

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA DE INSTALACIÓN DE  
POSTA POLICIAL SITUADA EN LA  
PLATJA NORD DE GANDIA (VALENCIA)

---

INTERESADO: AJUNTAMENT DE GANDIA

SITUACIÓN: GANDIA (VALENCIA)

FECHA: DICIEMBRE 2022

---



Oficina Gandia  
Pasaje Lombard 16 entlo. Gandia 46702, (Valencia)  
teléfono 96 286 42 53 móvil 677 60 55 65

Oficina Xàbia  
C/ Historiador Chabas nº2, esc 2, oficina 1  
Xàbia. 03730 (Alicante)  
[www.norasy.net](http://www.norasy.net)

MORATAL  
PALOMINO  
estudio de arquitectura



AJUNTAMENT DE GANDIA



## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA – POSTA POLICIAL EN LA PLATJA DE GANDIA (VALENCIA)

1. OBJETO.....	3
2. EQUIPO REDACTOR.....	3
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	3
3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	4
3.1.  Ámbito geográfico.....	4
3.2.  Planeamiento vigente.....	5
3.1.  Información fotográfica de la zona.....	6
3.2.  Descripción general de la POSTA POLICIAL.....	10
3.2.1.  Programa de necesidades.....	11
3.2.2.  Uso característico.....	11
3.2.3.  Relación con el entorno.....	12
3.2.4.  Volumen del edificio.....	12
3.2.5.  Accesos y evacuación.....	12
3.2.6.  Cuadro de superficies.....	12
3.2.7.  Resumen de ocupaciones.....	13
3.3.  Consideraciones sobre el cumplimiento de la legislación de Costas.....	15
3.4.  Cumplimiento del artículo 69. Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas. RD 876/2014.....	18
4. NORMAS, PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS DE CARÁCTER TERRITORIAL, URBANÍSTICO, AMBIENTAL O CUALQUIER OTRA DE CARÁCTER SECTORIAL QUE SEAN DE APLICACIÓN.....	20
4.1.  Instrumentos de ordenación territorial y urbanística.....	20
4.1.1.  Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.....	20
4.1.2.  Planes de Acción Territorial Integrados.....	24
4.1.3.  Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana.....	24
4.1.4.  Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana.....	24
4.1.5.  Planes de Acción Territorial Sectoriales vigentes.....	26
4.2.  Otros planes de carácter territorial.....	27
4.3.  Planeamiento urbanístico.....	28
4.4.  Planificación del medio natural.....	28
4.5.  Patrimonio cultural.....	29
4.6.  Legislación y normativa de referencia para la redacción del presente EIP.....	29
5.  ÁMBITO DE ESTUDIO.....	36
5.1.  Características del ámbito de estudio.....	36
5.1.1.  Usos y aprovechamientos actuales.....	40
5.1.2.  Relieve.....	41
5.2.  Infraestructuras de transporte del entorno.....	41
5.3.  Afección por PATFOR. Suelo Forestal Estratégico y vías pecuarias.....	42
5.4.  Afección por PATRICOVA.....	43
5.4.  Afección por RN2000.....	44
6.  ANÁLISIS DE ELEMENTOS DEL PAISAJE Y NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN.....	44
6.1.  Unidades de paisaje específicas.....	44
6.2.  Descripción unidades de paisaje principales.....	45
6.3.  Recursos paisajísticos.....	59
6.4.  Valoración de la calidad paisajística.....	69
6.5.  Catálogo de paisaje.....	70

6.6. Sistemas de espacios abiertos – Infraestructura verde. ....	70
6.7. Normas de integración paisajística. ....	72
8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. ....	74
8.1. Características paisajísticas del entorno de la actuación. ....	77
8.2. Resultado del análisis de fragilidad del paisaje. ....	83
9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL. ....	84
9.1. Puntos de observación y cuencas visuales. ....	85
9.2. Análisis de la visibilidad. Resultados de la integración visual. ....	88
10. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL. ....	88
11. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. ....	89
12. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN. ....	90
13. CARTOGRAFÍA. ....	90
14. RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. ....	90
15. CONCLUSIONES. ....	91

## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA – POSTA POLICIAL EN LA PLATJA DE GANDIA (VALENCIA)

### 1. OBJETO.

El presente documento forma parte de la documentación complementaria necesaria a aportar para formalizar la **“Solicitud de concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre con destino a instalación de POSTA POLICIAL en la Platja Nord de Gandia”**.

Este Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto predecir y valorar la magnitud e importancia de los efectos que la futura ejecución de la POSTA POLICIAL, pueda llegar a producir en el carácter del paisaje del ámbito de estudio y en su percepción, así como en su caso, determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

**El presente ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, es un documento complementario cuya redacción no viene impuesta por imperativo legal, sino que se trata de un documento conducente a justificar la adecuada integración de la construcción prevista en el entorno en el que se instala.**

**Este documento se redacta a petición y consejo de los técnicos de la Demarcación de Costas de Valencia.**

### 2. EQUIPO REDACTOR.

El equipo redactor del presente Estudio de Integración Paisajística está integrado por:

- Nombre: **ROBERTO MORATAL OLASO**
- Titulación: Arquitecto 6254 COACV
- Domicilio social: Carrer Loreto, 6, piso 2º– 46701 - Gandia (VALENCIA)
  
- Nombre: **JUAN B. MONTAGUD LLERA**
- Titulación: Ingeniero Civil 12334 CITOP  
Ingeniero T. Obras Públicas (Hidrología – Const. Civiles) – 12334 CITOP  
Ldo. en Ciencias Ambientales 046 COAMBCV  
Máster Universitario en Planificación Estratégica del Territorio.  
Máster Universitario en Prevención de Riesgos Laborales.
- Domicilio social: Pasaje Lombard, 16 Entlo. 2 – 46702 - Gandia (VALENCIA)

### 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La normativa de aplicación vigente sobre la actuación referida es:

- Plan General de Ordenación Urbana de Gandia (aprobado definitivamente por el Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport, mediante resolución de 7 de julio de 1999, publicado en el BOP de 16/08/1999 con reseña en el DOGV de 10/09/1999).
- Real Decreto 8767/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- DECRETO 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

#### 3.1. Ámbito geográfico.

La instalación se pretende implantar en la Platja Nord de Gandia, en las coordenadas UTM (ETRS89, huso 30) X:745.535,43m; Y:4.321.422,33m. Se adjuntan planos de situación y emplazamiento a escala, en los que se indica la distancia a línea de pleamar grafiada, en cumplimiento del Artículo 69 del RD 876/2014 (Reglamento General de Costas).

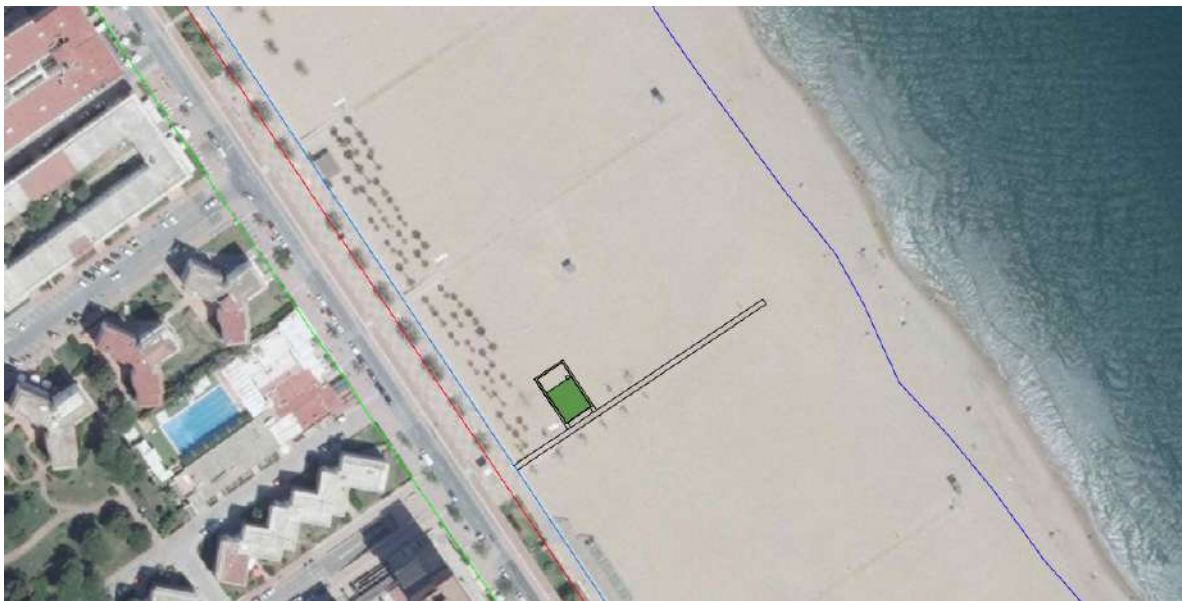




*Ubicación de la posta con respecto a la línea de pleamar.*

Inf. General		Catastro	POSTA POLICIAL.dxf
<b>Coordenadas UTM (ETRS89, huso 30)</b>			
<b>Altitud ortométrica referida al NMM en Alicante</b>			
X	745.535,43 m		
Y	4.321.422,33 m		
H	1,9 m		

*Coordenadas UTM de implantación. Datos Instituto Cartográfico Valenciano.*



*Vista general del ámbito de actuación, frente a la COLONIA DUCAL DE GANDIA.*

### **3.2. Planeamiento vigente.**

A continuación se incluye las limitaciones territoriales que afectan a la ubicación de la POSTA POLICIAL.

La POSTA POLICIAL se ubicaría dentro del DPMT aprobado, tal cual incluye la siguiente imagen.



### 3.1. Información fotográfica de la zona.

A continuación se incluyen una serie de fotografías del ámbito de actuación.



Fotografía general del ámbito de actuación, y el entorno urbano de gran heterogeneidad.





La posta policial se ubicaría frente a la Colonia Ducal, junto al juego de cuerdas



Vista general del ámbito de intervención en sentido Cullera



Vista del Paseo Marítimo Neptuno en sentido Puerto de Gandia – Denia

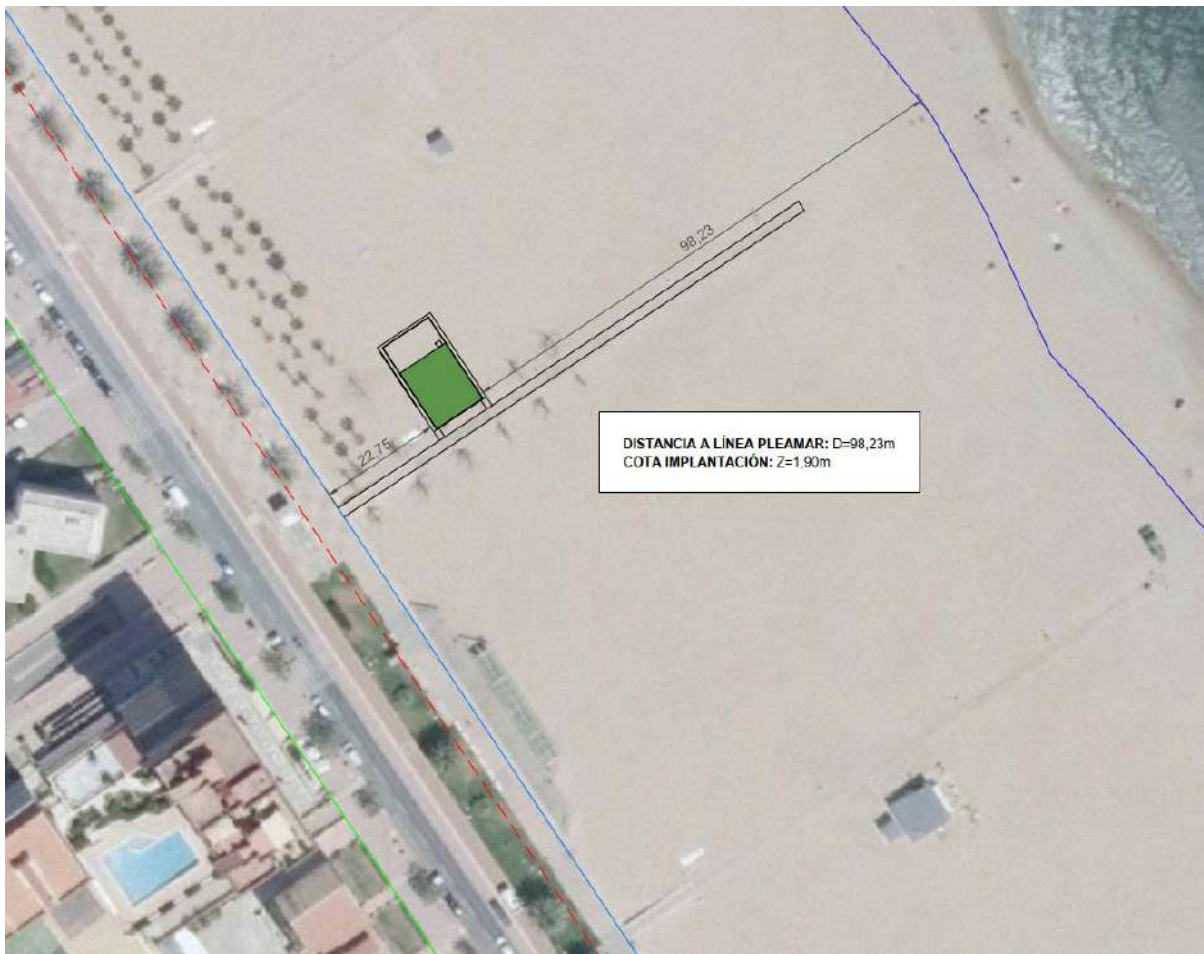


La posta policial se ubicaría al final de la rampa de obra que conecta el paseo con la arena, a la izquierda de la fotografía, junto a la ubicación del juego de cuerdas.



Ubicación de la posta vista desde la arena, junto al juego de cuerdas.





Ubicación de la posta respecto del Paseo Marítimo Neptuno y Línea de Pleamar.



Vista general del entorno de implantación de la POSTA POLICIAL.



Vista general del entorno de implantación de la POSTA POLICIAL.

### 3.2. Descripción general de la POSTA POLICIAL.

La actividad a desarrollar se ubica en **SUELO DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE**, según la Ley de Costas.

La instalación ocupa una superficie gráfica total de 224,31 m<sup>2</sup>, correspondiéndose 199,09 m<sup>2</sup> a superficie ocupada por la POSTA POLICIAL y 25,22 m<sup>2</sup> a la superficie de los aseos públicos, que se incorporan dentro del volumen de la instalación.

Se proyecta un volumen de una única planta, que alberga tanto la POSTA POLICIAL como dos aseos públicos, de acceso independiente desde el exterior. El alero ubicado en la fachada sur genera un espacio de vestíbulo exterior a cubierto, que permite crear una protección solar y evita el impacto que produce en el paisaje el brillo del vidrio.

En cuanto a la construcción, se ha optado por la utilización de elementos y sistemas prefabricados y desmontables, tales como zapatas prefabricadas de hormigón y construcción en seco de elementos de madera que se ensamblan mediante tornillería y placas de anclaje de acero.

Teniendo en cuenta la ubicación en la que se encuentra implantada la instalación, se proyecta una cubierta ajardinada mediante vegetación dunar, cuya vegetación promueva un uso racional del agua. La ejecución de una cubierta ajardinada contribuirá al aislamiento de la envolvente, mejorando la inercia térmica del conjunto y las condiciones higrotérmicas interiores.

Sobre la cubierta ajardinada, se ubicarán módulos fotovoltaicos que ayuden a reducir el consumo energético anual y reduzcan las emisiones de carbono.

### 3.2.1. Programa de necesidades.

La POSTA POLICIAL cuenta con el siguiente programa de necesidades, definido por el redactor del proyecto y consensuado con el promotor de las obras, teniendo en cuenta las ordenanzas del municipio y el resto de normativa vigente:

- Sala de espera
- Zona de trabajo
- Despacho
- Pasillo
- Vestuario de mujeres
- Vestuario de hombres y sala de descanso
- Sala de descanso
- Aparcamiento para dos quads eléctricos y dos dispositivos de transporte con autobalanceo (SEGWAY) eléctricos.



Como detalle interesante, la POSTA POLICIAL incorpora en cubierta una zona de aterrizaje para drones policiales, que será útil como MEDIDA DE ADAPTACIÓN, según describe el epígrafe 6.18 MEDIDAS DE ADAPTACIÓN del ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO.

### 3.2.2. Uso característico.

Se definen dos usos característicos dependiendo del espacio:

- Uso administrativo: Zona cerrada con que incluye el despacho, sala de espera, zona de trabajo, vestuarios de mujeres y hombres, pasillo, almacén/sala de descanso y aparcamiento.
- Uso de aseo público general: Zona cerrada que alberga los aseos accesibles desde el exterior para el público general de la playa.

No se prevé otros usos diferentes a los que se definen en el presente proyecto y que se encuentran grafiados en los planos.

### 3.2.3. Relación con el entorno.

Se trata de una construcción exenta con una superficie total de construida de 224,31 m<sup>2</sup>, previéndose su implantación en la propia playa, anexa a la rampa de obra de acceso existente que da acceso a la arena. Se dispondrá una plataforma horizontal de superficie no superior a 300m<sup>2</sup> sobre la cual se elevará el volumen de líneas rectas, que se adecuará al entorno gracias a su diseño de baja rasante que minimiza el impacto visual y los materiales utilizados en su construcción, tales como la madera y el vidrio, que garantizan que el volumen se integre en el paisaje existente.

### 3.2.4. Volumen del edificio.

El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a la habitabilidad y funcionalidad, existiendo las limitaciones propias que imponga la Administración Competente, en este caso la **Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.**

### 3.2.5. Accesos y evacuación.

El acceso peatonal se realiza a través de la puerta principal ubicada en la fachada sureste, colindante con la rampa de obra de acceso a la playa.

El acceso de vehículos policiales rodados (QUADs eléctricos y dispositivos de transporte con autobalacedo (SEGWAY) eléctricos) se producirá por la fachada noroeste, de manera que no se genere un tráfico cruzado y se garantice la seguridad de los peatones.

El recorrido de evacuación se produce a través del edificio hacia ESPACIO EXTERIOR SEGURO, cumpliendo las condiciones de ESPACIO EXTERIOR SEGURO que indica el CTE.

Se ha considerado una ocupación asimilando la actividad a una zona de oficinas , según el CTE de:

- Uso administrativo – Zona de oficinas: 10,00 m<sup>2</sup>/persona:
- Ocupación = 73,76 m<sup>2</sup> / 10 = 7,38 = 8 personas

Las puertas de evacuación son 0,90 m de ancho -  $A \geq P/200 \geq 0,80$

Todos los recorridos de evacuación son inferiores a 25 m para salida a ESPACIO EXTERIOR SEGURO.

### 3.2.6. Cuadro de superficies.

La actuación quedará configurada de la siguiente forma:



TABLA DE SUPERFICIES - PROPUESTA		
ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONST. (m2)
Despacho	14,14	
Sala de espera	10,05	
Zona de trabajo	12,92	
Vestuario hombres	15,52	
Vestuario mujeres	15,52	
Pasillo	5,61	
Almacén/Sala descanso	15,64	
Aparcamiento	21,93	
Zona cubierta (interior)	<b>111,33</b>	<b>122,17</b>
Zona voladizos y aleros (exterior)		<b>48,65</b>
<b>A-TOTAL POSTA</b>		<b>170,82</b>

TABLA DE SUPERFICIES - PROPUESTA		
ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONST. (m2)
Aseo 1	7,59	
Aseo 2	7,44	
Zona cubierta (interior)	<b>15,03</b>	<b>17,42</b>
Zona cubierta (exterior)		<b>2,6</b>
<b>B-TOTAL ASEOS</b>		<b>20,22</b>

TABLA DE SUPERFICIES - PROPUESTA		
ZONA	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONST. (m2)
Zona de pasarela descubierta perimetral de acceso a POSTA POLICIAL		<b>28,27</b>
Zona de pasarela perimetral descubierta de acceso a ASEOS		<b>5,2</b>
<b>TOTAL PASARELA PEATONAL PERIMETRAL A POSTA Y ASEOS</b>		<b>33,47</b>
<b>OCUPACIÓN POSTA</b>	<b>170,82+28,27 = 199,09 &lt; 200,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>OCUPACIÓN ASEOS</b>	<b>20,22+5,2=25,22 &lt; 30,00 m<sup>2</sup></b>	

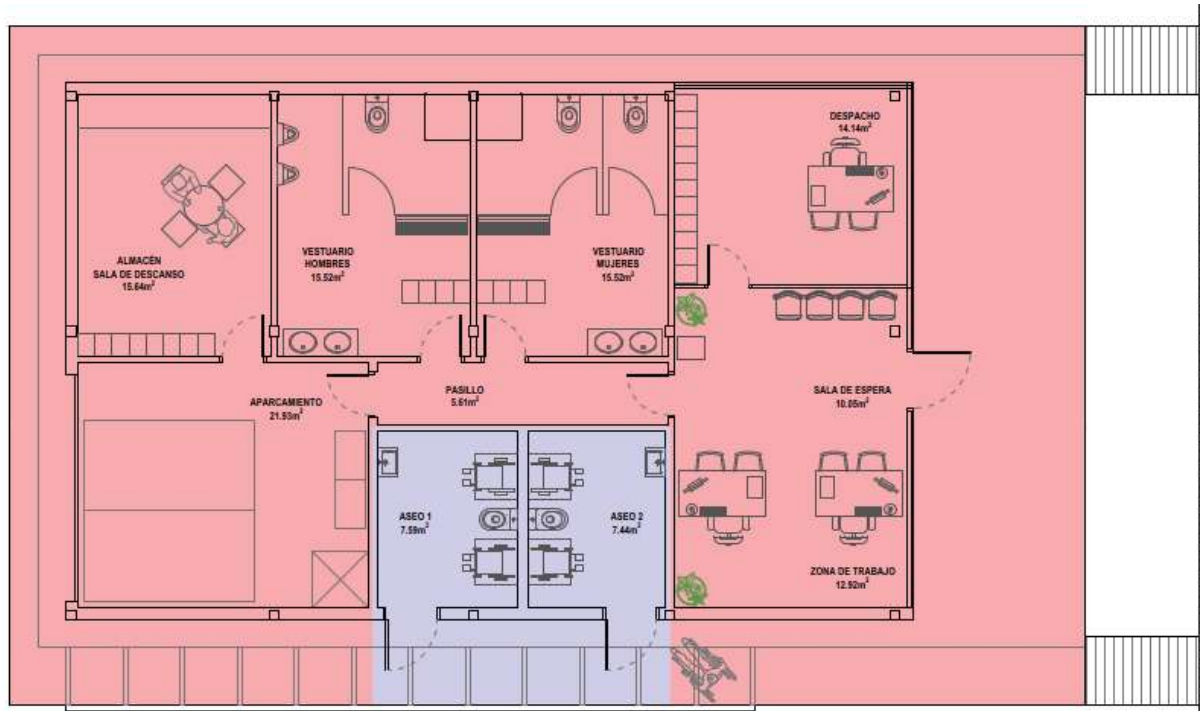
### 3.2.7. Resumen de ocupaciones.

Se describen a continuación las superficies, atendiendo a la clasificación de tipo de superficie establecidas en el **Artículo 69. Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas** del RD 876/2014.

- Superficie cerrada – ZONA DE OCUPACIÓN POSTA: Incluye el despacho, sala de espera, zona de trabajo, vestuarios de mujeres y hombres, pasillo, almacén/sala de descanso y aparcamiento.

- Superficie de aseos – ZONA DE OCUPACIÓN ASEOS: constituida por una superficie cerrada que cuenta con acceso independiente desde el exterior para poder ser utilizada por los usuarios de la playa.

