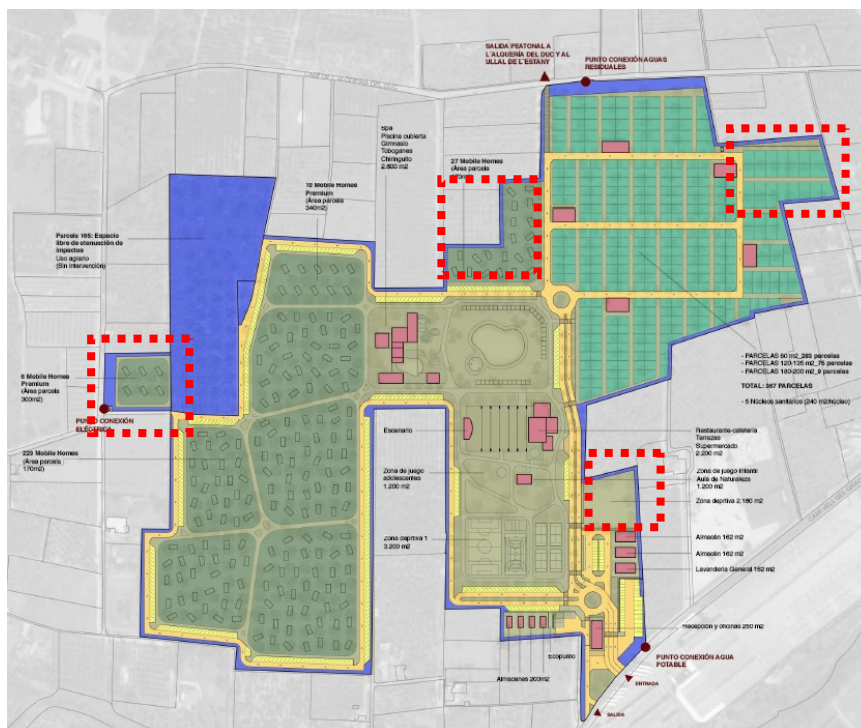
- Las visuales desde PO-1 en el Camí Vell del Grao deberán tomar en consideración la industria International Paper, ubicada a lo largo del acceso rodado propuesto para el camping. Además, las visuales del Camí de l'Alqueria del Duc no aportan información desde la Alqueria del Duc o la zona donde se ubica la salida peatonal desde el camping.
- No se aportan visuales desde PO-2 (zona urbana), estas visuales deberán contener información no solo a nivel de calle sino también en altura debido a que el proyecto será visible desde la mayoría de las viviendas ubicadas entre la calle del Palangre y la calle dels Degans.

En segundo lugar, la documentación presentada no justifica el apartado c.3) del Anexo II donde se detalla que 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.

Se requiere justificación de este apartado según lo descrito anteriormente.

- El camino de la Alqueria del Duc debe conservar su carácter rural, evitando interferencias visuales con otras actividades o construcciones. El proyecto define un área de espacio libre sin intervención en el punto de contacto de la DIC con el camino de acceso peatonal a la misma que, a falta de examen visual más exhaustivo, se considera insuficiente. En relación con ello, se debe ampliar esta distancia eliminando parte de las zonas de acampada propuestas cercanas al camino y definir con un grado de detalle suficiente la "Salida peatonal a l'Alqueria del Duc y al Ullal de l'Estany".
- Se deberá completar la descripción gráfica de las edificaciones, su tipología, acabados, cromatismo... aportando documentación gráfica (plantas y alzados) que incluya tanto la propia actividad como el entorno, tal como se establece en el apartado a) del Anexo II del TRLOTUP, con el objeto de valorar su impacto en el paisaje y sus medidas de integración. No es admisible la descripción genérica del apartado "*Integración Arquitectónica*" para su justificación. Cabe mencionar que la Alqueria del Duc debe ser el elemento arquitectónico más destacado en la zona, por lo que las construcciones propuestas deben adaptar su altura y características para mantener esta jerarquía.
- De conformidad con lo que se establece en el artículo 8 del TRLOTUP, la propuesta tiene que garantizar la adecuada integración en la morfología del territorio, por lo que deberá adaptarse a la topografía y al patrón parcelario. Según los planos aportados en el proyecto la distribución de las parcelas no conserva la estructura parcelaria existente ya que agrupa en el mismo uso la totalidad de las parcelas, reordenando su trama de caminos internos y constituyendo un elemento ajeno a su perímetro inmediato.

También cabe destacar la formación y delimitación del proyecto, cuya distribución parece obedecer únicamente a criterios de ocupación total de las parcelas catastrales, sin tener en cuenta criterios paisajísticos en su tratamiento de borde, delimitación o conexión de espacios.



Plano 2 Cumplimiento normativa. Fuente: Estudio de Integración Paisajística que acompaña al proyecto.