ELEMENTO	SUPERFICIE CONST. (m2)
ZONA DE OCUPACIÓN POSTA	199,09 < 200,00
ZONA DE OCUPACIÓN ASEOS	25,22 < 30,00
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>224,31</b>



SUPERFICIES - PROPUESTA		
ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONST. (m2)
Despacho	14,14	
Sala de espera	10,05	
Zona de trabajo	12,92	
Vestuario hombres	15,52	
Vestuario mujeres	15,52	
Pasillo	5,81	
Almacén/Sala descanso	15,64	
Aparcamiento	21,93	
<i>Zona cubierta (interior)</i>	<b>111,33</b>	<b>122,17</b>
<i>Zona cubierta (exterior)</i>		<b>48,65</b>
<b>TOTAL POSTA</b>		<b>170,82</b>
Aseo 1	7,59	
Aseo 2	7,44	
<i>Zona cubierta (interior)</i>	<b>15,03</b>	<b>17,42</b>
<i>Zona cubierta (exterior)</i>		<b>2,6</b>
<b>TOTAL ASEOS</b>		<b>20,02</b>
<i>Zona de pasarela descubierta</i>		<b>33,47</b>
<b>TOTAL</b>		<b>224,31</b>

**ZONAS DE OCUPACIÓN**

- ZONA DE OCUPACIÓN POSTA (199,09 m<sup>2</sup> < 200,00 m<sup>2</sup>)
- ZONA DE OCUPACIÓN ASEOS (25,22 m<sup>2</sup> < 30,00 m<sup>2</sup>)

**SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 224,31 m<sup>2</sup> < 300,00 m<sup>2</sup>**

- Superficie cerrada – ZONA DE OCUPACIÓN POSTA: Incluye el despacho, sala de espera, zona de trabajo, vestuarios de mujeres y hombres, pasillo, almacén/sala de descanso y aparcamiento.
- Superficie de aseos – ZONA DE OCUPACIÓN ASEOS: constituida por una superficie cerrada que cuenta con acceso independiente desde el exterior para poder ser utilizada por los usuarios de la playa.

ESTANCIA	SUPERFICIE CONST. (m2)
ZONA DE OCUPACIÓN POSTA	199,09
ZONA DE OCUPACIÓN ASEOS	25,22
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>224,31</b>

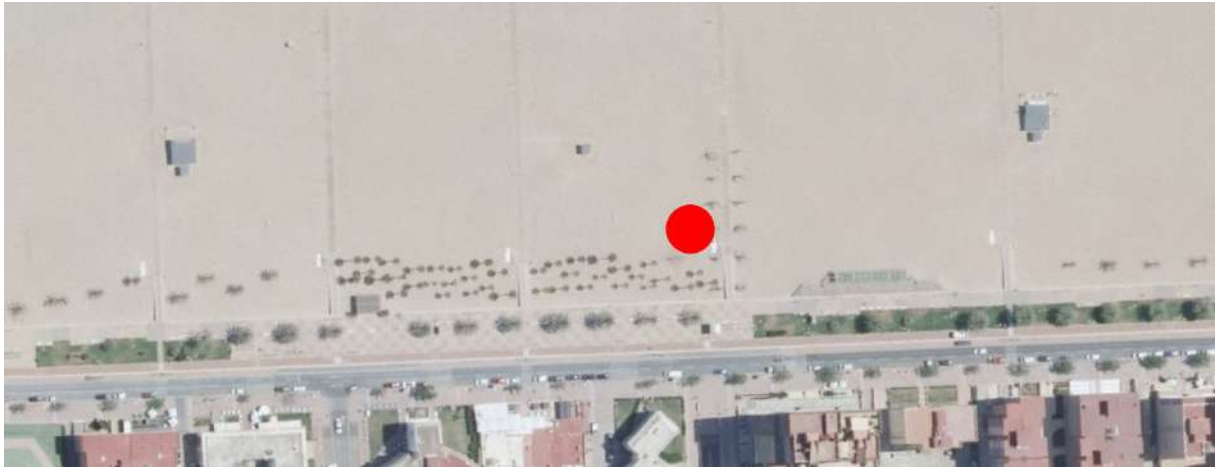
### 3.3. Consideraciones sobre el cumplimiento de la legislación de Costas.

El PROYECTO BÁSICO DE LA POSTA POLICIAL y por extensión la instalación objeto de informe, **CUMPLE** las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación (artículo 44.7 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

Por lo que respecta a la utilización y ocupación de playas que señala el artículo 35 del RD 876/2014 indica, al igual que la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas en sus artículos 33.1, 2 y 3, no es posible la ocupación de espacios fuera de la playa, sin producir un menoscabo en a nivel de utilización y adecuado uso peatonal del paseo marítimo.

Una instalación de estas características, dada la actual configuración del Paseo Marítimo Neptuno (paseo lineal de dimensiones y anchuras homogéneas a lo largo de todo su trazado) no encajaría en la zona de paseo peatonal, habida cuenta de que además esta instalación dará cobijo a los quads y segways que han de emplear las fuerzas policiales.

Por tal razón, se estima que la ubicación idónea es en la arena de la playa, pero cercana a la zona peatonal del paseo marítimos para que sea fácilmente identificable y accesible.

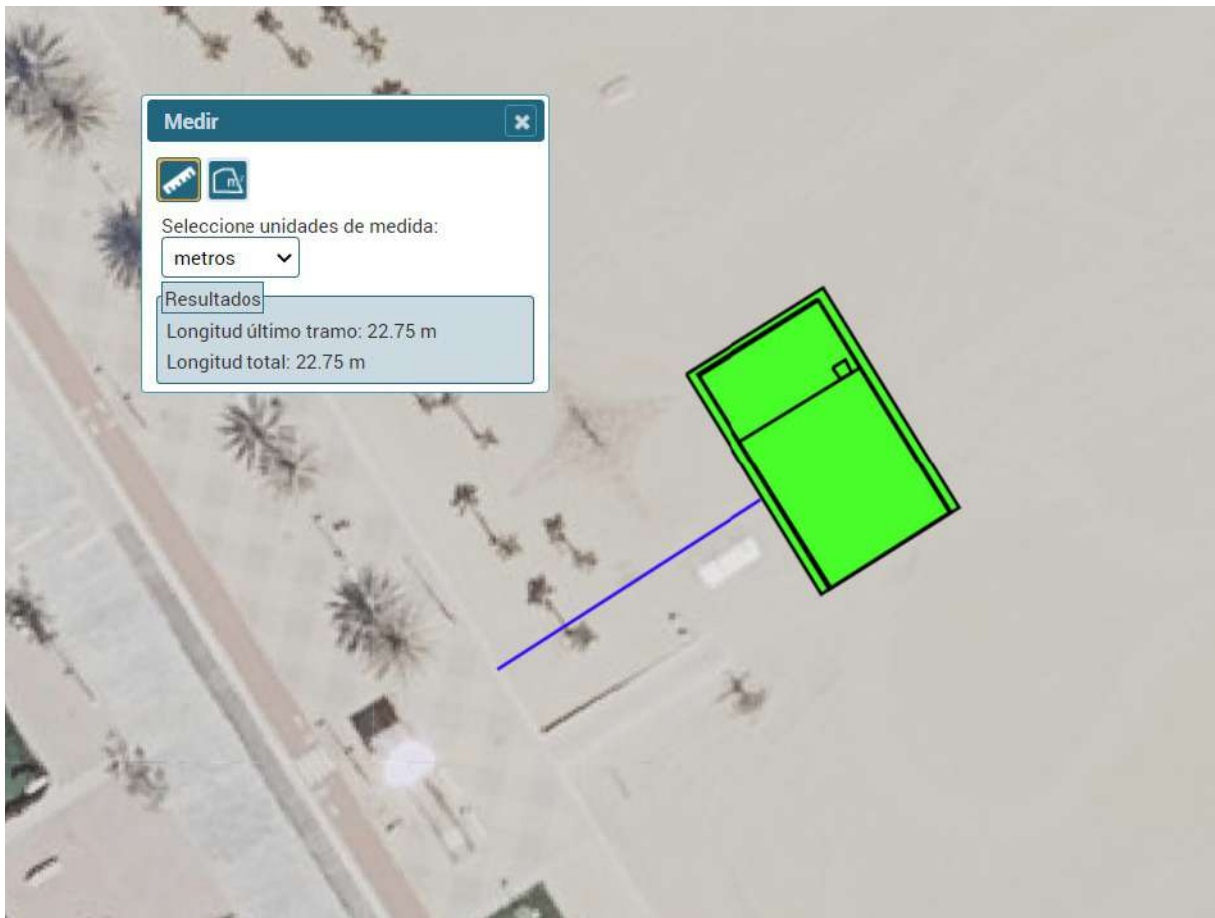


*El punto rojo indica la ubicación de la POSTA POLICIAL, más cercana a la zona de paseo peatonal.*



*Vista aérea de la posta y su ubicación respecto al paseo peatonal.*





La posta policial se ubicaría junto al juego de cuerdas, que se observa en la fotografía aérea.

La distancia de la posta policial a la zona peatonal es de 22,75 m, quedando muy cercana a la rampa de obra de que da acceso a la zona de arena de forma que se asegure un correcto acceso a personas con movilidad reducida y cercana también a los usuarios en general del Pasero Marítimo Neptuno.

**La Policía Local y el Ajuntament de Gandia piensan que esta ubicación, a mitad de distancia del Paseo Marítimo Neptuno y muy cercana al paseo peatonal, es la situación más adecuada.**

### 3.4. Cumplimiento del artículo 69. Ocupaciones en los tramos urbanos de las playas. RD 876/2014.

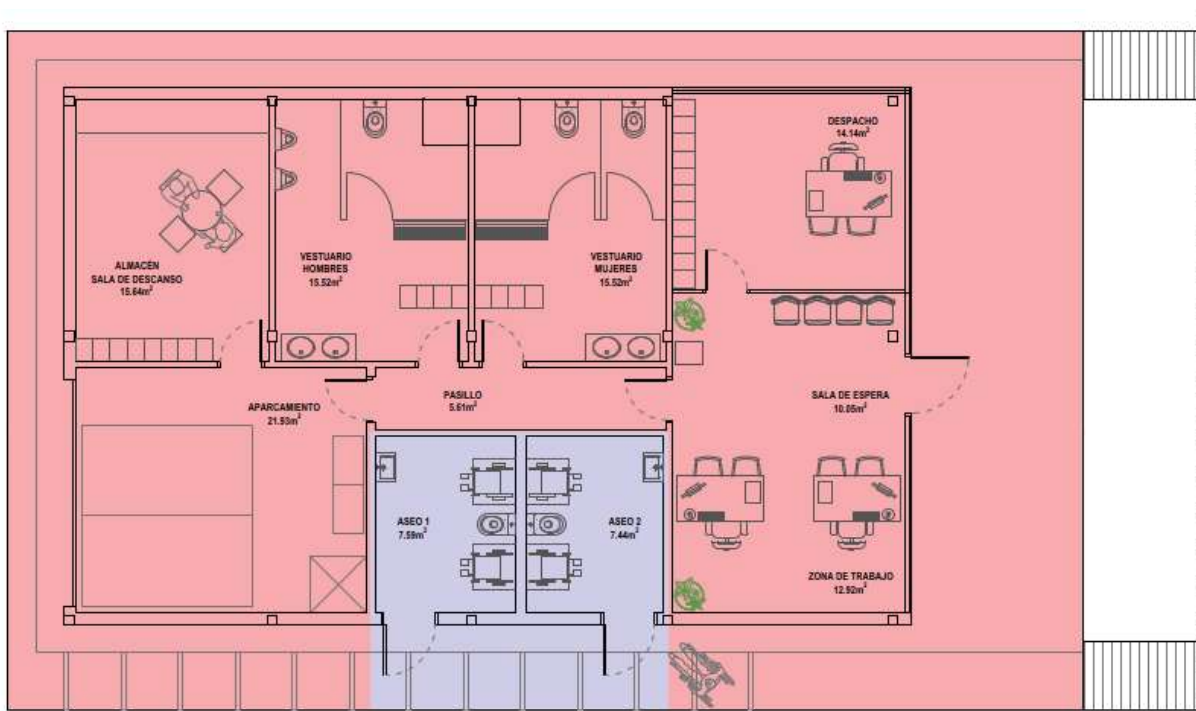
La ocupación del tramo urbano de playa por parte de la POSTA POLICIAL cumple los siguientes requisitos, quedando garantizado en todo caso el uso público, libre y gratuito de los recursos naturales, no interfiriendo la intervención en ninguno de los casos con las indicaciones del RD 8976/2014.

Se cumplen las siguientes condiciones establecidas en el RD 876/2014.

- Dado el interés general de la actuación con previsión de presencia policial y funcionamiento durante todo el año, se prevé esta instalación, diseñada expresamente para cumplir las necesidades básicas al ciudadano y además cumplir estrictamente con lo indicado en el RD 876/2014 para establecimientos asimilables a locales de ocio (más restrictivos que los previstos para instalaciones de interés general, cuyas condiciones de ocupación pueden variar en función de las autorizaciones de la Dirección General de la Costa y el Mar.

Se cumplen con las siguientes determinaciones:

*“Los tramos urbanos de las mismas podrán disponer de instalaciones destinadas a establecimientos expendedores de comidas y bebidas, con una ocupación máxima, salvo casos excepcionales debidamente justificados, de 200 metros cuadrados en una sola planta y sin sótano, de los cuales 150 metros cuadrados podrán ser de edificación cerrada y el resto terraza cerrada mediante elementos desmontables que garanticen la permeabilidad de vistas. A esta superficie se podrá añadir otros 70 metros cuadrados de ocupación abierta y desmontable más una zona de aseo, que no podrá superar los 30 metros cuadrados, siempre que ésta sea de uso público y gratuito.”*



SUPERFICIES - PROPUESTA		
ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONST. (m <sup>2</sup> )
Despacho	14,14	
Sala de espera	10,05	
Zona de trabajo	12,92	
Vestuario hombres	15,52	
Vestuario mujeres	15,52	
Pasillo	5,61	
Almacén/Sala descanso	15,64	
Aparcamiento	21,93	
Zona cubierta (interior)	111,33	122,17
Zona cubierta (exterior)		48,65
<b>TOTAL POSTA</b>		<b>170,82</b>
Aseo 1	7,59	
Aseo 2	7,44	
Zona cubierta (interior)	15,03	17,42
Zona cubierta (exterior)		2,6
<b>TOTAL ASEOS</b>		<b>20,02</b>
Zona de pasarela descubierta		33,47
<b>TOTAL</b>		<b>224,31</b>

**ZONAS DE OCUPACIÓN**

■ ZONA DE OCUPACIÓN POSTA (199,09 m<sup>2</sup> < 200,00 m<sup>2</sup>)

■ ZONA DE OCUPACIÓN ASEOS (25,22 m<sup>2</sup> < 30,00 m<sup>2</sup>)

**SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 224,31 m<sup>2</sup> < 300,00 m<sup>2</sup>**

- La instalación se ubica en su límite más cercano a la línea de costa, a una distancia mínima de 70 metros desde la línea de pleamar (**en nuestro caso 98,23 m**), no perjudicándose en ninguno de los casos la integridad del dominio público marítimo-terrestre ni su uso.



- Todas las conducciones de servicio a la postas son subterráneas.
- El sistema de saneamiento de la posta garantiza una eficaz eliminación de las aguas residuales, así como la ausencia de malos olores, estando conectadas a la red de saneamiento general.

#### **4. NORMAS, PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS DE CARÁCTER TERRITORIAL, URBANÍSTICO, AMBIENTAL O CUALQUIER OTRA DE CARÁCTER SECTORIAL QUE SEAN DE APLICACIÓN.**

##### **4.1. Instrumentos de ordenación territorial y urbanística.**

###### **4.1.1. Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.**

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, regulada por los artículos 15 y siguientes del TRLOTUP, es el instrumento que establece los objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del territorio en la Comunidad Autónoma.

Es un instrumento de dinamización territorial, que identifica y analiza las oportunidades que ofrece el territorio de la Comunitat Valenciana y desarrolla un conjunto de propuestas y directrices para su aprovechamiento, desde la compatibilización del desarrollo económico con la conservación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante ETCV) ha sido aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell.

En nuestro caso concreto será de aplicación el CAPÍTULO V-PAISAJE y más concretamente las DIRECTRICES 50, 51, 52 Y 53.

**A continuación, se extraen de cada una de las directrices, aquellos puntos que serán de especial importancia a la hora de justificar la viabilidad paisajística de la actuación propuesta.**

###### ***Directriz 50. Marco de actuación y objetivos de la política de paisaje.***

*En el marco del Convenio Europeo del Paisaje y de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se establecen los siguientes grandes objetivos de la Política de Paisaje de la Comunitat Valenciana:*

- a) Proteger y poner en valor los paisajes más valiosos y socialmente apreciados de la Comunitat Valenciana.*
- b) Salvaguardar, gestionar y mejorar los valores del paisaje en los procesos de planificación territorial y urbanística, con el objetivo de incrementar su calidad en toda la Comunitat Valenciana, tanto en los espacios naturales y rurales, como en los urbanos y periurbanos.*
- c) Coordinar la actuación de las distintas administraciones públicas en materia de paisaje, mediante la definición de criterios y objetivos de calidad paisajística concretos.*

###### ***Directriz 51. Principios directores para el desarrollo de la política de paisaje de la Comunitat Valenciana.***

*Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de política de paisaje a los siguientes principios directores:*



- a) Promover e impulsar el conocimiento del paisaje como base de la política paisajista de la Generalitat, fomentando el estudio, divulgación y sensibilización de la población en esta materia.
- b) Garantizar la protección y la adecuada gestión de los conjuntos paisajísticos de la Comunitat Valenciana, especialmente de los definidos como de relevancia regional, atendiendo a sus valores intrínsecos, a la integridad de su carácter, a su singularidad y al aprecio social que merecen.
- c) Definir y ordenar la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana como sistema continuo e integrado de las áreas de mayor valor ambiental y paisajístico, que favorece, entre otros aspectos, el disfrute del paisaje.
- d) Salvaguardar la riqueza y diversidad de los paisajes ligados al agua, a su uso y aprovechamiento, considerando en la planificación el papel determinante de las redes hídricas y de sus elementos asociados, tanto naturales como artificiales, en la configuración del paisaje.
- e) **Conservar, mejorar y poner en valor el paisaje del litoral, velando por la alternancia de espacios edificados y no edificados, tratando con especial cuidado los frentes marítimos y recalificando ambiental y paisajísticamente los asentamientos turísticos.**
- f) Conservar y fomentar la diversidad y multifuncionalidad del paisaje rural, en particular de aquellos espacios agrarios con mayor significado histórico, patrimonial e identitario, como las huertas y vegas, los viñedos tradicionales, los olivares y los paisajes de la piedra en seco.
- g) Promover, a través de la política forestal de la Comunitat Valenciana, la incorporación de criterios y objetivos paisajísticos en la ordenación, gestión y uso público de los montes, reconociendo, en su caso, la remuneración de las externalidades ambientales y paisajísticas positivas de los terrenos forestales.
- h) Promover la integración de los bienes de interés cultural en una red territorial y paisajística, considerando especialmente el caso de aquellos bienes con mayor significado perceptivo, impulsando la salvaguarda y ordenación de sus entornos visuales, funcionales e interpretativos.
- i) Incorporar criterios y objetivos de calidad en la planificación de los crecimientos urbanos, procurando la integración de los nuevos tejidos en la trama urbana preexistente, manteniendo los hitos y escenas urbanas más características, la calidad de los nuevos bordes urbanos y procurando la transición entre el paisaje de la ciudad y su entorno.
- j) Promover y priorizar las acciones de recuperación o de creación de nuevos valores paisajísticos en las áreas deterioradas, especialmente en los entornos urbanos y periurbanos, en los accesos a las poblaciones y, en general, en las áreas más visibles del territorio.
- k) Impulsar la integración en el paisaje, o la recalificación, en su caso, de las áreas destinadas a albergar las principales actividades económicas, como los polígonos industriales, los polos energéticos y las áreas logísticas y comerciales.
- l) Impulsar la integración paisajística de las infraestructuras básicas y de movilidad, así como de las instalaciones vinculadas a la obtención de energías renovables, considerando como referencias paisajísticas relevantes la topografía natural, la vegetación existente y la organización visual del paisaje.

m) Promover y potenciar el acceso público a la contemplación, interpretación y disfrute de los paisajes más valiosos, mediante la creación de itinerarios y rutas de paisaje y de una red de miradores desde los que se puedan contemplar los principales hitos y vistas de la Comunitat Valenciana.

**Directriz 52. Criterios paisajísticos para la implantación de nuevas actuaciones en el territorio.**

La planificación urbanística y territorial preservará y potenciará la calidad de los distintos paisajes que configuran el territorio de la Comunitat Valenciana. Para ello, las nuevas actuaciones tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.
2. **Definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberá propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.**
3. Tratar adecuadamente los accesos a municipios y su secuencia visual. Se protegerán y ordenarán las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.
4. **Integrar paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente en el marco de la estrategia territorial.**
5. **Preservar las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación.** Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.
6. Ubicar las áreas para actividades económicas, de forma preferente, en zonas de sombra visual. Se priorizará la ubicación de estas áreas en las zonas de menor exposición visual y, en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos respetando franjas de afección visual de al menos 100 metros en estas áreas, y dotándolas de un adecuado tratamiento paisajístico.
7. Potenciar el paisaje del municipio zonificando de manera adecuada el suelo no urbanizable. Se limitarán las actividades que puedan alterar la percepción del paisaje, y se propondrán medidas que incentiven el mantenimiento del mismo. Se valorarán, para su inclusión en la infraestructura verde, las áreas que se deban preservar para proteger el patrón ecológico, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

**8.** Favorecer el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de la movilidad sostenible, tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de la huella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la infraestructura verde del territorio.

**Directriz 53. Paisajes de relevancia regional de la Comunitat Valenciana.**

1. A efectos de esta estrategia territorial se consideran de relevancia regional a aquellos paisajes que cumplen las siguientes condiciones:

- a) Tienen una dimensión y escala territorial de ámbito supramunicipal, y expresan el carácter y la identidad de una determinada parte del territorio.
- b) Son representativos de la diversidad de los paisajes de la Comunitat Valenciana.
- c) Presentan importantes valores y se encuentran en buen estado de conservación.
- d) Tienen un elevado aprecio social por su representatividad y sus valores.
- e) Son considerados singulares, por ser excepcionales y únicos en el conjunto de la región.

2. En la Comunitat Valenciana se han identificado 40 Paisajes de Relevancia Regional (PRR), agrupados en 14 grandes conjuntos paisajísticos, por sus similitudes morfológicas, funcionales y de continuidad. Sin perjuicio de que los instrumentos de desarrollo de la estrategia territorial puedan identificar otros. De norte a sur, son los siguientes.

El ámbito de actuación en el que se desarrollará la actuación, **NO SE INCLUYE dentro del PAISAJE DE RELEVANCIA REGIONAL 18 (PRR18) – MONDÚVER.**



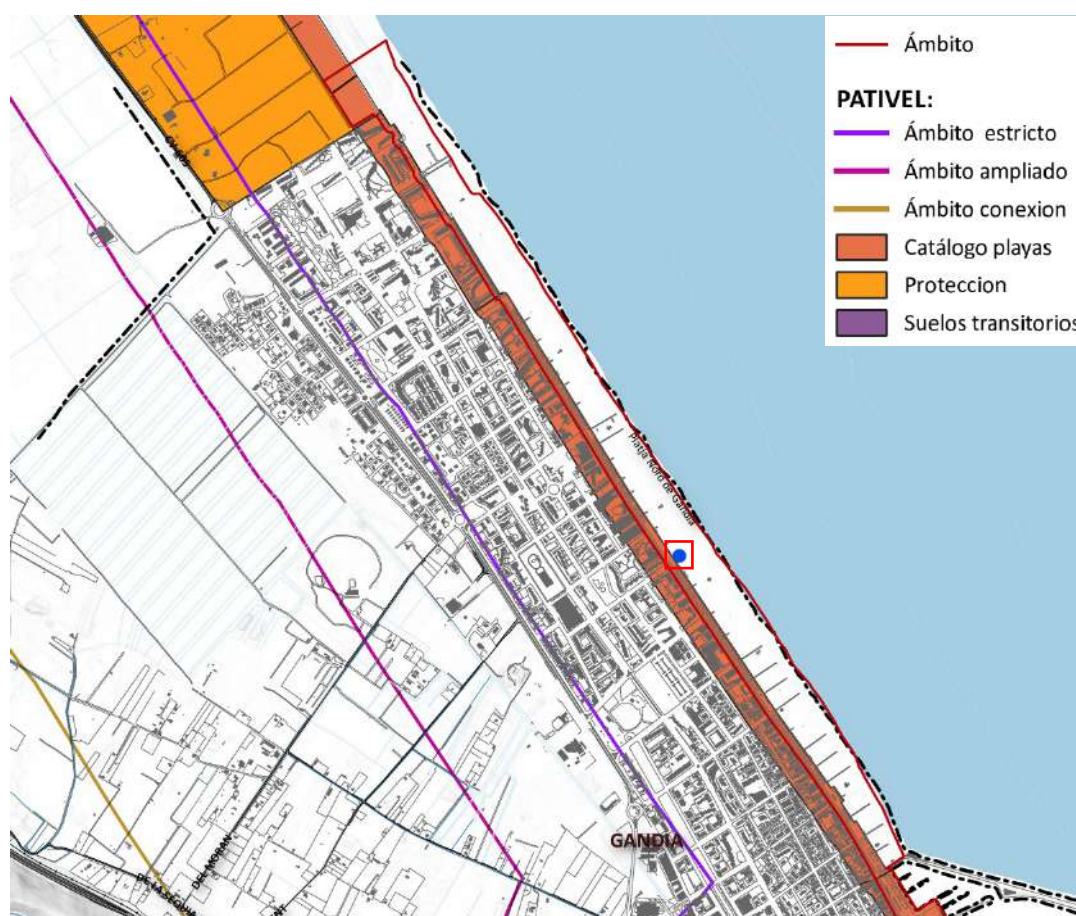
#### 4.1.2. Planes de Acción Territorial Integrados.

Los Planes de Acción Territorial Integrados, son instrumentos de ordenación, de ámbito supramunicipal, que tienen una finalidad integradora de políticas sectoriales.

La ciudad de Gandia no está incluida en ninguno de estos Planes de Acción Territorial Integrados.

#### 4.1.3. Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana.

La actuación de la POSTA POLICIAL, se sitúa en el DPMT. El PATIVEL no afectaría directamente a la actuación, no siendo competencia autonómica, ni viéndose la actuación sujeta al PATIVEL.



La POSTA POLICIAL se ubica en el punto azul, dentro de DPMT.

#### 4.1.4. Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana.

La Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana (en adelante LECOVA), dispone, en el artículo 31.1, que "La Conselleria competente en materia de comercio promoverá la realización del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana, que definirá los criterios, directrices y orientaciones territoriales para que la ordenación comercial se desarrolle de forma coherente con la planificación territorial, asegurando su coherencia



con los objetivos de calidad de vida y desarrollo sostenible contemplados en la legislación valenciana de ordenación del territorio y protección del paisaje, y su contribución eficaz a los mismos."

El PATSECOVA se enmarca dentro del conjunto de planes sectoriales de carácter territorial promovidos por la Generalitat y se desarrollará en coherencia con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana.

La figura de los Planes de Acción Territorial de carácter sectorial está recogida en la Sección III de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, artículos del 56 al 60. Los Planes de Acción Territorial "Definirán sus objetivos, que deberán ser coherentes con los objetivos y criterios de ordenación territorial que se establecen en esta Ley y con los objetivos, criterios y directrices que, para su ámbito, haya establecido, en su caso, la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana... con las particularidades que sean necesarias en función de los objetivos específicos y del sector de acción pública al que se refieran".

Es presente PATSECOVA tiene los siguientes objetivos:

1. Conseguir en el territorio de la Comunitat Valenciana una estructura comercial equilibrada y competitiva
2. Establecer las bases para un modelo de planificación territorial sostenible del comercio.
3. Conseguir un marco de implantaciones comerciales que prime la sostenibilidad territorial.
4. Identificar y propiciar la mejora de ámbitos comerciales de relevancia que sufran procesos de degradación.

En cuanto a su aplicación sectorial, el alcance del Plan se circunscribe a la actividad comercial minorista, compuesta en la actualidad por 68.371 puntos de venta y 55.700 empresas.

A los efectos del Plan, se entiende por actividad comercial la consistente en ofrecer en el mercado interior productos, naturales o elaborados, por cuenta propia o ajena, así como servicios bajo cualquier forma de comercialización, venta o prestación. La actividad comercial de carácter minorista es la que se desarrolla profesionalmente con ánimo de lucro consistente en la oferta de cualquier clase de productos y/o servicios a los destinatarios finales de los mismos, utilizando o no un establecimiento.

El Plan Territorial debe servir como marco obligado de referencia para las actuaciones de las Administraciones Públicas, especialmente las Administraciones Locales, en la materia objeto de su regulación, tanto para proceder a autorizar los usos y los equipamientos comerciales, como para establecer Planes o Programas de cualquier tipo.

El plan delimitará las áreas comerciales funcionales de la Comunitat Valenciana en base a criterios de accesibilidad territorial, capacidad y fuerza de atracción que ejercen las ciudades y criterios funcionales, orográficos, urbanísticos, históricos, medioambientales, socioculturales y visuales. En su delimitación se atenderá a la efectuada con carácter general por la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, así como a la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana.

Además, debe servir para establecer criterios de coordinación con otros sectores de actividad o con otras Administraciones implicadas, en el marco general y particular de la ordenación territorial del

comercio minorista, pero en ningún caso tomará en consideración el impacto de la implantación de nuevos establecimientos comerciales sobre la oferta comercial ya existente.

La elaboración del Plan corresponde a la Conselleria competente en materia de comercio con la colaboración de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y de las Cámaras oficiales de comercio, industria, servicios y navegación a través de su Consejo.

En la actualidad se está en fase de desarrollo del PATSECOVA, no habiéndose generado todavía la VERSIÓN PRELIMINAR.

Tras esta versión vendría la VERSIÓN DEFINITIVA, un PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA y su aprobación definitiva.

**En el caso concreto de la presente modificación, NO SERÍA DE APLICACIÓN dicho PATSECOVA puesto que se encuentra actualmente en fase de redacción.**

#### 4.1.5. Planes de Acción Territorial Sectoriales vigentes.

Actualmente existen cuatro planes sectoriales vigentes en la Comunitat Valenciana, estos planes son:

Plan sectorial	Sector	Carácter	Ámbito
<b>Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR)</b>	Ordenación del territorio forestal de la Comunidad Valenciana	Plan de Acción Territorial sectorial	CV (No afecta al ámbito de estudio)
<b>Plan de Acción Territorial obre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)</b>	Recoge las zonas con diferentes grados de riesgo de inundación en toda la Comunidad Valenciana	Plan de Acción Territorial sectorial	CV (No afecta al ámbito de estudio)
<b>Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana.</b>	Proyecto de Transferencias de recursos hídricos de la cuenca del Ebro a diversas cuencas	Plan de Acción Territorial sectorial	CV (No afecta al ámbito de estudio)
<b>Plan Eólico de la Comunitat Valenciana</b>	Energías Renovables (energía eólica)	Plan de Acción Territorial sectorial	CV (No afecta al ámbito de estudio)
<b>Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL)</b>	Define la infraestructura verde del litoral, sus conexiones con el interior del territorio, sus relaciones y transición con el borde urbano.	Plan de Acción Territorial sectorial	CV (No afecta al ámbito de estudio por estar en DPMT estricto)

#### 4.2. Otros planes de carácter territorial.

- II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante el Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el II Plan director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana.

Este Plan regula el agua, recursos hídricos, infraestructura asociada, tanto de suministro como de depuración, en aplicación de la Directiva marco de Aguas 91/171/CEE.

Por las características del ámbito de actuación (urbanizado en su totalidad), las obras de urbanización, acometidas e infraestructuras de la población de Gandia en materia de suministro y depuración de aguas no afectarán al ámbito de actuación.

- DECRETO 55/2019, de 5 de abril, del Consell, por el que se aprueba la revisión del Plan integral de residuos de la Comunitat Valenciana.

De acuerdo con este Plan, en este ámbito no se presentan reservas de zonas consideradas aptas por los Planes Zonales, por lo que este plan no le afecta.

- Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, aprobado por el Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell.

El proyecto no está afectado por las áreas de especial exposición de 500 metros de la A-7.

- Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell por el que aprueba el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana.

Por las características del proyecto, este plan no le afecta significativamente.

- Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.

El Consejo de Ministros, en su reunión del día 8 de enero de 2016, ha aprobado el Plan Hidrológico de cuenca de la Demarcación del Júcar 2015-2021, mediante el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero. El contenido del nuevo Plan Hidrológico de cuenca es el establecido en el artículo 42 del texto refundido de la Ley de Aguas y el artículo 81 del Reglamento de la Planificación Hidrológica.

El Plan Hidrológico de cuenca es un documento por el que se establece una ordenación de los usos del agua, en el ámbito de una cuenca, para un periodo determinado. Define las líneas maestras para los usos y aprovechamientos del agua, fijando las grandes orientaciones, directrices y prioridades a fin de conseguir una gestión global y equilibrada del recurso.

Este plan establece, entre otros considerandos, las medidas de protección contra las inundaciones: Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Júcar para el periodo 2015-2021.

El Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Júcar ha sido considerado en el presente estudio.

- Plan de protección y ordenación de las vistas desde las vías de comunicación.

El proyecto no se ve afectado.

#### **4.3. Planeamiento urbanístico.**

El planeamiento urbanístico que afecta al ámbito de actuación ha quedado descrito en el EPÍGRAFE 3 - DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

#### **4.4. Planificación del medio natural.**

##### Parques Naturales.

La zona de estudio no se encuentra dentro del ámbito territorial de ningún Parque Natural declarado por la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

##### Red Natura 2000.

La zona de estudio no se encuentra dentro de ninguno de los espacios incluidos en la Red Natura 2000.





Paraje Natural Municipal Parpalló-Borrell.

La zona de estudio no se encuentra afectada por esta figura de protección.

#### 4.5. Patrimonio cultural.

El patrimonio cultural valenciano es una de las principales señales del pueblo valenciano y el testimonio de su contribución a la cultura universal. Los bienes que lo integran constituyen un legado patrimonial de inapreciable valor, cuya conservación y enriquecimiento corresponde a todos los valencianos y especialmente a las instituciones y los poderes públicos que lo representan.

Según el inventario de la Direcció General de Patrimoni Cultural Valencia de la Consellería de Cultura, Educació i Esports (datos extraídos de su página web [www.cult.gva.es](http://www.cult.gva.es) – Área de Patrimonio cultural), en el ámbito del proyecto no hay ningún yacimiento arqueológico, ni Bien de Interés Cultural (BIC).

#### 4.6. Legislación y normativa de referencia para la redacción del presente EIP.

##### **NORMAS DE CARÁCTER TERRITORIAL Y URBANÍSTICO:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Gandia aprobado definitivamente por el Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport, mediante resolución de 7 de julio de 1999, publicado en el BOP de 16/08/1999 con reseña en el DOGV de 10/09/1999; y sus modificaciones posteriores

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Real Decreto 8767/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Y sus modificaciones.
- Orden de 15 febrero de 2000, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se amplían las cartografías temáticas declaradas de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en la Comunidad Valenciana, por la Orden de 8 de marzo de 1999.
- Orden de 8 marzo de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se

formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Conselleria.

#### **NORMAS DE CARÁCTER AMBIENTAL:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto-ley 17/2012, de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente.
- Ley 34/2007, de 15 noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Y sus modificaciones.
- Ley 26/2007, de 23 octubre, de Responsabilidad Medioambiental. Y sus modificaciones.
- Ley 42/2007, de 13 diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Y sus modificaciones.
- Ley 27/2006, de 18 julio, Regula los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).
- Ley 16/2002, de 1 julio, de Prevención y control integrados de la contaminación. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 815/2013, de 18 octubre, aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1/7/2002, de prevención y control integrados de la contaminación. Y sus modificaciones.
- Real Decreto núm. 630/2013, de 2 de agosto, regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Ley 6/2014, de 25 julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana. Y sus modificaciones.
- Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- Ley 2/1989, de 3 marzo, de impacto ambiental. Y sus modificaciones.
- Decreto 60/2012, de 5 de abril, del Consell, por el que regula el régimen especial de evaluación y de aprobación, autorización o conformidad de planes, programas y proyectos que puedan afectar a la Red Natura 2000.
- Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, Establece el contenido mínimo de la documentación necesaria para la elaboración de los informes a los estudios de impacto ambiental a los que se refiere el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11/6/1998 (LCV 1998\184), de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Decreto 213/2009, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana. Y sus modificaciones.
- Decreto 70/2009, de 22 de mayo, del Consell, por el que se crea y regula el Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazadas y se regulan medidas adicionales de conservación. Y sus modificaciones.
- Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de las cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 82/2005, de 22 abril, del Consell de la Generalitat, de Ordenación Ambiental de Explotaciones Mineras en Espacios Forestales de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 265/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Samaruc en la Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- Decreto 32/2004, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se crea y regula el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas, y se establecen categorías y normas para su protección. Y sus modificaciones.
- Acuerdo de 5 de junio de 2009, del Consell, de ampliación de la Red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Comunitat Valenciana.
- Acuerdo de 10 de septiembre de 2002, del Gobierno Valenciano, de aprobación del Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- Orden de 3 enero 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se establece el contenido mínimo de los estudios de impacto ambiental que se hayan de tramitar ante esta Conselleria.

#### **NORMAS SECTORIALES DE MONTES:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Y sus modificaciones.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Y sus modificaciones.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Ley 3/2014, de 11 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- Ley 3/1993, de 9 diciembre, Ley Forestal de Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 66/2007, de 27 de abril, del Consell, por el que se desarrolla el Registro de Terrenos Forestales Incendiados de la Comunitat Valenciana creado por la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 98/1995, de 16 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.

- Acuerdo de 15 de junio de 2007, del Consell, por el que se aprueba el Inventario Forestal de la Comunitat Valenciana.
- Instrucción de 13 de enero 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias.

#### **NORMAS SECTORIALES DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Ley 37/2003, de 17 noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Y sus modificaciones.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Ley 7/2002, de 3 diciembre, de la Generalidad Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica. Y sus modificaciones.
- Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica. Y sus modificaciones:
- Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios. Y sus modificaciones.
- Decreto 19/2004, de 13 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas para el control del ruido producido por los vehículos a motor. Y sus modificaciones.

#### **NORMAS SECTORIALES DE RESIDUOS:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. Y sus modificaciones.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Ley 10/2000, de 12 diciembre, de Residuos de la Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- DECRETO 55/2019, de 5 de abril, del Consell, por el que se aprueba la revisión del Plan integral de residuos de la Comunitat Valenciana.
- Decreto Ley 4/2016, de 10 de junio, de la Comunitat Valenciana, por el que se establecen medidas urgentes para garantizar la gestión de residuos municipales.

#### **NORMAS SECTORIALES DE AGUAS:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:



- Ley 10/2001, de 5 julio, del Plan Hidrológico Nacional. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica. Y sus modificaciones.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, Desarrolla el Real Decreto-ley 11/1995, de 28-12-1995, que establece las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Resolución de 7 de septiembre de 2015, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se formula declaración ambiental estratégica conjunta de los planes Hidrológico y de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Júcar para el periodo 2016-2021.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Ley 2/1992, de 26 marzo, Ley de Evacuación, Tratamiento y Reutilización de Aguas Residuales de Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- Decreto 201/2008, de 12 diciembre, Regula la intervención ambiental en las instalaciones públicas de saneamiento de aguas residuales.
- Decreto 13/2000, de 25 de enero, Designa en el ámbito de la Comunidad Valenciana, determinados municipios como zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias.

#### **NORMAS SECTORIALES DE PATRIMONIO CULTURAL:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Y sus modificaciones.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano. Y sus modificaciones.

#### **NORMAS SECTORIALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTES:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. Y sus modificaciones.
- Las normas autonómicas que son de aplicación son:
- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- Decreto 49/2013, de 12 de abril, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana.

#### **NORMAS SECTORIALES DE INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico. (Derogada en parte por Ley 24/2013, de 26 de diciembre)
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Y sus modificaciones.

#### **NORMAS SECTORIALES DE AGUAS Y COSTAS:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Ley 10/2001, de 5 julio, del Plan Hidrológico Nacional. Y sus modificaciones.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica. Y sus modificaciones.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, Desarrolla el Real Decreto-ley 11/1995, de 28-12-1995, que establece las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias. Y sus modificaciones.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Y sus modificaciones.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Resolución de 7 de septiembre de 2015, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se formula declaración ambiental estratégica conjunta de los planes Hidrológico y de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Júcar para el periodo 2016-2021.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Ley 2/1992, de 26 marzo, Ley de Evacuación, Tratamiento y Reutilización de Aguas Residuales de Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- Decreto 201/2008, de 12 diciembre, Regula la intervención ambiental en las instalaciones públicas de saneamiento de aguas residuales.
- Decreto 13/2000, de 25 de enero, Designa en el ámbito de la Comunidad Valenciana, determinados municipios como zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias.

#### **OTRAS NORMAS:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Real Decreto 18/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Segura, Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana, Ebro, Ceuta y Melilla.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Ley 3/2011, de 23 de marzo, de Comercio de la Comunidad Valenciana.
- Ley 45/2007, de 13 diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y sus modificaciones.
- Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.
- Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril.
- Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell, por el que aprueba el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana.

- Decreto 81/2010, de 7 de mayo, del Consell, por el que aprueba el Plan Especial ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunitat Valenciana.

## 5. ÁMBITO DE ESTUDIO.

### 5.1. Características del ámbito de estudio.

La definición del ámbito de estudio viene marcada por la delimitación de las unidades de paisaje "COMPLETAS" afectadas por la cuenca visual de la actuación, tal como lo regula el apartado c.1) y c.2) del Anexo II del TRLOTUP.

*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.*

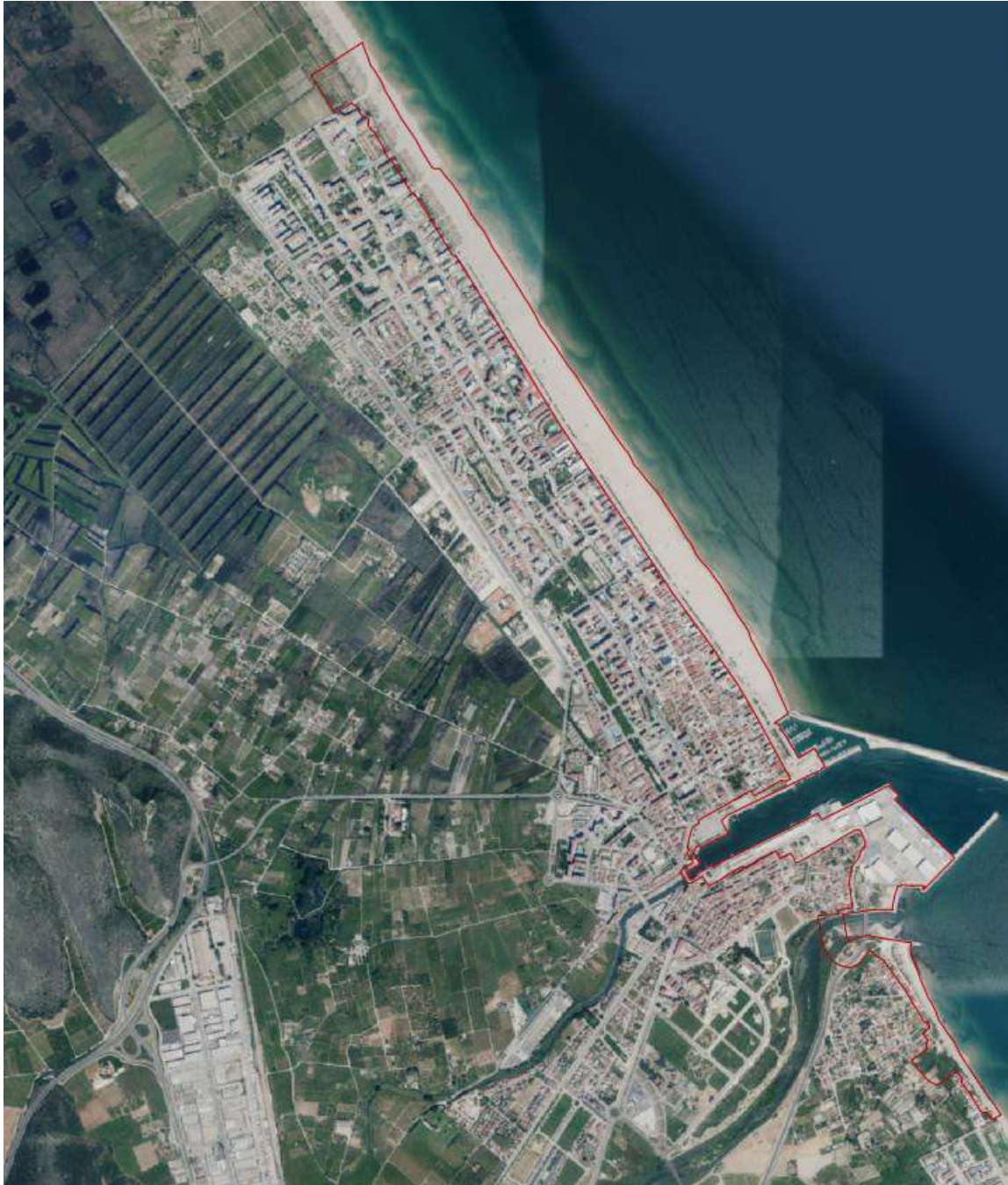
*c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, **salvo excepción justificada por las características del territorio** o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I del TRLOTUP".*

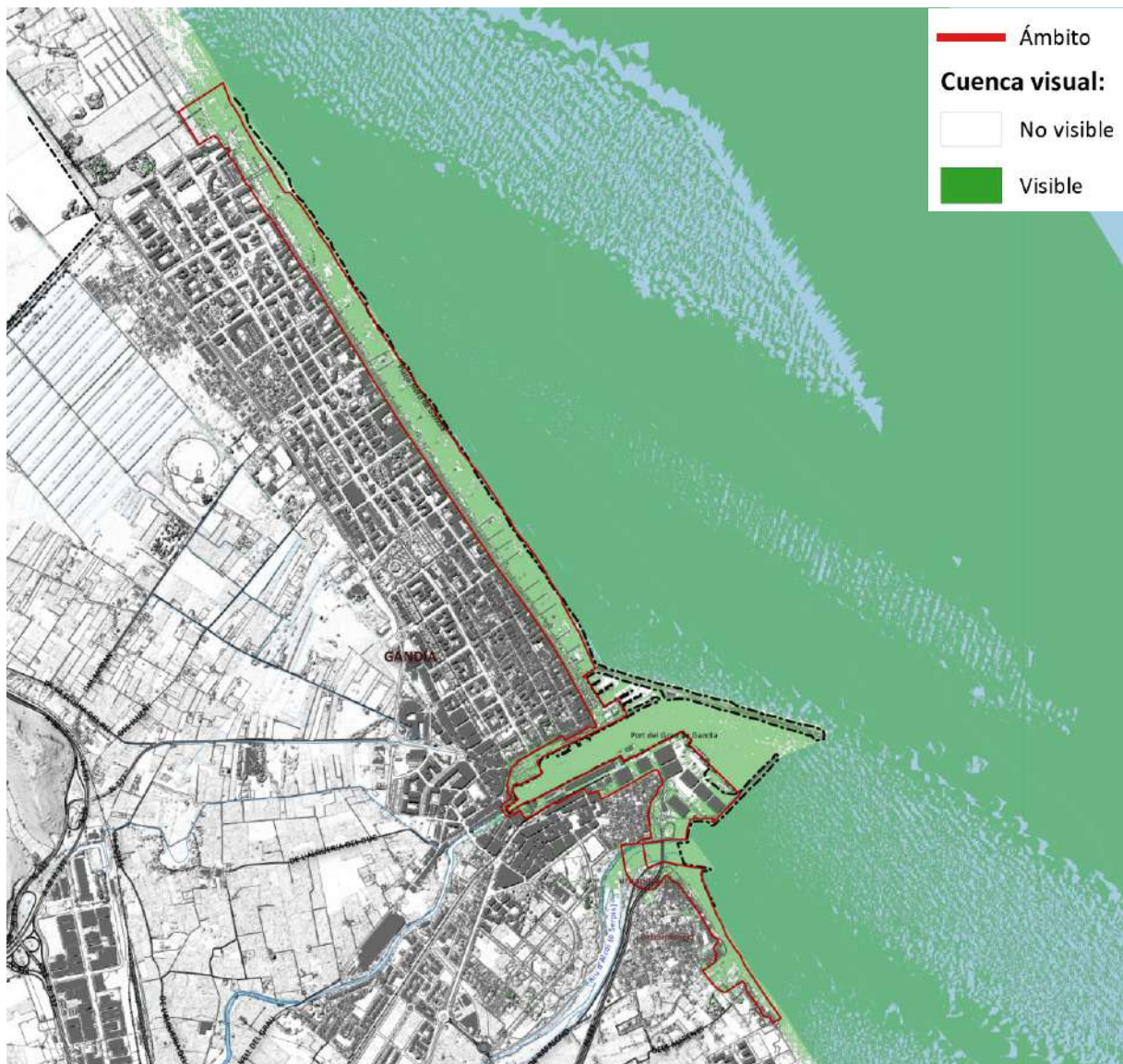
Se ha adoptado un ámbito de estudio que incluye todo el frente marítimo de la Platja Nord, Platja de Venecia y Platja de Marenys de Rafalcaid.