Dado que el proyecto debe mantener una coherencia con el entorno y evitar formaciones irregulares a base de adiciones de parcelas adyacentes, en la imagen anterior se señalan, a falta de justificación o examen más exhaustivo, aquellas zonas que se considera deberían mantenerse sin intervención y con unas características de cultivo agrario de la misma manera que la Parcela 165 de la zona noroeste del proyecto.

Asimismo, los desarrollos territoriales deben preservar la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar. Con relación a esto cabe mencionar que los espacios descritos en el proyecto presentan características, dimensiones y envergadura que son más propios de zonas clasificadas como urbanas. Entre ellos cabe resaltar las dimensiones de los espacios deportivos y de servicios, como la piscina al aire libre ubicada en el centro del proyecto o la zona de Restaurante-cafetería y escenario. Según el proyecto estos espacios ocuparán toda la zona central del proyecto, alterando el paisaje y el uso de una gran superficie. Por ello, se deberán justificar las proporciones y dimensiones de estos espacios desde un punto de vista paisajístico y de infraestructura verde, y en el caso de que no sea posible, se deberá reducir el tamaño de dichas áreas.

- El acceso rodado por el sur del proyecto presenta un carácter marcadamente urbano (tres calles de acceso para vehículos, rotonda de distribución, aparcamiento, almacenes...) por lo que se deberá reestudiar su ordenación adaptándose a la tipología de suelo no urbanizable en el que se sitúa.
- El proyecto establece un anillo perimetral de recorrido para el tráfico rodado, además de un “*vallado perimetral verde y transparente tipo seto + malla simple torsión*”. No se admite esta solución ya que formaría una barrera visual continua disonante con el entorno propia de parcelarios de urbanizaciones sin relación con el entorno. Además, el establecimiento de un área de aparcamiento perimetral

continua no hace más que acentuar la división entre zonas (campos de cultivo-zonas de camping). Estos espacios de transición deberán justificarse incluyendo alternancia con otras soluciones como por ejemplo zonas de agrupaciones de vegetación tipo bosquetes o zonas de cultivo dentro del conjunto del camping y representarse de forma gráfica con secciones con un grado de detalle suficiente. Cabe considerar que el borde de la actuación debe desarrollar un adecuado tratamiento de borde adaptándose al entorno en el que se sitúa.

- Se deben establecer **medidas de integración paisajística concretas y efectivas** para la correcta integración de la actuación en el paisaje, conforme al apartado g) del Anexo II del TRLOTUP que incluyan:
 - Ordenación del proyecto siguiendo el patrón parcelario.
 - Adecuación de las características de las edificaciones.
 - Uso de pavimentos disgregados y permeables en los aparcamientos y viarios.
 - Uso de vegetación y arbolado para la integración de los aparcamientos.
 - Previsión de zonas de vegetación y arbolado en los bordes de la actuación y, especialmente en la zona de entrada, zona oeste y zona adosada al Cami a l'Alqueria del Duc.

Además, se deberán ampliar las siguientes medidas propuestas en el EIP:

- *El mantenimiento y conservación por parte de la propiedad de todos los árboles frutales existentes, intentando no modificar su posición.* Esta medida parece no estar adaptada a la planta final propuesta.
- *Adecuado diseño de elementos contruidos (...).* No se detallan gráficamente alzados o volumetrías que identifiquen la coherencia de esta propuesta.
- *(...) En las cubiertas de los edificios se ubicarán placas solares térmicas de alto rendimiento para la producción de agua caliente sanitaria, así como placas fotovoltaicas para minimizar el consumo eléctrico.* Se deberá estimar una superficie aproximada de dichos elementos, así como las medidas para su integración y su mejor localización.

Todas las anteriores medidas, así como otras que se consideren apropiadas para una mejor integración, tienen que reflejarse en los planos y en el correspondiente programa de implementación, conforme al apartado j) del Anexo II del TRLOTUP, con la finalidad de valorar su efectividad y por tanto la integración paisajística de la actuación.

- Respecto al plan de participación pública (PPP) y con el fin de determinar el valor del paisaje conforme lo establecido en el apartado c).3 del Anexo II del TRLOTUP se deberá **justificar sus resultados y la consideración** de los mismos, en su caso, en la solución adoptada. Cabe incidir que el proceso de participación pública es independiente de la exposición pública del proyecto de la DIC, toda vez que la valoración de paisaje del EIP debe calcularse a través de formula en la que se considera al público interesado.
- Por último, se deberá presentar 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 tal como refleja el apartado i) del Anexo II del TRLOTUP.

Visto lo expuesto, cabe indicar que la emisión de informe favorable en materia de Infraestructura Verde y Paisaje que viabilice la actuación pretendida desde el punto de vista de su afección al paisaje **requerirá la subsanación** de los requerimientos expuestos en este informe.

Lo que se da traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

TÈCNIC DEL SERVEI
D'INFRAESTRUCTURA VERDA I PAISATGE

TÈCNIC DEL SERVEI
D'INFRAESTRUCTURA VERDA I PASATGE