Ver PLANO 02 y PLANO 03 – ÁMBITO DE ESTUDIO.





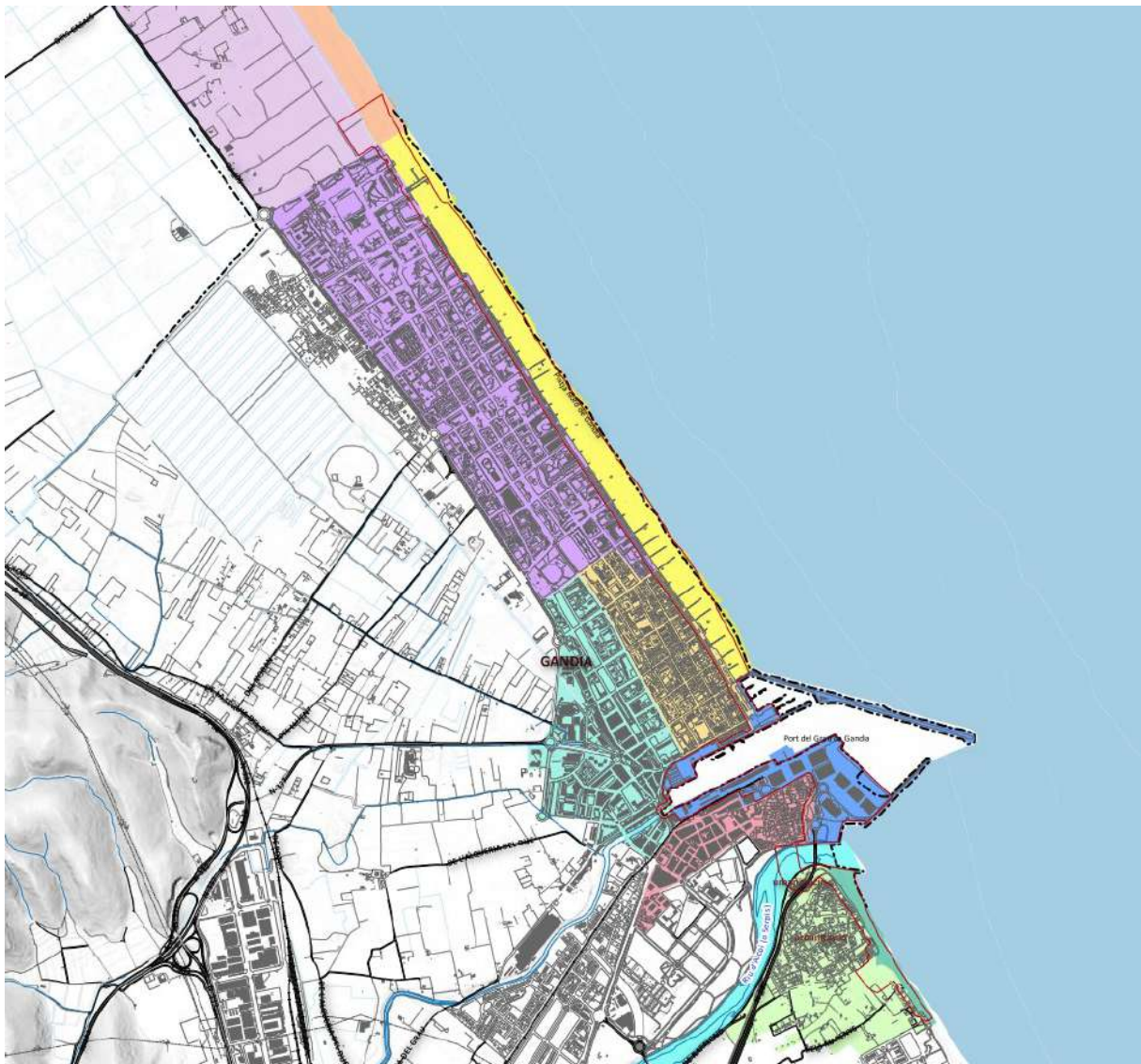




Cuenca VISUAL de estudio, de acuerdo con el modelo de elevaciones de edificios implementado en el modelo GIS a fin de obtener la visibilidad real la actuación.

Tal y como se observa en el PLANO 13, la cuenca visual de la actuación afecta a la UNIDAD DE PAISAJE – RESIDENCIAL PLATJA NORD, en tono morado:





— Àmbito

**Unidades:**

■ Venecia

■ Puerto

■ Marenys de Rafalcaid

■ Núcleo primitivo

■ Platja de l'Auir

■ Platja Nord de Gandia

■ Grau

■ Residencial Platja Nord

■ La Devesa

■ Platja Rafalcaid

■ Río Serpis

■ Mar

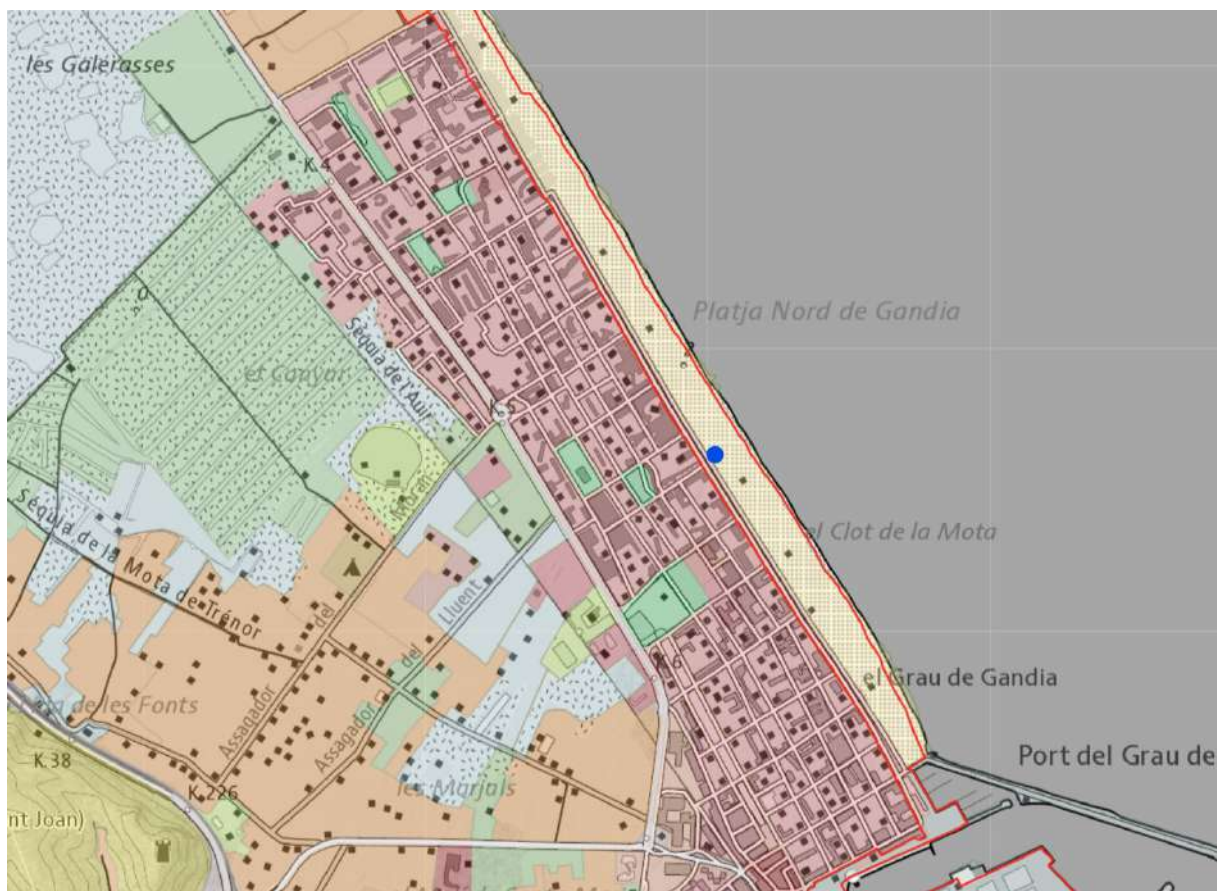
Para la determinación de la cuenca visual de la actuación se han utilizado las siguientes informaciones:

- Modelo digital del terreno (LIDAR 1mx1m), (en adelante MDT) descargado del TERRASIT.
- Aunque la vegetación del entorno es mayoritariamente arbórea, con una altura entre los 2,5m y 3,5m no se ha incluido en el anterior MDT, por lo que las cuencas visuales obtenidas son las potenciales y no las reales.
- Los datos de la actuación, alturas de edificios, motas, y nuevas cotas del terreno, para obtener la cuenca visual de estos.

Con los anteriores datos, mediante el software de GIS se ha obtenido la cuenca visual de la actuación, que es la que se representa en la ilustración previa y en el PLANO 13 de este estudio y que se corresponde con todos los residentes en la primera línea de la Playa de Gandia, los peatones que circulen por el Paseo Marítimo Neptuno, los usuarios de la playa y aquellos usuarios que divisen la actividad desde dentro del mar (embarcaciones).

#### 5.1.1. Usos y aprovechamientos actuales.

A continuación, se incluye una imagen de los usos y aprovechamiento actuales.



USOS DEL SUELO. SIOSE 2015 – PLAYAS DUNAS Y ARENALES

 Playas, dunas y arenales



Para realizar el inventario de los usos actuales del suelo, se han utilizado las siguientes fuentes de información:

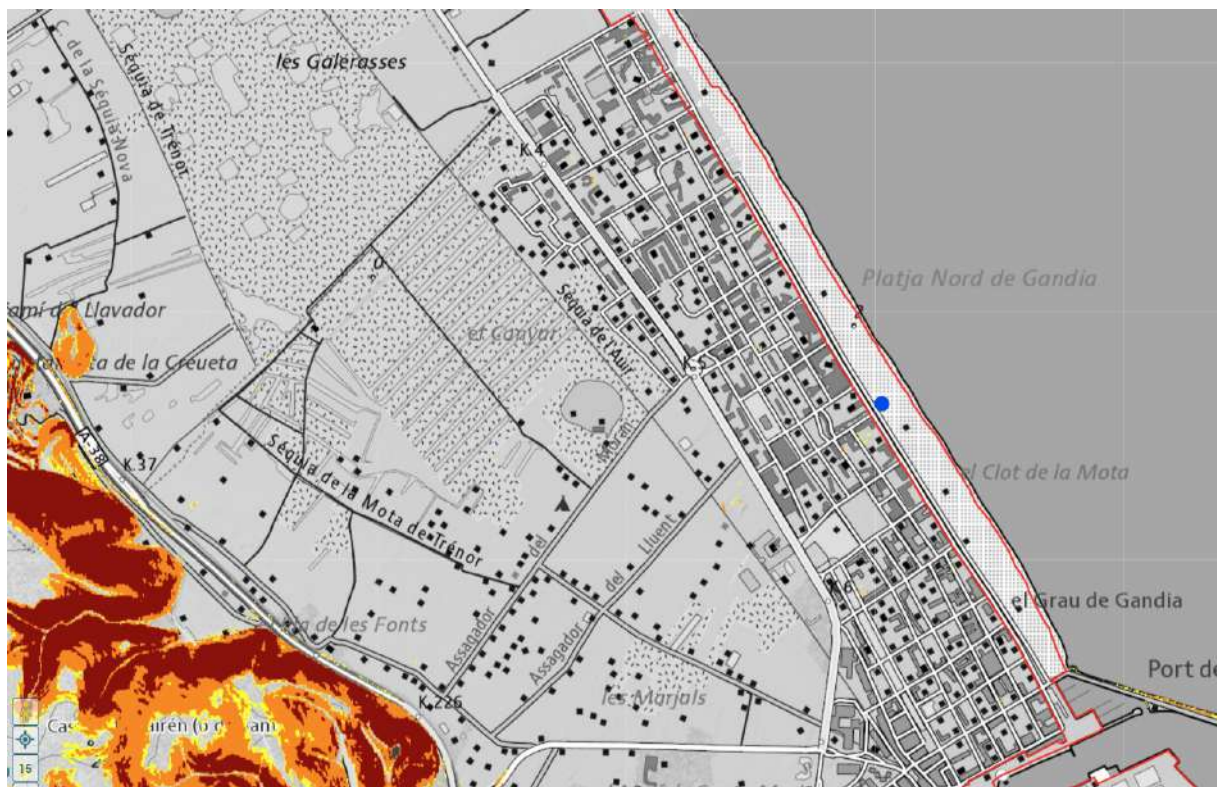
- Análisis de la cartografía según SIOSE 2015.
- Ortofoto de Terrasit del año 2021 y Ortofoto del PNOA del año 2021
- Reconocimiento sobre el terreno, en visita de campo.

A grandes rasgos, el elemento clave en la estructuración de los usos del suelo en el municipio de Gandia es el relieve, principalmente llano.

Este proyecto se ubica en un ámbito urbano de carácter residencial con fuerte estacionalidad, tratándose el NÚCLEO URBANO DE LA PLATJA NORD de una zona de segundas residencias, principalmente.

### 5.1.2. Relieve.

Según la Cartografía Temática de la Conselleria de la GVA, el área de estudio se encuentra en terreno llano, con pendientes medias inferiores al 2%.



### 5.2. Infraestructuras de transporte del entorno.

Las principales infraestructuras del entorno son:

#### **Acceso Sur al Puerto de Gandia.**

Infraestructura de acceso al Puerto de Gandia, desde el sur, ejecutada en tres tramos.

El primer tramo de esta infraestructura discurre entre la rotonda de la N-332 de Bellreguard y la zona comercial de la Vital. Está diseñado en cuatro carriles y permitirá mejorar los accesos al hospital, descongestionando la actual entrada sur de Gandia.

El segundo tramo, entre la Vital y CV-670, presenta una gran rotonda en la confluencia de ambas vías, a la altura de la depuradora comarcal de aguas residuales.

El tercer y último tramo, contempla la ejecución de un puente sobre la desembocadura del río Serpis.

### **Carretera N-332**

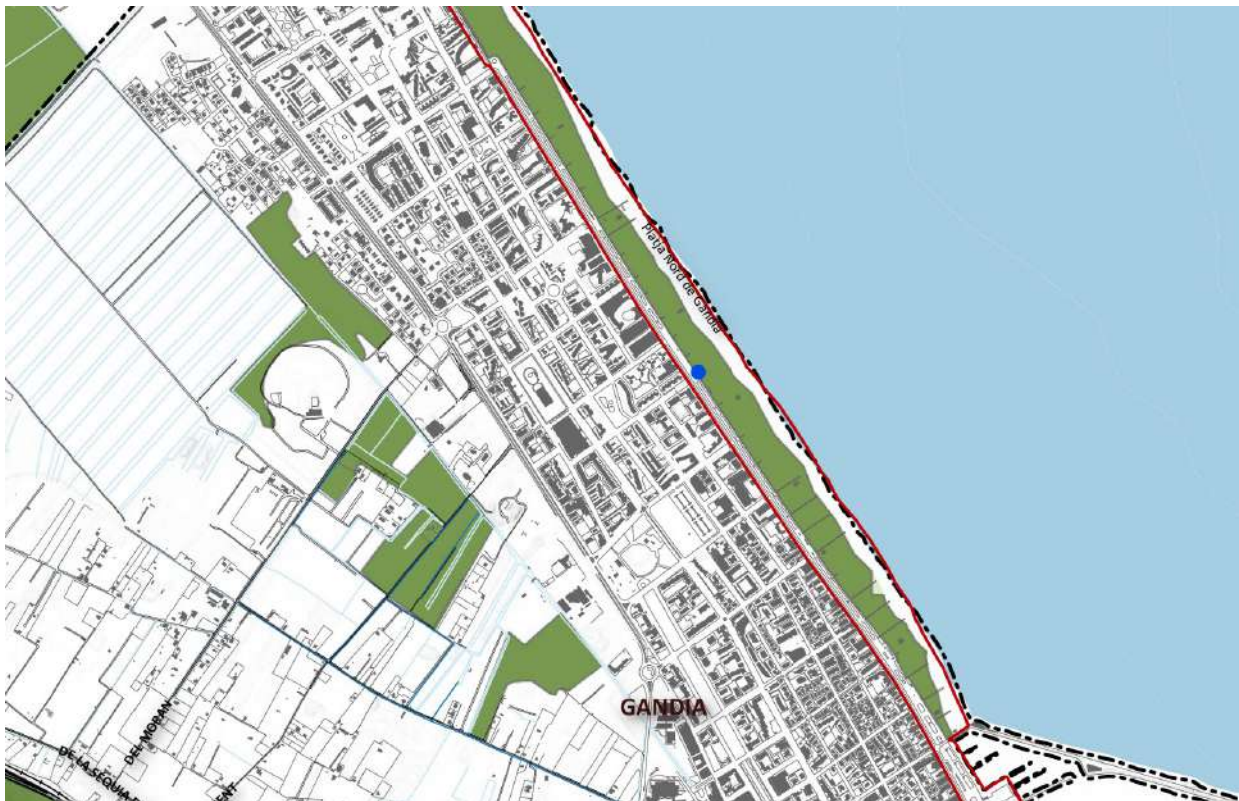
La N-332, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, es la carretera que une diferentes localidades del sureste de España, discurriendo por el litoral del Mar Mediterráneo. Conecta la provincia de Almería con Cartagena, Alicante y Valencia.

### **Carretera CV-605**

Carretera Nazaret-Oliva, titularidad de la Diputación Provincial de Valencia.

### **5.3. Afección por PATFOR. Suelo Forestal Estratégico y vías pecuarias.**

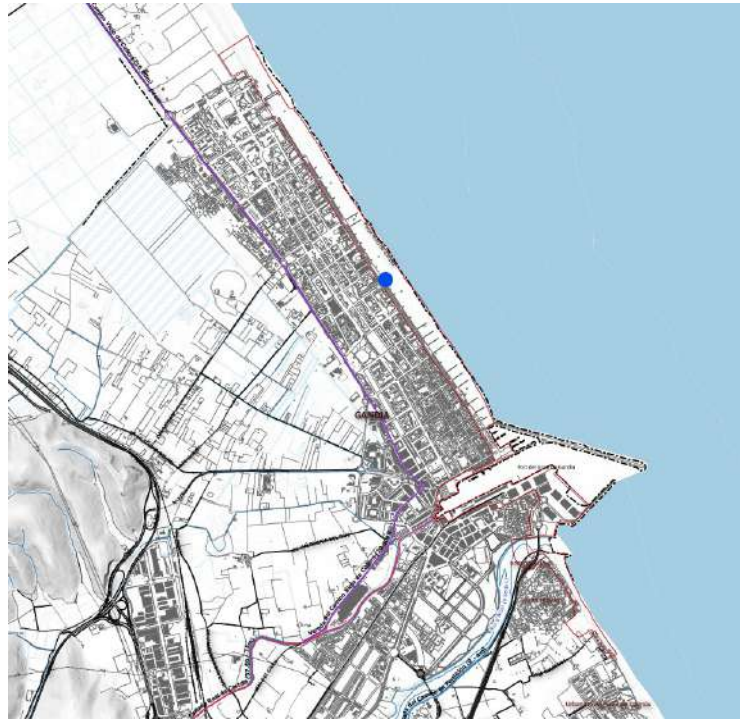
Toda la arena de la Platja Nord se configura como SUELO FORESTAL ESTRATÉGICO.



La POSTA POLICIAL (punto azul) se ubica en SUELO FORESTAL ESTRATÉGICO. (VER PLANO 07)

No hay afección por vías pecuarias.

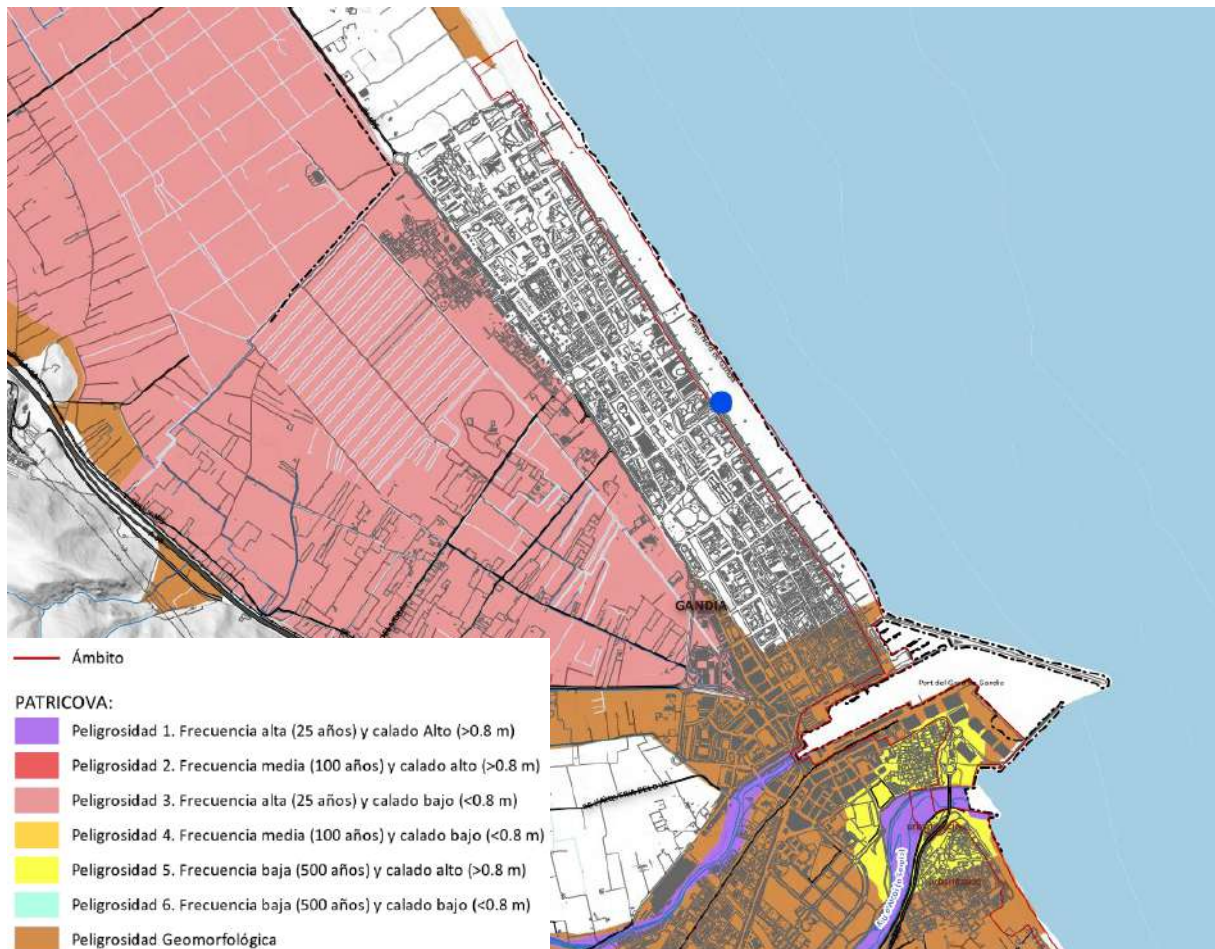




No hay hayafección por vías pecuarias. Ver PLANO 08

#### 5.4. Afecciónd por PATRICOVA.

No existe afecciónd.





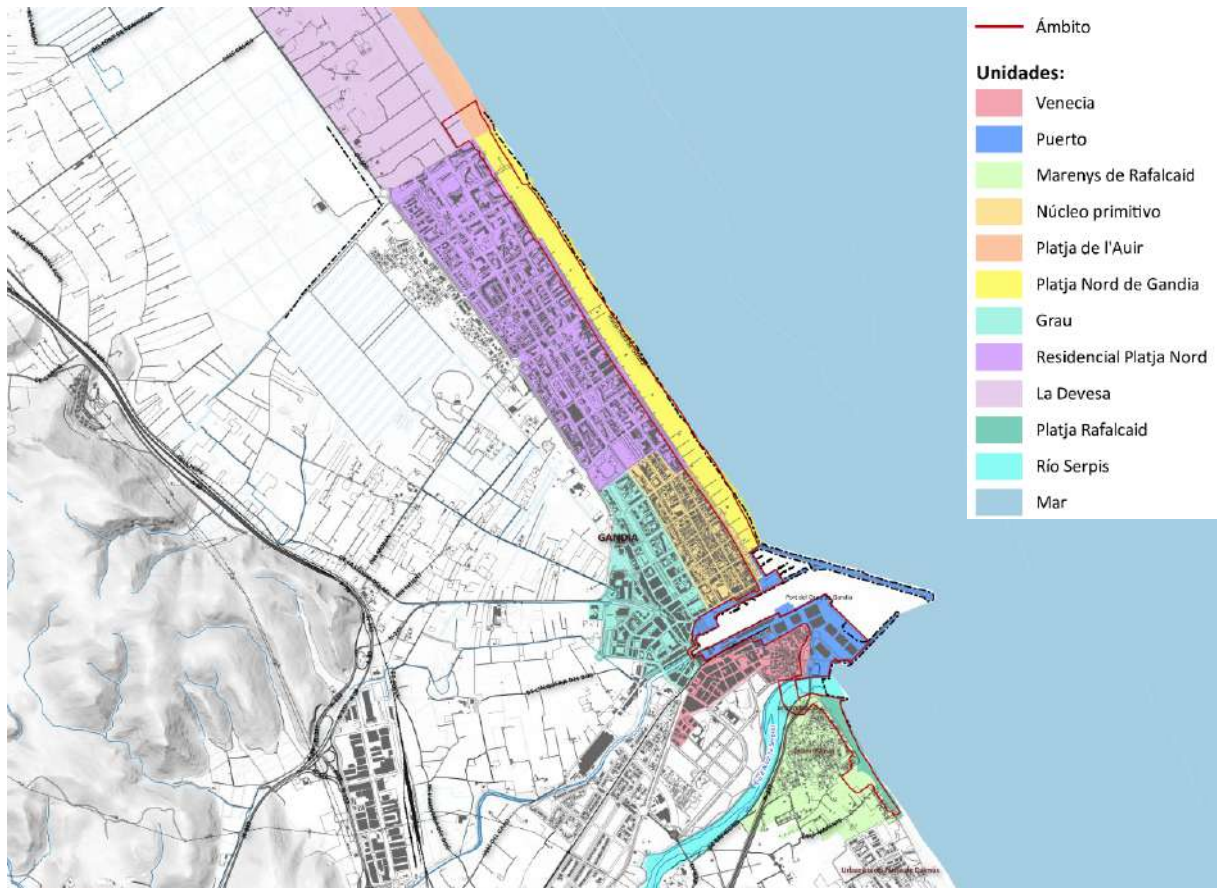
#### 5.4. Afección por RN2000.

No existe afección.



### 6. ANÁLISIS DE ELEMENTOS DEL PAISAJE Y NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN.

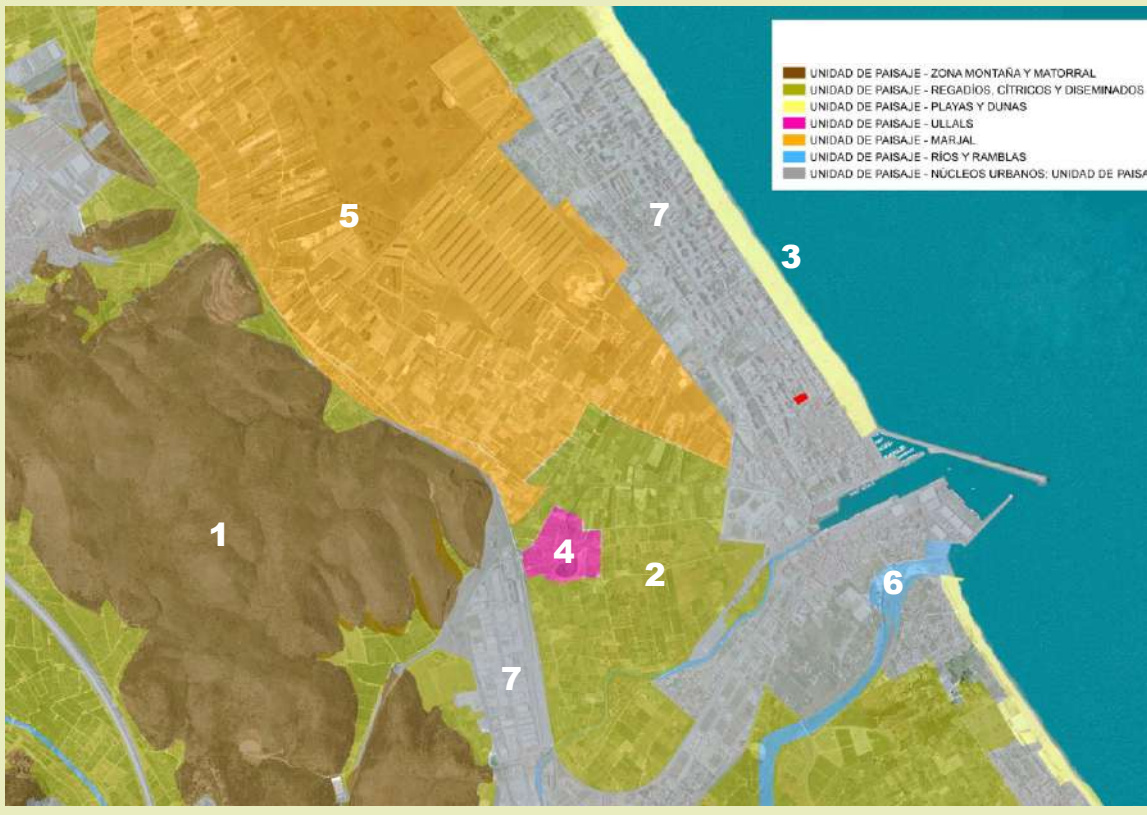
#### 6.1. Unidades de paisaje específicas.





**6.2. Descripción unidades de paisaje principales.**

UNIDADES DE PAISAJE	
UNIDADES DE PAISAJE Nº 1	ZONA DE MONTAÑA Y MATORRAL
UNIDADES DE PAISAJE Nº 2	REGADÍO DE CÍTRICOS Y CAMPOS DE CULTIVO
UNIDADES DE PAISAJE Nº 3	PLAYAS Y DUNAS
UNIDADES DE PAISAJE Nº 4	ULLALS
UNIDADES DE PAISAJE Nº 5	AGRÍCOLA PROTEGIDO MARJAL
UNIDADES DE PAISAJE Nº 6	CAUCE DEL RÍO SERPIS
UNIDADES DE PAISAJE Nº 7	NÚCLEO URBANO

UNIDAD DE PAISAJE - ZONA MONTAÑA Y MATORRAL  
 UNIDAD DE PAISAJE - REGADIOS, CÍTRICOS Y DISEMINADOS  
 UNIDAD DE PAISAJE - PLAYAS Y DUNAS  
 UNIDAD DE PAISAJE - ULLALS  
 UNIDAD DE PAISAJE - MARJAL  
 UNIDAD DE PAISAJE - RÍOS Y RAMBLAS  
 UNIDAD DE PAISAJE - NÚCLEOS URBANOS; UNIDAD DE PAISAJE

**UNIDAD DE PAISAJE N°1 : ZONA DE MONTAÑA Y MATORRAL**







### DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN

Zona montañosa prelitoral situada en la confluencia de las directrices ibérica y bética. De gran interés geológico, geomorfológico y paisajístico, alberga una gran variedad de formaciones vegetales, entre ellas algunas especialmente destacables y ricas en especies endémicas, como las propias de roquedos, los bosques de laurel o los originales alcornoques que prosperan sobre suelos calizos descarbonatados.

Las sierras del Mondúver y la Marxquera se encuentran incluidas en la propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LIC).

La diversidad de ambientes presentes condicionan así mismo una importante presencia de especies animales de especial valor; en este sentido, la abundancia de formaciones cársticas permite la presencia de numerosas especies de quirópteros.

Hábitats y especies destacables: los matorrales y pastizales se encuentran en general muy bien representados en la zona, en especial las formaciones de gramíneas y anuales (6220), los matorrales termomediterráneos (5330) y los prados calcáreos cársticos (6110). Otros hábitats de relevancia son los constituidos por los carrascales (9340), alcornoques (9330) y los matorrales arborescentes de *Laurus nobilis* (5230).

Respecto a las especies, y además de numerosas aves (como *Hieraetus fasciatus*, *Aquila chrysaetos*, *Circaetus gallicus*, etc), debe destacarse la presencia de quirópteros como *Miniopterus schreibersii* o *Rhinolophus ferrumequinum*.

Además, y como se ha dicho, revisten importancia numerosas especies vegetales endémicas, como *Silene diclinis*, *Antirrhinum valentinum*, *Scabiosa saxatilis subsp. saxatilis*, etc.

### NIVEL DE PROTECCIÓN

Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana

### OBJETIVO DE CALIDAD

Conservación y mantenimiento del carácter existente.

**VALOR  
PAISAJÍSTICO**

**ALTO**

UNIDAD DE PAISAJE Nº2: REGADÍO DE CÍTRICOS Y CAMPOS DE CULTIVO







#### DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN

El monocultivo del naranjo, en sus diversas variedades, modela la fisionomía natural de las planicies cuaternarias, y al igual que ocurre con cualquier monocultivo, ofrece una baja diversidad en las comunidades faunísticas.

La presente unidad de paisaje presenta un cromatismo verde propio de las especies en cultivo, que transmite frescura.

#### OBJETIVO DE CALIDAD

Mantenimiento de las actividades económicas tradicionales, compatibilizándolas con la protección del entorno.

**VALOR  
PAISAJÍSTICO**

**ALTO**

**UNIDAD DE PAISAJE Nº3 : PLAYAS Y DUNAS**







### DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN

La presente unidad se presenta como un conjunto muy homogéneo, el cuál bordea la línea de costa de forma continua, suave, y se encuentra una altitud a nivel del mar. De la unidad, cabe destacar la playa de L’Ahuir por ser uno de los pocos espacios naturales litorales que aún se conservan vírgenes en el término municipal de Gandía.

La Playa presenta un conjunto de dunas procedentes de aportes sedimentarios de los ríos Júcar y Xeraco. Debido a la presión urbanística se han visto reducidas con el paso de los años quedando una playa de arena, sin vegetación.

Entre el resto de elementos importantes que caracterizan el paisaje del cordón litoral, cabe mencionar la gran amplitud de la unidad, la vegetación dunar de interés existente en la Playa de l’Ahuir, la desembocadura de cauces importantes como el Serpis o la Rambla de Sant Nicolau, esta última en el Grao de Gandía, o la morfología de la unidad, la cual se caracteriza por una topografía llana, y que se extiende hasta el Cap de Sant Antoni en Dénia.

### NIVEL DE PROTECCIÓN

Ley de Costas - PATIVEL

### OBJETIVO DE CALIDAD

Conservación y mantenimiento del carácter existente Conservación, regeneración y mejora de los aprovechamientos existentes en la actualidad. ecosistemas, los hàbitats, la flora y fauna y los recursos naturales, en forma compatible con los usos y

**VALOR  
PAISAJÍSTICO**

**MUY ALTO**

**UNIDAD DE PAISAJE Nº4 : ULLALS**







### DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN

Els ullals son un afloramiento de agua, es un humedal costero con agua dulce en el que se encuentran varias especies animales y vegetales. Este espacio se encuentra dentro de la marjal de Gandia y juega un papel fundamental en el ciclo hidrológico. El Ullal presente en la zona de estudio es:

- Ullal de L'Estany del Duc: En la partida de la Rodona, este ullal enlaza con el de la Perla y Leocàrdia, desde este punto y a través de la acequia de la Roda, enlaza con la acequia del Rei. Hoy en día se encuentra perfectamente acondicionado para uso público y recreativo, gracias a la puesta en valor que ha realizado el organismo de cuenca.

### NIVEL DE PROTECCIÓN

LIC Red Natura 2.000 / Catálogo de Zonas Húmedas / PATRICOVA / PATIVEL

### OBJETIVO DE CALIDAD

Conservación del medio mediante medidas específicas de protección que implican limitaciones para ciertos usos.

**VALOR  
PAISAJÍSTICO**

**MUY ALTO**

**UNIDAD DE PAISAJE Nº5 : AGRÍCOLA PROTEGIDO MARJAL**



### DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN

La marjal de Gandia es un paisaje básicamente agrícola que se levanta sobre un espacio de fuerte singularidad en sus componentes geomorfológicos y bióticos.

El paisaje agrario se caracteriza por un claro dominio de los cultivos sobre los yermos. Los cultivos de cítricos suponen un poco más de la mitad de la superficie de la marjal. Además de los cultivos hay otros elementos antrópicos que marcan poderosamente la composición paisajística: son las redes de caminos y conducciones de agua. Una retícula de predominio ortogonal organiza e impone el ritmo del paisaje. No obstante, la percepción unitaria de éstas, sólo es posible si la Marjal se observa desde un punto elevado (Por ejemplo el Castell de Bairén o el Montdúver).

### OBJETIVO DE CALIDAD

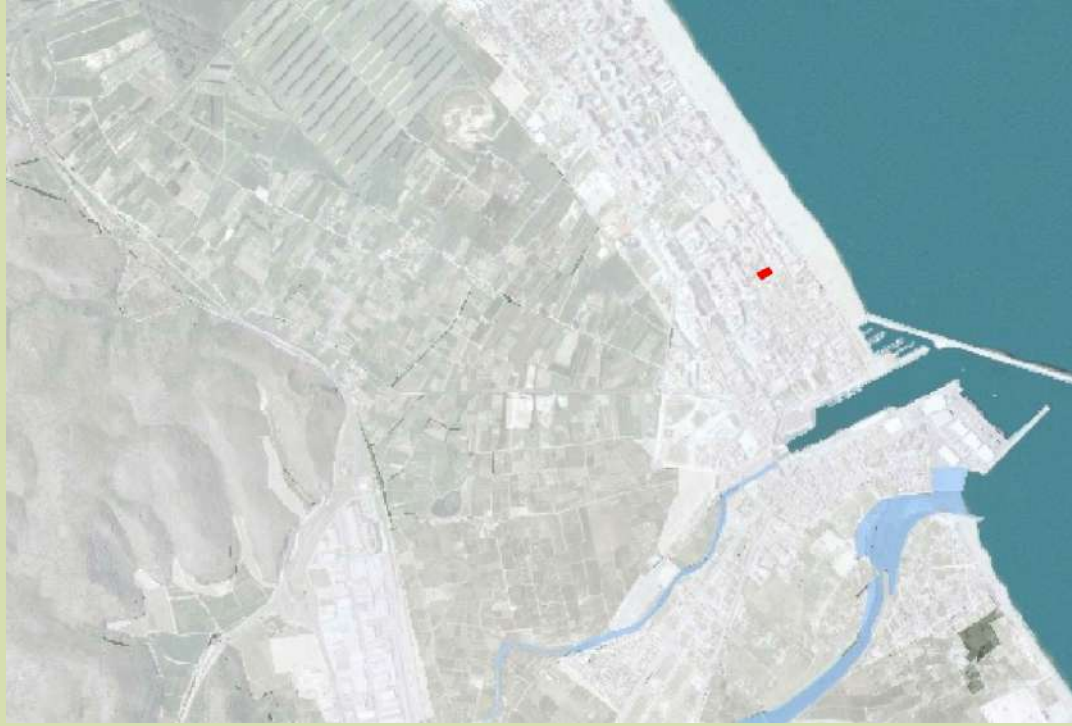
Conservación del medio mediante medidas específicas de protección que implican limitaciones para ciertos usos.

**VALOR  
PAISAJÍSTICO**

**ALTO**



**UNIDAD DE PAISAJE Nº6 : CAUCE DEL RÍO SERPIS**





### DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN

Junto al cauce del río Serpis, aparece un tipo de vegetación, dependiente del agua, llamada vegetación de ribera. Entre los árboles de la misma destaca el chopo (*Populus nigra*) y, en menos proporción, el álamo blanco (*Populus alba*), los dos caducifolios, fácilmente distinguibles entre sí por las hojas, puesto que el álamo blanco adquiere un aspecto plateado, mientras que el chopo queda totalmente verde. Diversas especies de sauces (*Salix eleagnos*, *S. fragilis*) están también presentes en algunos tramos del río, así como la abundante adelfa (*Nerium oleander*), de grandes flores rosadas. Es una planta venenosa tanto para el hombre como para el ganado. Esta especie está presente en toda el área mediterránea, en ríos y ramblas. Junto a ésta resulta fácil encontrar el tamarisco o tamarindo (*Tamarix gallica*), y la zarzamora (*Rubus ulmifolius*). Siguiendo el curso del río, abundan los cañares, formaciones monoespecíficas de caña (*Arundo donax*). Se trata de una planta de origen asiático introducida hace muchos años por su utilidad ligada a la actividad agrícola. De flores estériles, se reproduce a través de rizomas subterráneos.

Muy cerca de la corriente del río aparecen de forma dispersa formaciones de carrizal. Se trata del carrizo (*Phragmites australis*), un tipo de caña no tan alta pero más estilizada que requiere la presencia de agua, al menos de forma estacional. Ocupando el mismo nicho ecológico, también en la orilla del río es fácil encontrar la espadaña o enea (*Typha latifolia*), con unas largas hojas, siendo muy característica su inflorescencia en forma de espiga cilíndrica de color marrón. En la orilla del río es frecuente encontrar el berro (*Roripa nasturtium-aquaticum*) y el apio bastardo (*Apium nodiflorum*) y, ya dentro del agua, columpiándose a favor de la corriente, se encuentran las espigas de agua (*Potamogeton natans* y *P. pectinatus*).

### GRADO DE PROTECCIÓN

Confederación Hidrográfica del Júcar / Paisaje Protegido del Río Serpis / PATIVEL

### OBJETIVO DE CALIDAD

Conservación del medio mediante medidas específicas de protección que implican limitaciones para ciertos usos.

**VALOR**  
**PAISAJÍSTICO**

**MUY ALTO**



**UNIDAD DE PAISAJE Nº7 : NÚCLEO URBANO PLAYA DE GANDIA**

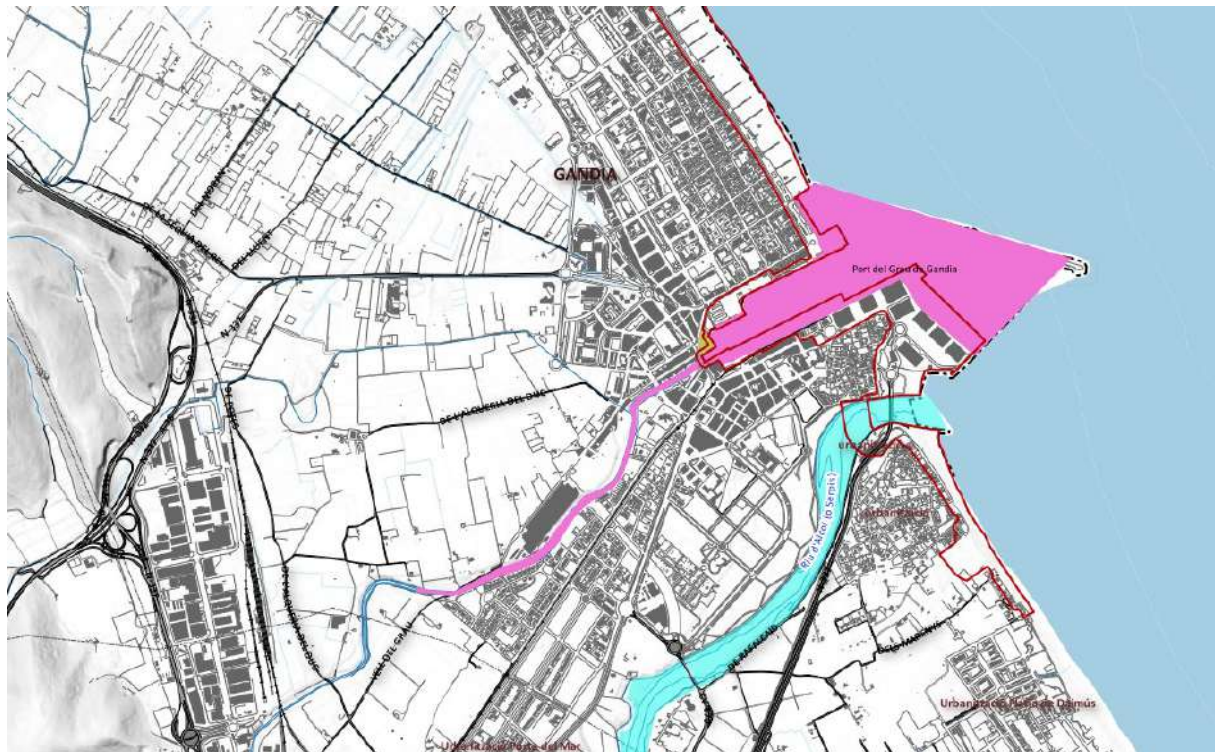




DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN	
<p>Situado en el litoral sur de la provincia de Valencia, la superficie del término es llana por todo el sector próximo al litoral y montañoso por el oeste, parte por la que penetran las estribaciones de la sierra de Montdúver, mientras que por el suroeste se desarrolla la sierra de la Falconera.</p> <p>El río Serpis penetra en el término por el sur, recorriéndolo hacia el noreste hasta desembocar en el Mediterráneo al sur del Grao de Gandía.</p> <p>El paisaje se conforma por núcleos urbanos, urbanizaciones de alta y baja densidad, instalaciones de uso recreativo y zonas industriales. Se trata de densas construcciones que no guardan relación alguna con el paisaje, edificios de alturas variadas, desde los tres pisos hasta edificios de 8 plantas, siguiendo una planificación que responde a modelos urbanos importados y no a un criterio formal-tipológico adecuado. Se trata de un ambiente antrópico, en general los elementos constructivos urbanos y la arquitectura no aportan singularidad y belleza al paisaje, Por tanto la calidad del paisaje es baja-media.</p>	
OBJETIVO DE CALIDAD	
<p>a) Cuidar los bordes urbanos, ya que con ello se revaloriza la calidad perceptual desde unidades adyacentes.</p> <p>b). Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos a los paisajes de alto valor</p>	
<b>VALOR PAISAJÍSTICO</b>	<b>MEDIO</b>

### 6.3. Recursos paisajísticos.

En el ámbito de estudio, existen diferentes elementos patrimoniales, pero ninguno de estos está afectado la actuación motivo de este estudio.



— Ámbito

**Recursos paisajísticos:**

■ Iglesia de Sant Nicolau

■ Puerto y barranco de Sant Nicolau

■ Río Serpis

Los RECURSOS PAISAJÍSTICOS más destacados dentro del ámbito de estudio son:

- Puerto y barranco de Sant Nicolau.
- Iglesia de Sant Nicolau.
- Riu Serpis.

Se incluyen en forma de ficha, denominando a la misma como CENTRO HISTÓRICO DE GANDIA, donde se ubican todas estos elementos patrimoniales:

## RECURSO PAISAJÍSTICO – PUERTO DE GANDIA Y BARRANCO DE SANT NICOLAU

### UNIDAD DE PAISAJE A LA QUE PERTENECE

PUERTO Y BARRANCO DE SANT NICOLAU.

### PUERTO DE GANDIA

El puerto de Gandía se encuentra situado a orillas del mar Mediterráneo, en la localidad española del mismo nombre del sur de la provincia de Valencia.

El puerto de Gandía, gestionado por la Autoridad Portuaria de Valencia junto a los recintos de Sagunto y Valencia, se encuentra ubicado aproximadamente a 65 km al sur de Valencia, a 0°9' de longitud oeste y 38°59' de latitud norte. La superficie total del puerto es de 230.374 m<sup>2</sup>.

Para sus operaciones comerciales, el puerto de Gandía dispone de un total de 1.283 metros de líneas de atraque entre sus muelles y pantalanes. El recinto está conectado con la red de carreteras a través de la Autopista AP-7, disponiendo también de conexión ferroviaria.

El puerto de Gandía es planificado por D. Rafael Yagüe el 30 de abril de 1883, siendo colocada su primera piedra el 23 de junio de 1886. Tres años más tarde se transfiere la titularidad del mismo a la compañía británica "The Alcoy & Gandía Railway and Harbour Company Limited", cuyos objetivos eran, por una parte, importar el carbón que necesitaban las industrias textiles alcoyanas y, por otra, exportar los productos de la zona a los mercados ultramarinos. Esta última sociedad amplía las obras y llega a convertir a Gandía en el segundo puerto frutero de España, alcanzando las 250.000 toneladas en 1934.

En 1946, tras la Segunda Guerra Mundial y debido a la disminución de la actividad del puerto, el Estado declara el puerto de Gandía "de interés general", haciendo efectiva la compra del mismo el 21 de octubre de ese mismo año y pasando finalmente en 1961 a pertenecer a la Comisión Administrativa Grupo de Puertos de Valencia.

La Autoridad Portuaria de Valencia (hasta 1992, bajo la denominación "Puerto Autónomo de Valencia) incorpora el puerto de Gandía a su ámbito de gestión en 1985, realizando importantes mejoras y ampliaciones en el recinto e impulsando el tráfico.

Usos principales:

- Puerto deportivo Puerto Deportivo
- Puerto pesquero Puerto Pesquero
- Puerto comercial Puerto Comercial





Puerto deportivo



Puerto pesquero



Puerto comercial

### BARRANCO DE SANT NICOLAU

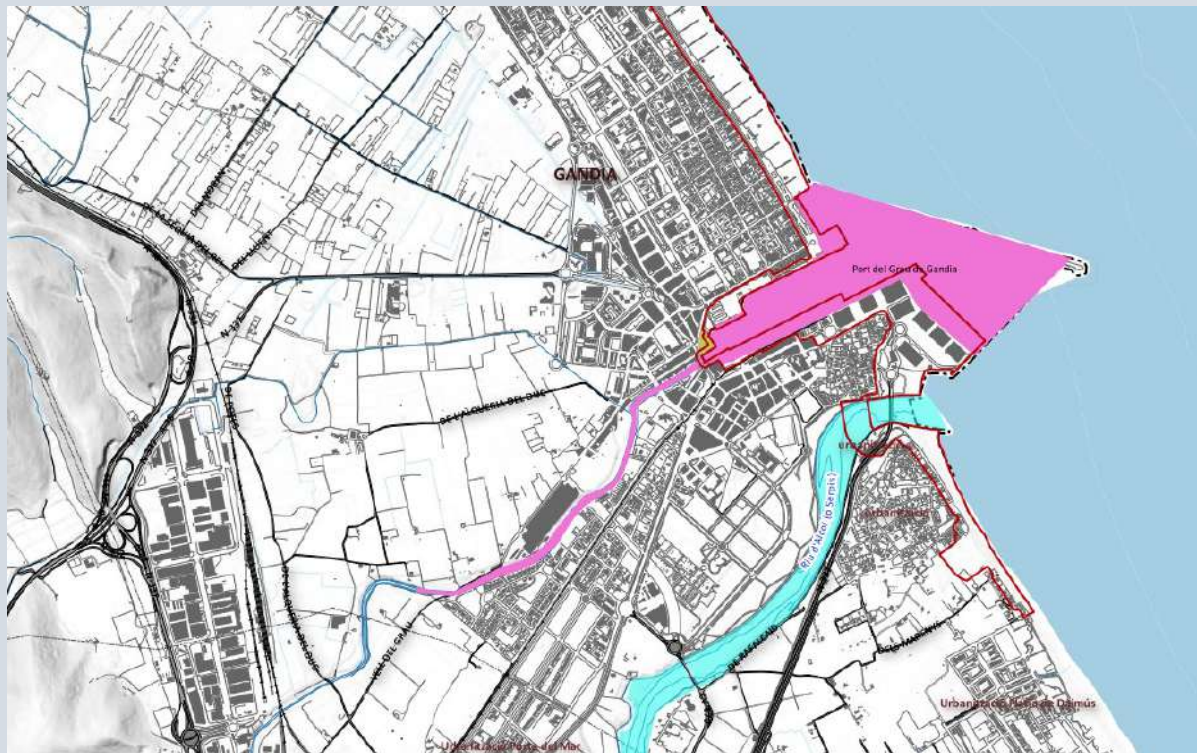
En la entrada del Grau de Gandia, encontramos la desembocadura del barranco de Borrell o Beniopa, aquí llamado Barranco de Sant Nicolau, un lugar peculiar que parece una pequeña ría por donde entra el agua del mar tierra adentro.

Desde la desembocadura hasta que el agua salada del mar se estanca barranco arriba, podremos disfrutar del avistamiento de aves que viven y anidan en los humedales cercanos y que aprovechan estas aguas bajas con riqueza piscícola para alimentarse.





FOTOGRAFÍA:



CONSERVACIÓN

**BUENA**



## RECURSO PAISAJÍSTICO – IGLESIA DE SANT NICOLAU

### UNIDAD DE PAISAJE A LA QUE PERTENECE

#### NÚCLEU URBANO GRAU

La iglesia de San Nicolás de Bari está situada en el Grao de Gandía en Gandía (Valencia) España. El proyecto surge por la necesidad de construir un templo en el Grao que sustituya al anteriormente destruido durante la Guerra Civil y como respuesta al creciente poblamiento de la zona en esa época. Se redacta en 1959 por los arquitectos Gonzalo Echegaray Comba y el ingeniero Eduardo Torroja Miret, construyéndose en 1962.

El solar en el que se decide la construcción constituye un saliente sobre el mar con una forma sensiblemente triangular, con dos de sus frentes junto al agua. Se sitúa, así, en una posición privilegiada que destaca en el conjunto portuario. El único frente del solar hacia tierra lo define una carretera, que sirve de delimitación con las edificaciones más próximas.

El conjunto queda conformado por el gran volumen de la nave de la iglesia y el porticado que constituye el claustro, que se sitúa junto a aquella, en el costado que encara a tierra. De esta forma la iglesia aparece como un templo exento que posee por base la superficie del mar y se erige en mascarón del conjunto que se diluye tierra adentro mediante el claustro que la conecta a la Casa Abacial.

El templo se concibe como una nave longitudinal situada en sentido este-oeste, con la cabecera en la más tradicional de las orientaciones: hacia el sol naciente. La planta posee una forma voluntariamente trapezoidal, que enfatiza las perspectivas hacia el presbiterio. El claustro se desarrolla al norte de la nave, con el lado de toda su longitud, si bien se adapta a la parcela deshaciendo la definición tradicional de cuatro corredores, constituyéndose con cinco, en forma de pentágono irregular.

El acceso se realiza a los pies del templo, en la confluencia de nave y claustro, mediante un porche que distribuye las circulaciones hacia ambos. Un vestíbulo siguiente, con puertas contravientos, da acceso al interior, hacia la nave principal por un lado y, lateralmente, hacia el baptisterio.

El espacio del templo se define por la confluencia de tres elementos: dos grandes caparazones laterales, en cuya separación de sus coronaciones ofrecen una rasgadura de luz a norte, y un muro adosado por cuyo perímetro también se ilumina el interior. Unas capillas laterales a sur completan el programa, destinándose la última de ellas a albergar el Paso. Estas capillas están esparadas entre sí por muros bajos, lo que permite una mayor percepción del espacio unitario del templo, además de incrementar su aforo en caso de necesidad. La pared norte del templo se separa una cierta distancia del suelo para dar paso a la rasgadura horizontal que permite su conexión con el claustro para brindar más capacidad en verano.

Esa configuración estructural define los alzados, en un ejercicio de sinceridad formal. Cada uno de los caparazones mencionados se materializa por la seriación de los pórticos que los definen, si bien cada uno de ellos muestra pilares y vigas a exterior o a interior, respectivamente a fachadas sur y norte. Los alzados son un juego de materiales, combinando los elementos estructurales de hormigón con paños de ladrillo rojo que, en su conformación última, ofrecen una modulación con el saliente de ladrillos a modo de conchas seriadas en rombo.

El frente marítimo sur presenta el volumen de las capillas que se presentan como un podio del templo, con frente blanco y muros de piedra que lo flanquean. En este podio sobresale la capilla del Paso, que posee una puerta que ocupa todo su frente de tratamiento marineramente por la madera que la conforma y el ojo de buey que la da luz. Se diría, desde el exterior, que es éste el acceso principal de la iglesia. El claustro se conecta su cubierta a la altura del podio, lo que otorga a todo el conjunto una gran unidad.

Los materiales utilizados responden a al criterio de funcionalidad del edificio, con la lectura de los elementos que lo conforman: hormigón para la estructura, ladrillos en sus cerramientos, mampostería de piedra en muros complementarios, así como mosaicos en la decoración de paramentos y hierros en forja de verjas y cancelas, que terminan de definir el uso del templo.

En la concepción y solución estructural de la obra se lee la huella del ingeniero colaborador del proyecto Eduardo Torroja, personaje de relevancia en el panorama del hormigón estructural en España.





Actualmente se están desarrollando obras de reurbanización de la zona y adecuación general.

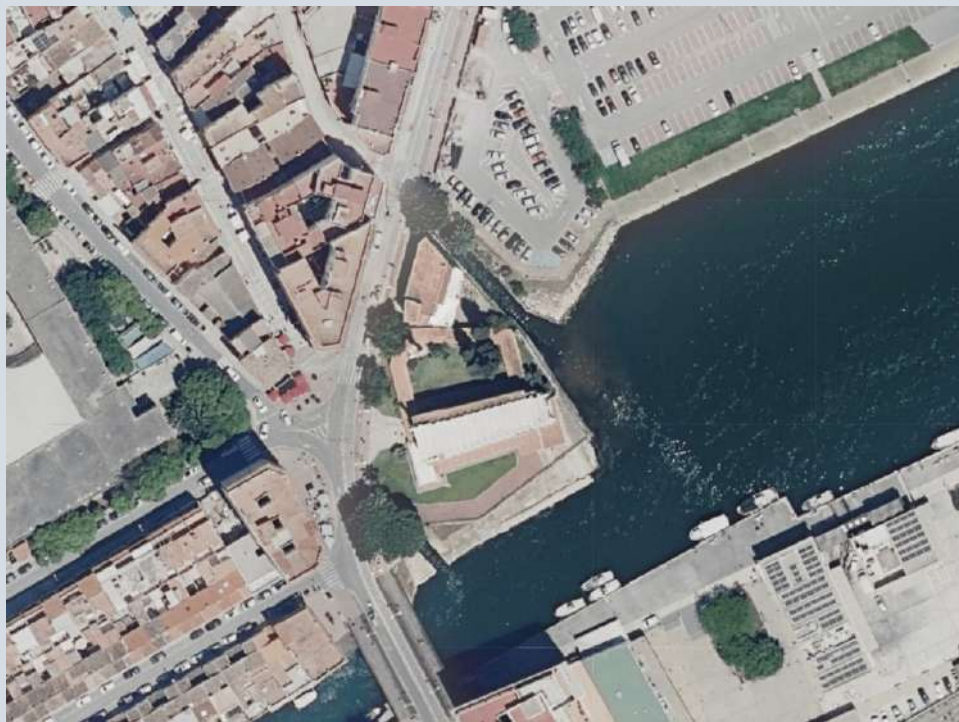


Aspecto definitivo.





FOTOGRAFÍA:



CONSERVACIÓN

**MUY BUENA**

El RECURSO PAISAJÍSTICO RIU SERPIS, ya ha sido descrito en el EPÍGRAFE 6.2.

#### 6.4. Valoración de la calidad paisajística.

Como consecuencia del cumplimiento del Anexo I del Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP), a cada una de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos identificados se le debe asignar un valor en función de su calidad paisajística, las preferencias de la población y su visibilidad.

Por su parte, la visibilidad se determina a través del Análisis Visual. Y la calidad paisajística debe justificarla el equipo técnico de este Estudio.

No obstante, la percepción de la "belleza", calidad visual o valor estético de un paisaje, depende mucho de la interpretación del que lo percibe; de ahí la dificultad de la valoración de la calidad de un paisaje. Podemos decir que se entiende por calidad de un paisaje <<el grado de excelencia de éste, su mérito para no ser alterado o destruido o de otra manera, su mérito para que su esencia y su estructura actual se conserve>> (BLANCO, 1979). El paisaje como cualquier otro elemento tiene un valor intrínseco, y su calidad se puede definir en función de la calidad intrínseca, de la calidad de las vistas directas desde donde puede divisarse, y del horizonte escénico que lo enmarca; es decir, es el conjunto de características visuales y emocionales que califican la belleza del paisaje.

En este sentido, para la valoración técnica de la calidad paisajística, el equipo de trabajo considera los siguientes componentes del paisaje:

- Razones ambientales
  - Riqueza biológica/ecológica incluida.
  - Estado de conservación del carácter natural y de los usos de suelo originales.
  - Protección del suelo frente los riesgos ambientales que puedan afectar a la actuación prevista.
- Razones socioeconómicas
- Razones culturales
  - Recuperación e integración de elementos culturales de interés
  - Razones visuales - Singularidad
  - Incidencia visual desde varias zonas del municipio
  - Calidad intrínseca del paisaje (vegetación, presencia de masas de agua, cromatismo...)

Todos estos componentes van a ser evaluados cualitativamente, asignándoles un rango de valores desde 1 hasta 5, siendo 1 el valor más bajo y 5 el más alto. El valor final de esta valoración técnica será el resultado obtenido de la media aritmética de los valores asignados, y a cada uno de los resultados finales le corresponderá un valor cualitativo manifestado como muy bajo, bajo, medio, alto o muy alto, siguiendo la siguiente tabla:

Media aritmética	Calidad Paisajística
1 – 1,5	Muy Bajo
1,6 – 2,5	Bajo
2,6 – 3,5	Medio
3,6 – 4,5	Alto
4,6 – 5	Muy Alto

Tabla 1 Valores medios para la asignación de la Calidad Paisajística

Unidad de Paisaje	Razones ambientales	Razones socioeconómicas	Razones culturales	Razones visuales	Calidad Paisajística
UP.1 - ZONA DE MONTAÑA Y MATORRAL	5	3	4	4	<b>4,0 ALTO</b>
UP.2 - REGADÍO DE CÍTRICOS Y CAMPOS DE CULTIVO	4	4	3	4	<b>3,75 ALTO</b>
UP.3 PLAYAS Y DUNAS	5	5	4	5	<b>4,75 MUY ALTO</b>
UP.4 ULLALS	5	4	5	5	<b>4,75 MUY ALTO</b>
UP.5 AGRÍCOLA PROTEGIDO MARJAL	5	3	5	5	<b>4,5 ALTO</b>
UP.6 CAUCE RÍO SERPIS	5	4	5	5	<b>4,75 MUY ALTO</b>
UP.7 NÚCLEO URBANO	2	5	4	2	<b>3,25 MEDIO</b>

### 6.5. Catálogo de paisaje.

El actual Planeamiento Urbanístico de Gandia no incluye un Estudio de Paisaje por lo que no se ha establecido un Catálogo de Paisaje que recoja Unidades de Paisaje o Recursos Paisajísticos de valor ALTO o MUY ALTO.

Dadas las características del ámbito de estudio (POSTA POLICIAL), no hay ninguna Unidad de Paisaje susceptible de ser catalogada.

### 6.6. Sistemas de espacios abiertos – Infraestructura verde.

El Sistema de Espacios Abiertos – Infraestructura Verde, constituye un conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

El Sistema de Espacios Abiertos tiene como objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales, así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

La Infraestructura Verde es el sistema territorial definido en el art. 4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP). Está formada por:

1. Ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico.
2. Áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad.



3. Corredores ecológicos y conexiones funcionales que ponen en relación todos los elementos anteriores.

Integran la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana los elementos definidos en el artículo 5 de la LOTUP, así como los que desarrolla la directriz 38 de la vigente Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Estas áreas y elementos se localizan y delimitan, con carácter unívoco, en la cartografía de la Generalitat Valenciana y debe servir de base para la planificación urbanística y territorial

En nuestro caso en concreto, el ámbito de actuación y estudio está incluido, atendiendo a criterios paisajísticos y de clasificación de la arena de la Playa Norte como suelo forestal estratégico, en un SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS o de INFRAESTRUCTURA VERDE, si bien asimismo la POSTA POLICIAL está inmersa completamente en la trama urbana con fuerte presencia de edificación en altura.

El ámbito de actuación no se incluye estrictamente en el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral, puesto que está en DPMT, si bien cumple con las prescripciones del mismo.

Dado que el planeamiento vigente de Gandia no incorpora de momento Estudio de Paisaje y delimitación de la Infraestructura Verde, no se ha considerado en el desarrollo del presente documento, si bien se ha analizado la infraestructura verde según se expone en la "Estrategia Territorial de la CV", disponible para su descarga en el TERRASIT.

En cualquier caso, dada la configuración urbanística y territorial del ámbito de implantación de la actividad y paisaje urbano, comercial y de servicios que la rodea y la anchura de la playa de arena sobre la que sitúa, la afección paisajística sobre el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS e INFRAESTRUCTURA VERDE es COMPATIBLE.



### 6.7. Normas de integración paisajística.

El actual Planeamiento Urbano de Gandia no incorpora de momento Estudio de Paisaje, por lo que no se dispone de normas de integración paisajística.

Como se ha comentado en el anterior epígrafe, la afección paisajística sobre el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS e INFRAESTRUCTURA VERDE es COMPATIBLE.

La POSTA POLICIAL dispondrá de materiales y tonalidades acordes con el entorno y construcciones situadas en la arena, además de incorporar una cubierta verde para mejorar la integración paisajística de la misma.

A todo ello se añade el carácter sostenible de la construcción que incorpora asimismo un conjunto de PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS que harán que la construcción sea prácticamente autosuficiente energéticamente.

Como se ha comentado anteriormente se trata de una construcción exenta con una superficie total de construida de 224,31 m2, previéndose su implantación en la propia playa, anexa a la rampa de obra de acceso existente que da acceso a la arena.

Se dispondrá una plataforma horizontal de superficie no superior a 300m2 sobre la cual se elevará el volumen de líneas rectas, **que se adecuará al entorno gracias a su diseño de baja rasante que minimiza el impacto visual y los materiales utilizados en su construcción, tales como la madera y el vidrio, que garantizan que el volumen se integre en el paisaje existente.**

A continuación se incluyen una serie de infografías de la POSTA POLICIAL justificativas de las tonalidades y acabados.







## 8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

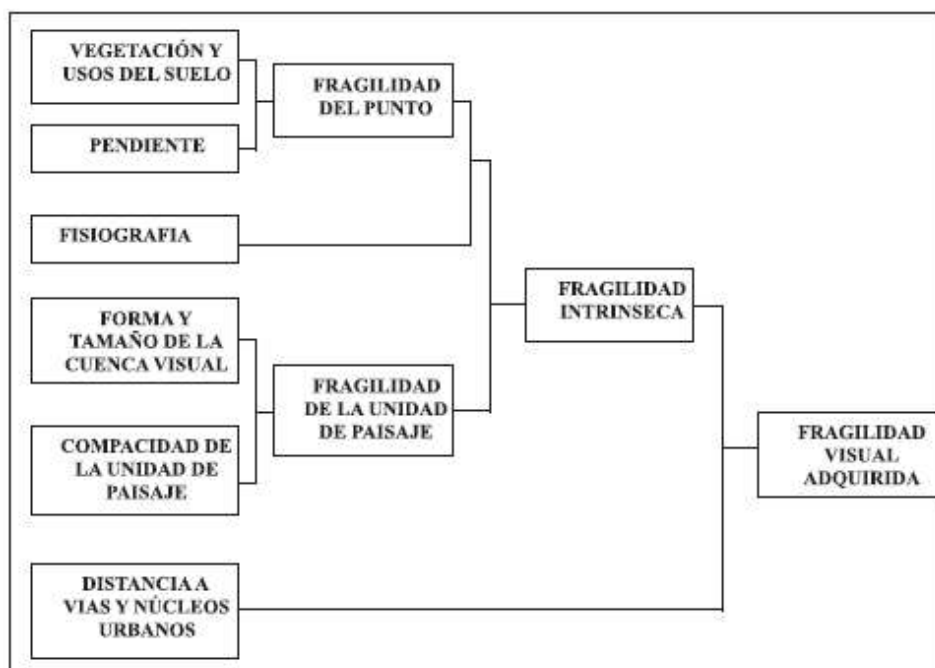
De acuerdo con lo establecido en el apartado e) del ANEXO II del TRLOTUP *“la valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. 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.”*

Asimismo, el apartado c.3) de la TRLOTUP establece que *“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.”*

Por lo que la valoración de la Integración Paisajística de este proyecto se basará en el análisis de la capacidad, o fragilidad del paisaje del entorno de la actuación para acomodar los cambios que esta produzca en el mismo y sin que este pierda su valor o carácter paisajístico.

Para este análisis se aplicarán herramientas SIG para integrar las distintas variables de fragilidad de SIG.

Siendo el modelo de fragilidad del paisaje el que se acompaña en la ilustración siguiente.



### Modelo de fragilidad del paisaje.

La valoración de los factores considerados sería:

- Vegetación y usos del suelo.

El entorno urbano residencial y comercial en el que se ubica la actuación tiene morfologías variables debido a las diferentes alturas y usos de las diferentes manzanas colindantes al ámbito de intervención.

En cuanto a la vegetación se refiere, la fragilidad se define como el inverso de la capacidad de la vegetación para ocultar una actividad o actuación que se realice en el territorio. Por ello, se consideran de menor fragilidad las formaciones vegetales de mayor altura, mayor complejidad de estratos y mayor grado de cubierta.

Una de las características del ámbito de estudio es la existencia de zonas ajardinadas en los bloques de apartamentos, espacios libres, dotacionales y zonas verdes cercanas al ámbito de intervención (COLONIA DUCAL y apartamentos de primera línea de la Playa de Gandia), junto con el propio paseo peatonal y su ajardinamiento general, que permitirán la integración, amortiguación visual y la ocultación en la media distancia de la nueva construcción de la POSTA POLICIAL.

A ello debemos añadir el diseño en planta de la actuación (rectangular y geoméricamente integrador), la ubicación de una cubierta verde que contribuirá a una mejor integración y el uso de tonalidades claras o blancas en los materiales constructivos, en la línea de las ya existentes en la Playa Norte de Gandia.

No se prevé variaciones paisajísticas de relevancia.

- Pendiente.

Se considera que a mayor pendiente mayor fragilidad, por producirse una mayor exposición de las acciones. Se ha calculado la pendiente en cada punto del territorio y se ha analizado la fragilidad asociada.

La zona de la actuación se encuentra en una zona llana, sin pendiente y con una cota similar a los posibles puntos de observación.

Existe un apantallamiento generalizado por el arbolado de la primera línea y por las edificaciones, por lo que, se deduce que su exposición a los potenciales observadores es muy baja y se centra en los usuarios del Paseo Marítimo Neptuno y los de la propia playa.

- Fisiografía.

Contemplada como la posición topográfica ocupada dentro de la unidad de paisaje. Se han clasificado los tipos geomorfológicos descritos en el área de estudio con un criterio basado en la pendiente y abruptuosidad de las formas. Se consideran de mayor fragilidad las zonas culminantes, algo menor las laderas y por último las vaguadas y fondos de valle.

En nuestro caso concreto estamos en zona urbana con existencia de zonas dotacionales y zonas verdes amplias, cercanas al ámbito de actuación, que reducen la fragilidad del entorno atendiendo a criterios relativos a la fisiografía.

- Forma y tamaño de la cuenca visual.

Se han evaluado de forma conjunta estos dos parámetros, se considera que a mayor extensión de la cuenca visual mayor fragilidad, ya que cualquier actividad a realizar en una unidad extensa podrá ser observada desde un mayor número de puntos. En cuanto a la forma, su incidencia se ha evaluado en función del tamaño, para grandes unidades se considerará de mayor fragilidad aquella cuya forma establezca una direccionalidad en las vistas y de menor fragilidad si la forma es redondeada. La influencia de la forma cuando se trate de una unidad pequeña será al revés: las formas elípticas serán de menor fragilidad que formas circulares. En función de estos criterios se ha analizado también la fragilidad.

En nuestro caso concreto, debido a las alturas de los edificios de primera línea, el apantallamiento que provocan y a la ubicación del ámbito de estudio dentro de la trama urbana de la población, la cuenca visual es muy reducida.







La POSTA POLICIAL solo puede ser observada desde el Paseo Marítimo Neptuno y la playa de arena.

▪ Compacidad.

Se ha considerado que a mayor compacidad mayor fragilidad, ya que las cuencas visuales con menor complejidad morfológica tienen mayor dificultad para ocultar visualmente una actividad. En función de los resultados de los análisis de intervisibilidad realizados mediante herramientas SIG se ha podido estudiar la fragilidad.

▪ Distancia a red vial y núcleos habitados.

Este factor se ha considerado para incluir la influencia de la distribución de los observadores potenciales en el territorio. Evidentemente, el impacto visual de una actuación será mayor en las proximidades de zonas habitadas o transitadas que en lugares inaccesibles. Para evaluar la incidencia de este parámetro se ha clasificado el territorio en función de la distancia a la red viaria y núcleos urbanos. Estos factores han sido tenidos en cuenta para analizar la fragilidad del paisaje a la implantación de la actuación.

### 8.1. Características paisajísticas del entorno de la actuación.

Las características del paisaje del entorno de la intervención, son:

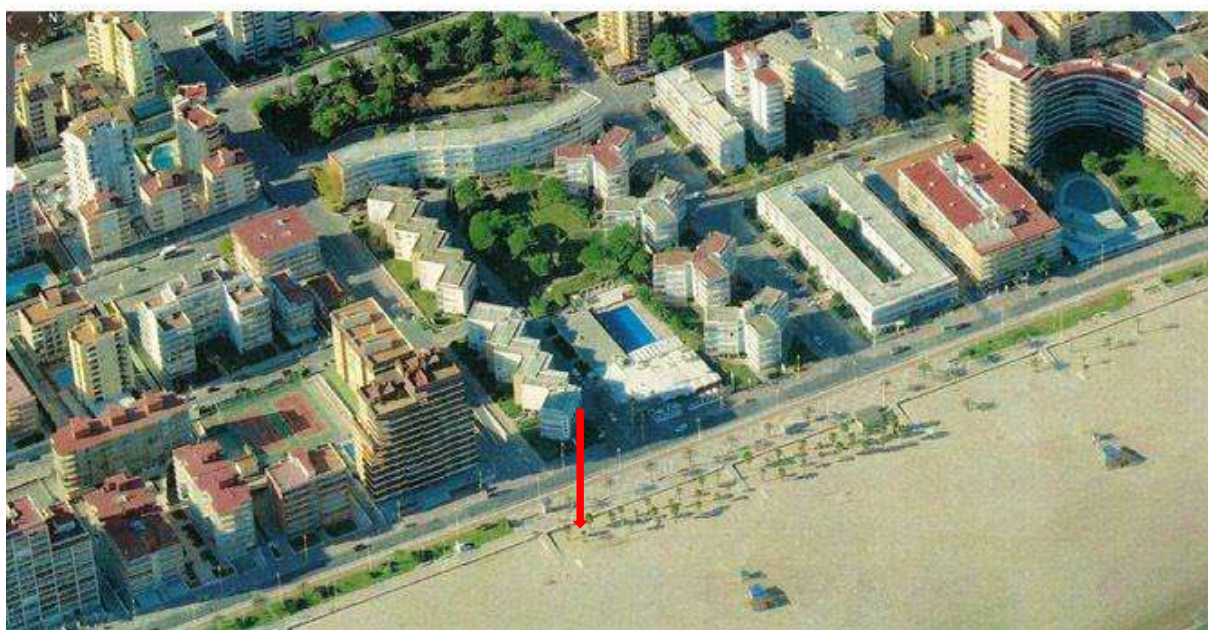
- Se trata de una zona llana, situada dentro de la arena de playa de Gandia, muy cercana al propio paseo peatonal, junto a una de las rampas de obra que permiten el acceso desde el paseo Marítimo Neptuno hacia las pasarelas móviles que dan servicio a la playa.
- La actuación se sitúa en una UNIDAD DE PAISAJE URBANO, de carácter RESIDENCIAL (RESIDENCIAL PLATJA NORD). Esta unidad presenta en general un valor paisajístico medio, puesto

que trata de una zona de carácter muy heterogénea que ha sido creada a través del tiempo, con construcciones de diferentes décadas (años 60-70-80-90 y 2000) con valor arquitectónico y estético medio a excepción de actuaciones concretas como ciertos hoteles, zonas verdes, la Colonia Ducal, la iglesia de Santa María del Mar y algún bloque de apartamentos de mayor singularidad.

Contribuye también la presencia de las zonas verdes del propio Paseo Marítimo Neptuno y la actual amplitud del mismo que acentúan mayor sensación de espacio abierto en áreas cercanas al ámbito de intervención que hacen que éste sea percibido de una forma menos impactante, habida cuenta de además sólo dispone de planta baja.

- La ausencia de tráfico rodado también contribuye a una menor percepción del nuevo elemento a implantar, en este caso la POSTA POLICIAL.

A continuación, se incluyen una serie de fotografías de dan cuenta de la calidad paisajística de la zona de estudio.



Fotografía general del ámbito de actuación, y el entorno urbano de gran heterogeneidad.







La posta policial se ubicaría frente a la Colonia Ducal, junto al juego de cuerdas



Vista general del ámbito de intervención en sentido Cullera





Vista del Paseo Marítimo Neptuno en sentido Puerto de Gandia – Denia



La posta policial se ubicaría al final de la rampa de obra que conecta el paseo con la arena, a la izquierda de la fotografía, junto a la ubicación del juego de cuerdas.



Ubicación de la posta vista desde la arena.



Vista general del entorno de implantación de la POSTA POLICIAL.



Vista general del entorno de implantación de la POSTA POLICIAL.

- De acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana la zona está incluida en ningún PAISAJE DE RELEVANCIA REGIONAL.
- La zona de actuación no está afectada por el PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL al ubicarse en DPMT estricto.
- El proyecto se encuadra dentro de una UNIDAD DE PAISAJE muy antropizada, ya que está rodeada por diversas infraestructuras de transporte y por una trama urbana residencial de diferentes alturas y épocas constructivas.
- Debido a las alturas de los edificios de primera línea, el apantallamiento que provocan y a la ubicación del ámbito de estudio dentro de la trama urbana de la población, la cuenca visual es muy reducida.
- La presencia de las zonas verdes del propio Paseo Marítimo Neptuno y la actual amplitud del mismo que acentúan mayor sensación de espacio abierto en áreas cercanas al ámbito de intervención

que hacen que éste sea percibido de una forma menos impactante, habida cuenta de además sólo dispone de planta baja

- La zona presenta una topografía completamente llana, y está presenta viales y paseo peatonal muy amplios, con edificaciones en altura variable, muy por encima de la altura de un potencial observador, que hacen que la visibilidad real de la intervención sea muy reducida, a no ser que se acceda a un punto elevado o desde el lado de la arena o paseo peatonal, lo que reduce significativamente la fragilidad visual de la zona.
- El ámbito de actuación se incardina dentro del SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS (Infraestructura verde) al estar inmerso en la arena de la playa si bien, su efecto paisajístico es COMPATIBLE con el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.

En base a estas características de la zona y las UNIDADES DE PAISAJE y RECURSOS PAISAJÍSTICOS (descritos en epígrafes anteriores de este ESTUDIO), las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual son las siguientes:

La UNIDAD DE PAISAJE – RESIDENCIAL PLATJA NORD (parte urbana que colinda con la POSTA POLICIAL por el Paseo Marítimo Neptuno) es una unidad de suelo residencial, donde se integra la actuación prevista. Las alturas de los edificios no permiten por regla general visualizar el ámbito de estudio. Por todo lo anterior, podemos concluir que no va a existir fragilidad visual.

- Las barreras visuales que forman las construcciones residenciales y el apantallamiento de la vegetación del Paseo Marítimo Neptuno, hacen que el impacto paisajístico previsto sea INSIGNIFICANTE o NULO, ya que la actuación prevista queda inmersa dentro de una trama urbana de muy similares características, por lo que la integración visual es adecuada.

**Por tal motivo no se precisa proponer medidas correctoras para la integración de la actuación prevista.**

La UNIDAD DE PAISAJE – PLATJA NORD (la parte de arena donde se ubica la POSTA POLICIAL) tiene capacidad para absorber paisajísticamente este elemento, puesto que así ocurre con los chiringuitos instalados más cerca incluso de la línea de pleamar.





La anterior fotografía incluye unas vistas generales de la playa Nord de Gandia, desde el lado de la arena. Se observa que las construcciones dentro de la arena (chiringuitos), mucho más cercanas que POSTA POLICIAL a la línea de pleamar, se confunden con el paisaje.

## **8.2. Resultado del análisis de fragilidad del paisaje.**

La zona de estudio presenta una fragilidad paisajística baja para el uso analizado, esta se debe fundamentalmente a las características del área y de usos de la zona, que hacen que ésta sea poco visible dada su ubicación.

De este análisis de la fragilidad visual se deduce que el área de la presente actuación es apta para el uso que se quiere implantar, y que la unidad paisajística sobre la cual se va a desarrollar tiene capacidad de transformarse y absorber los cambios que se produzcan.

En cuanto al cromatismo, no cambiará en absoluto con la actuación propuesta, haciendo que la fragilidad sea mínima.

Por esto podemos clasificar el impacto paisajístico que se producirá como **NO SIGNIFICATIVO y COMPATIBLE**.

La actuación será compatible y positiva a nivel paisajístico, dado que la actuación se va a integrar completamente con el entorno, implantará una cubierta verde, será autosuficiente energéticamente **y sobre todo aportará un servicio de gran importancia para la ciudadanía, en este caso la presencia de la Policía Local de Gandia en la Playa.**

La visibilidad de la intervención es escasa debido a lo reducido de la cuenca visual, la interferencia de la vegetación del Paseo Marítimo Neptuno, la altura de los edificios que rodean el ámbito de estudio y los observadores, que serán los peatones y usuarios de la playa, puesto que el acceso al tráfico rodado está restringido a residentes y vehículos de emergencia y transporte público.



## 9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

En este punto, de acuerdo con lo establecido en apartado f) de del ANEXO II del TRLOTUP se realizará *"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."*

Se valorarán los impactos paisajísticos desde el punto de vista del observador, en función de la visibilidad de la actuación. Se valorará las posibles características de los usos que se pretende implantar en el ámbito de este estudio, considerando fundamentalmente el volumen, forma, proporciones respecto al entorno, además del posible bloqueo de vistas a recursos paisajísticos

**Para esto, y en base al resultado de la cuenca visual de la actuación, se entienden como puntos de observación la primera línea de la playa.**

### **9.1. Puntos de observación y cuencas visuales.**

Para valorar el posible Impacto Visual de la actuación, partiendo del resultado de la cuenca visual de la intervención se consideran como puntos de observación:

- Paseo Marítimo Neptuno y arena de la Platja Nord.

Este punto de observación se incluye en una única ficha, con un conjunto de características definitorias. Además de su respectiva cuenca visual, se ha analizado la distancia de visibilidad. Estas características que definen cada uno de estos puntos de observación son:

- Clasificación de los Puntos de Observación, en principales o en secundarios.
- Observadores potenciales.
- Caracterización del paisaje que puede divisarse desde estos puntos de observación.
- Análisis de la visibilidad de la actuación y los posibles impactos visuales.



## PUNTO DE OBSERVACIÓN: PASEO MARÍTIMO NEPTUNO Y ARENA PLATJA NORD

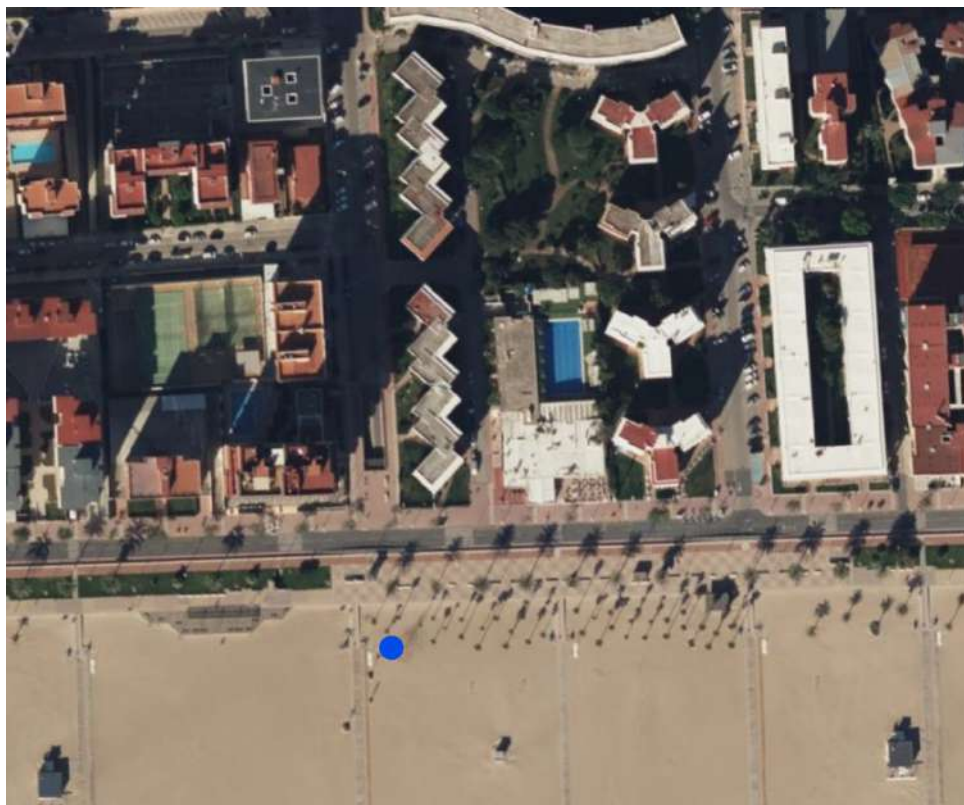
CLASIFICACIÓN DEL PUNTO DE VISTA - PUNTO DE OBSERVACIÓN PRINCIPAL

### DESCRIPCIÓN

Estos puntos de observación a lo largo de todo el paseo Marítimo Neptuno y la propia arena de la Platja Nord.

### OBSERVADORES POTENCIALES

Peatones del Paseo Marítimo Neptuno y usuarios de la Playa Norte.



**CUENCA VISUAL**



## 9.2. Análisis de la visibilidad. Resultados de la integración visual.

La visibilidad que se tiene desde la zona de actuación está condicionada por su carácter completamente llano lo que la hace visible desde varios puntos situados al mismo nivel, pero está condicionada por edificaciones existentes en el núcleo urbano circundante y la envergadura de algunas especies vegetales del paseo marítimo que generan un efecto barrera, que impide obtener un mayor alcance visual.

Se establecen las siguientes conclusiones:

- El ámbito de estudio no es visible desde los principales puntos de observación, quedando inmerso de la trama urbana residencial de la fachada marítima de la Playa de Gandia, configurándose con una estructura territorial y paisajística idéntica a la circundante.
- Los principales impactos visuales vendrán dados en las distancias cortas para el punto de observación previsto, siendo nada visible desde las distancias largas.
- Existen observadores estáticos y móviles, siendo la mayor parte de los observadores potenciales, peatones itinerantes y ciclistas, siendo la duración de la observación escasa.
- La actuación prevista, no bloquea la vista a ningún recurso paisajístico, respecto a los puntos de observación del entorno.

## 10. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.

Partiendo de la valoración de los Impactos Paisajísticos y de los Visuales que derivan de la intervención propuesta, se extraen las siguientes conclusiones:

- Que el proyecto se adapta a la normativa urbanística.
- El área de estudio presenta una baja fragilidad visual, lo que implica que los impactos paisajísticos previstos son de carácter INSIGNIFICANTE o NULOS.
- El uso previsto, las ocupaciones, edificabilidades y alturas previstas en el ámbito de estudio son COMPATIBLES con el entorno.
- El área de implantación de la actuación presenta una topografía llana completamente, se ubica en un entorno urbano residencial consolidado y peatonalizado, con variabilidad de altura en construcciones que permiten reducir la cuenca visual.
- El hecho de existir una elevada presencia de edificios de alturas variables, por encima de la altura de un potencial observador y los apantallamientos visuales provocados por las zonas verdes y el arbolado del Paseo Marítimo Neptuno, hacen que la visibilidad real de la zona de intervención sea LEVE o prácticamente INEXISTENTE, diluyéndose y mimetizándose con el entorno.
- Los materiales y tonalidades en fachadas serán de carácter suave, poco impactantes visualmente y dentro de un espíritu de integración visual y estética acorde con las edificaciones



presentes en la arena, a fin de mejorar la calidad visual y paisajística de este ámbito de intervención.

- La UNIDAD DE PAISAJE – RESIDENCIAL PLATJA NORD como se ha explicado con anterioridad.
- Las alturas de los edificios existentes no permiten por regla general visualizar el ámbito de estudio, salvo los peatones de primera línea y los usuarios de la playa de arena, tal y como se puede observar en la cuenca visual, por lo que el impacto paisajístico se considera LEVE o INEXISTENTE en las distancias medias.
- Existen observadores estáticos y móviles, siendo la mayor parte de los observadores potenciales, peatones itinerantes y de escasa duración de la observación.

**En términos generales la integración visual y paisajística de la POSTA POLICIAL prevista, es adecuada y COMPATIBLE con el entorno en el que se ubica.**

## 11. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Las medidas de Integración en el paisaje son las medidas a aplicar en la actuación para, no sólo mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno.

Dadas las características constructivas de la POSTA POLICIAL, la actuación no tendrá afección alguna sobre los recursos paisajísticos.

Como ha quedado acreditado a lo largo del documento, dado el IMPACTO PAISAJÍSTICO INSIGNIFICANTE, no serán necesarias la aplicación de medidas correctoras para evitar, reducir o compensar cualquier efecto negativo sobre el paisaje conforme a lo determinado en el Texto Refundido de la LOTUP.

En cualquier caso, se proponen las siguientes medidas de integración paisajística generales.

- **Se estará a lo dispuesto en los condicionantes previstos por la Dirección General de la Costa y el Mar.**
- Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística del PGOU de Gandia en cuanto a ornato público.
- Empleo de materiales y tonalidades en fachadas de carácter suave, poco impactantes visualmente y dentro de un espíritu de integración visual y estética acorde con el entorno las instalaciones situadas dentro de la arena, siguiendo la misma filosofía que las construcciones existentes, en cuanto a materiales y tonalidades se refiere.
- El diseño de los elementos del proyecto: extensión, altura, volumen, distancias entre elementos, retranqueos, colores, texturas será acorde con las instalaciones existentes, tal y como se indica en el proyecto básico.

- La construcción se adaptará en todo momento al ambiente en que se sitúe, no admitiéndose actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

## **12. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.**

Respecto a la implementación de esta serie de medidas, cabe indicar que ésta se llevará a cabo durante la fase de construcción, de manera que la única medida que se propone para la fase de funcionamiento reside en el adecuado mantenimiento de la construcción de la POSTA POLICIAL, sus instalaciones y la cubierta verde e instalación fotovoltaica.

**Dada la propuesta de la presente POSTA POLICIAL y su ámbito territorial de implantación, no se prevé la adopción de medidas correctoras para la integración paisajística ni por tanto su valoración.**

## **13. CARTOGRAFÍA.**

Se han empleado varios servidores de mapas Web Map Service (WMS) disponibles en Internet de forma libre y gratuita. Estos servidores, definidos por el Open Geospatial Consortium (OGC), se han desarrollado para publicar información geográfica a través de Internet, permitiendo visualizar dicha información y realizar consultas mediante un navegador que admita este servicio o a través de una serie de aplicaciones GIS cliente. Se utiliza para el desarrollo de este Documento, el software denominado (gvSIG) que ofrece la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de la Generalitat Valenciana en su página Web.

Mediante una herramienta SIG se añaden los enlaces a los servidores de interés y se generan diversas imágenes en formato (.jpg) para incluirlas en los distintos apartados de este documento.

El sistema de referencia geodésico empleado en estos servidores es el ED50 (huso 30) y la proyección UTM.

## **14. RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**

### **Memoria.**

### **Anejo 1 – Plan de Participación Pública.**

### **Planos.**

1. Localización.
2. Topográfico.
3. Ortofoto.
4. DPMT.
5. Planos descriptivos de la propuesta.

6. PATIVEL.
7. PATFOR.
8. Vías pecuarias.
9. PATRICOVA
10. Espacios Naturales.
11. Red Natura 2000
12. Normas de Gestión – Zonas de Especial Conservación.
13. Cuenca visual. Ámbito de estudio.
14. Unidades de paisaje.
15. Recursos de Paisaje.
16. Infraestructura verde.

## 15. CONCLUSIONES.

El presente documento pretende servir de base para el análisis por parte de la Administración Competente de la afección paisajística derivada de la actuación propuesta POSTA POLICIAL EN LA PLATJA DE GANDIA (VALENCIA).

Como resumen del Estudio de Integración Paisajístico extraemos las siguientes conclusiones:

1. **Se estará a lo dispuesto en el condicionado de la Dirección General de la Costa y el Mar.**
2. **No se produce afección alguna sobre el sistema de RED NATURA 2000, quedando la actuación muy alejada de las áreas recogidas dentro de RN2000.** Ver PLANO 11.
3. Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística del PGOU de Gandia.
4. El ámbito de estudio sólo es visible para la primera línea del Paseo Marítimo Neptuno y la zona de arena, desde distancias muy cortas, quedando inmerso de la trama urbana residencial de la PLATJA NORD de Gandia, configurándose con una estructura territorial y paisajística idéntica a la circundante.
5. Los principales impactos visuales vendrán dados en las distancias cortas para los distintos puntos de observación, siendo nada visible desde las distancias largas.
6. Existen observadores estáticos y móviles, siendo la mayor parte de los observadores potenciales, peatones itinerantes y de escasa duración de la observación.
7. La actuación prevista, no bloquea la vista a ningún recurso paisajístico, respecto a los puntos de observación del entorno.



8. A efectos prácticos, la actuación prevista, no va a diferir en absoluto del estado actual de las áreas circundantes por lo que la propuesta de la presente POSTA POLICIAL, será PAISAJÍSTICAMENTE COMPATIBLE con el entorno.
9. El nivel de integración paisajístico de la propuesta con el tejido urbano circundante es adecuado y compatible.
10. El impacto, en su caso sobre los recursos paisajísticos, incluido el patrimonio histórico-artístico y cultural es NULO.
11. Empleo de materiales y tonalidades en fachadas de carácter suave, poco impactantes visualmente y dentro de un espíritu de integración visual y estética acorde con el entorno las instalaciones situadas dentro de la arena, siguiendo la misma filosofía que las construcciones existentes, en cuanto a materiales y tonalidades se refiere.

El volumen de líneas rectas que conforma la POSTA POLICIAL, se adecuará al entorno gracias a su diseño de baja rasante que minimiza el impacto visual y los materiales utilizados en su construcción, tales como la madera y el vidrio, que garantizan que el volumen se integre en el paisaje existente, añadiendo además una cubierta vegetal.

12. El área de implantación de la actuación presenta una topografía llana completamente, se ubica en un entorno urbano residencial consolidado y peatonalizado, con variabilidad de altura en construcciones que permiten reducir la cuenca visual.

La actuación se sitúa en una UNIDAD DE PAISAJE URBANO, de carácter RESIDENCIAL (RESIDENCIAL PLATJA NORD). Esta unidad presenta en general un valor paisajístico medio, puesto que trata de una zona de carácter muy heterogénea que ha sido creada a través del tiempo, con construcciones de diferentes décadas (años 60-70-80-90 y 2000) con valor arquitectónico y estético medio a excepción de actuaciones concretas como ciertos hoteles, zonas verdes, la Colonia Ducal, la iglesia de Santa María del Mar y algún bloque de apartamentos de mayor singularidad.

Dicha unidad de paisaje podrá absorber los cambios generados por POSTA POLICIAL sin mayores incidencias.

Contribuye también la presencia de las zonas verdes del propio Paseo Marítimo Neptuno y la actual amplitud del mismo que acentúan mayor sensación de espacio abierto en áreas cercanas al ámbito de intervención que hacen que éste sea percibido de una forma menos impactante, habida cuenta de además sólo dispone de planta baja.

La ausencia de tráfico rodado también contribuye a una menor percepción del nuevo elemento a implantar, en este caso la POSTA POLICIAL.

13. Dada la configuración urbanística y territorial del ámbito de implantación de la actuación y paisaje urbano, comercial y de servicios que la rodea, la afección paisajística sobre el SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS e INFRAESTRUCTURA VERDE es COMPATIBLE, quedado éste muy alejado de la zona de implantación de la actuación.
14. De acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana la zona no está incluida en ningún PAISAJE DE RELEVANCIA REGIONAL.

15. De acuerdo al Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral, el ámbito de intervención no está incluido en el mismo, por lo que no se vería afectado.
16. El ámbito de actuación no se encuentra en ninguna de las actuaciones o corredores propuestos para garantizar el mantenimiento de la Infraestructura Verde y de los procesos ecológicos que los conforman.
17. Existe una adecuada red de viaria de comunicaciones y accesos desde las zonas urbanas a la actuación.
18. Existe suficiencia en infraestructuras y servicios públicos asociados.
19. El este caso el análisis paisajístico de la actuación implica que el criterio paisajístico **NO SERÍA CONDICIONANTE en ningún caso para la aprobación de la POSTA POLICIAL DE LA PLATJA NORD DE GANDIA**

Además de la anterior consideración, se hace constar que el entorno de la actuación y restos de construcciones presentes en la arena ya contiene las mismas características paisajísticas que las propuestas en la POSTA POLICIAL, cumpliéndose en todo momento la normativa de aplicación.

Con el presente documento, consideramos suficientemente descrito el ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA – POSTA POLICIAL EN LA PLATJA DE GANDIA (VALENCIA), quedando a disposición de quien corresponda para realizar cuantas aclaraciones sean oportunas y aportar cualquier otra documentación que sea solicitada.

Se firma el presente documento para que surta los efectos oportunos.

GANDIA, DICIEMBRE de 2.022

**ROBERTO MORATAL OLASO**



Arquitecto 6.254 COACV

**JUAN MONTAGUD LLERA**



Ingeniero Civil – 12334 CITOP

Ing. T. Obras Públicas (Hid.- C.Civiles) – 12334 CITOP  
Licenciado en Ciencias Ambientales – 046 COAMBCV

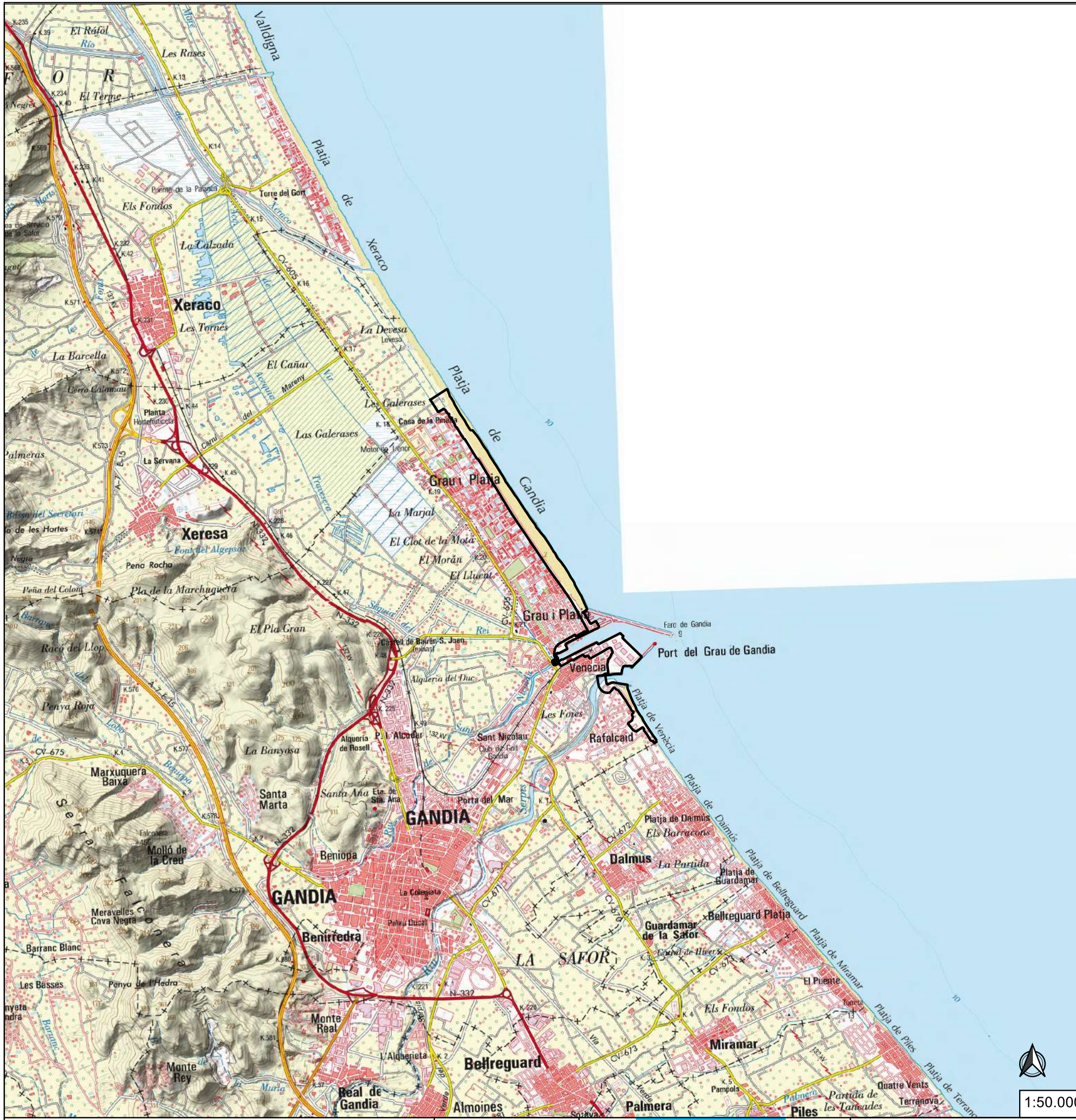









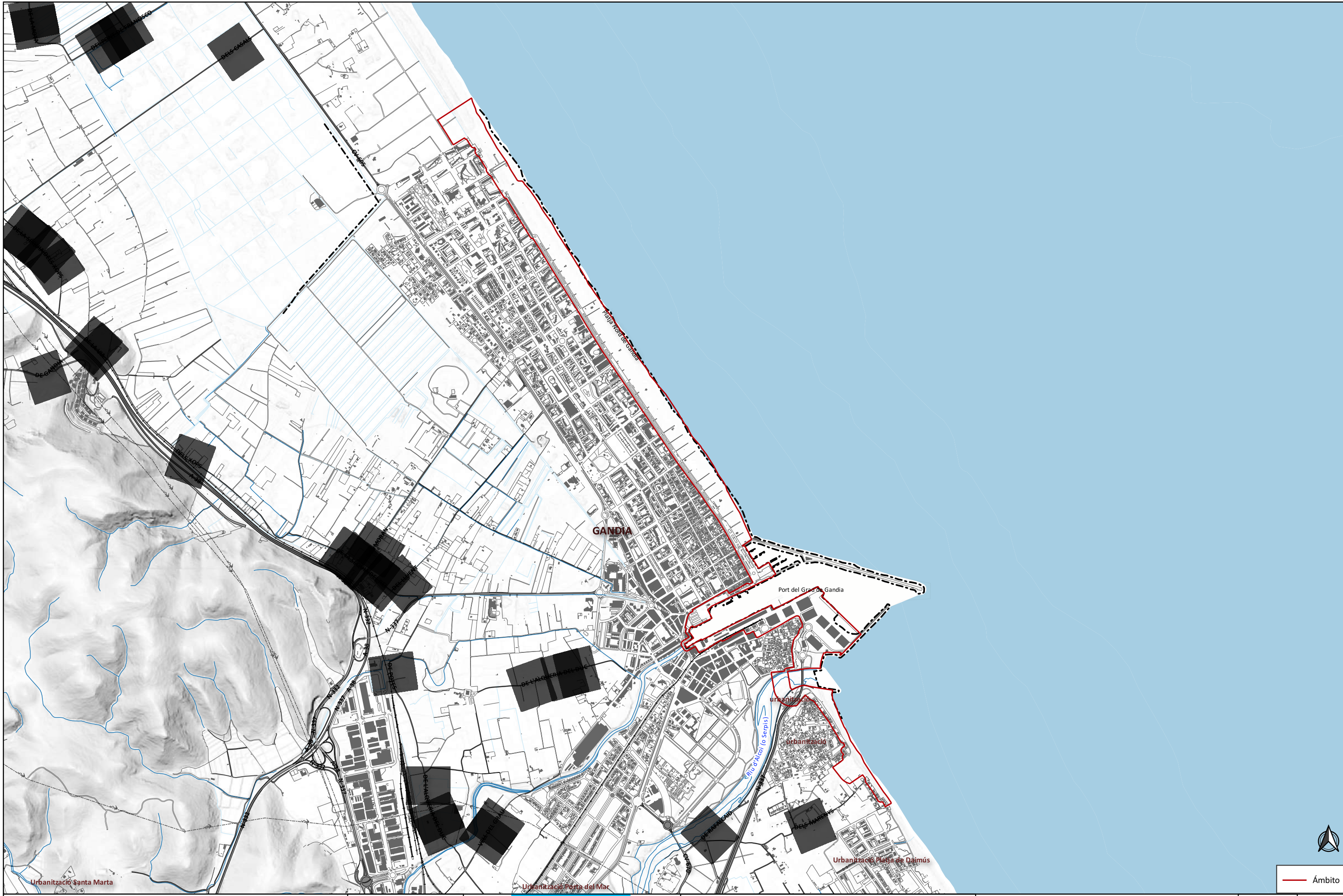
AJUNTAMENT DE GANDIA





<p>TÍTULO</p> <p>ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA</p>	<p>PETICIONARIO</p>  <p>AJUNTAMENT DE GANDIA</p>	 <p>Tel / Fax: 96 286 42 53 Móvil: 677 605 565</p> <p>Ingeniería y medio ambiente</p> <p>PASAJE LOMBARD 16, ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)</p>	<p>INGENIERO AUTOR</p>  <p>JUAN MONTAGUD LLERA</p> <p>INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046</p>	<p>TÍTULO DEL PLANO: LOCALIZACIÓN</p> <p>SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)</p>	<p>ESCALA: VARIAS</p> <p>DICIEMBRE 2022</p> <p>Nº PLANO</p> <p>01</p>
---	---	--	---	--	---





TÍTULO  
**ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA**

PETICIONARIO  
  
**AJUNTAMENT DE GANDIA**

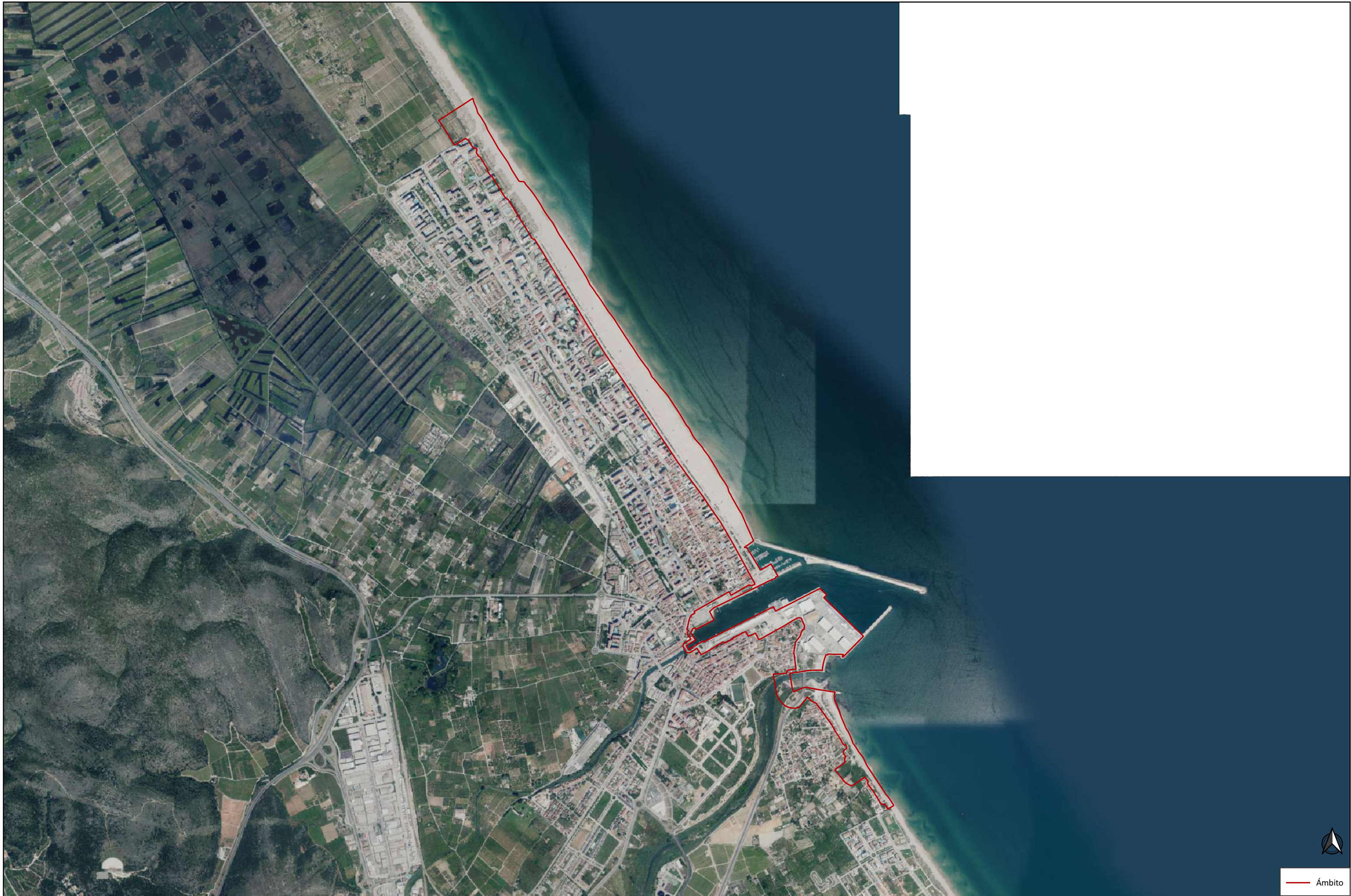
  
 Tel / Fax: 96 286 42 53  
 Mòbil: 677 605 565  
 Ingeniería y medio ambiente  
 PASADRE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
**JUAN MONTAGUD LLERA**  
 INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: TOPOGRÁFICO  
 SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)




ESCALA: 1:20.000  
 DICIEMBRE 2022  
 Nº PLANO  
**02**



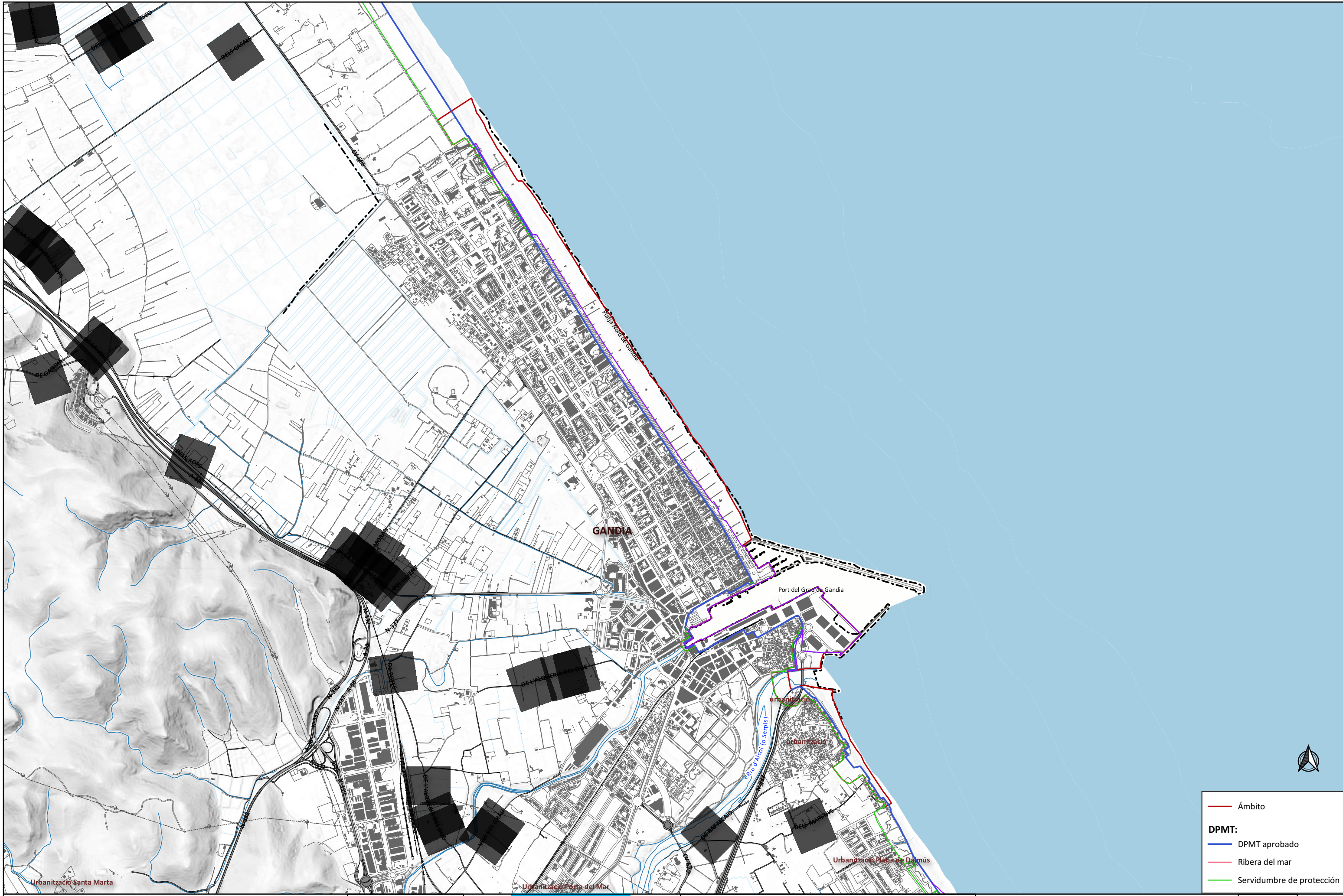


— Ámbito



<p>TÍTULO</p> <p>ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA</p>	<p>PETICIONARIO</p>  <p>AJUNTAMENT DE GANDIA</p>	 <p>Tel / Fax: 96 286 42 53 Móvil: 677 606 565</p> <p>INGENIERIA Y MEDIO AMBIENTE</p> <p>PASAJE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)</p>	<p>INGENIERO AUTOR</p>  <p>JUAN MONTAGUD LLERA</p> <p>INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046</p>	<p>TÍTULO DEL PLANO: ORTOFOTO</p> <p>SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)</p>	<p>ESCALA: 1:20.000</p> <p>DICIEMBRE 2022</p>	<p>Nº PLANO</p> <p>04</p>
---	---	---	---	--	---	---------------------------





- Ámbito
- DPMT:**
- DPMT aprobado
- Ribera del mar
- Servidumbre de protección

TÍTULO  
 ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES  
 EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA

PETICIONARIO  
  
 AJUNTAMENT DE GANDIA

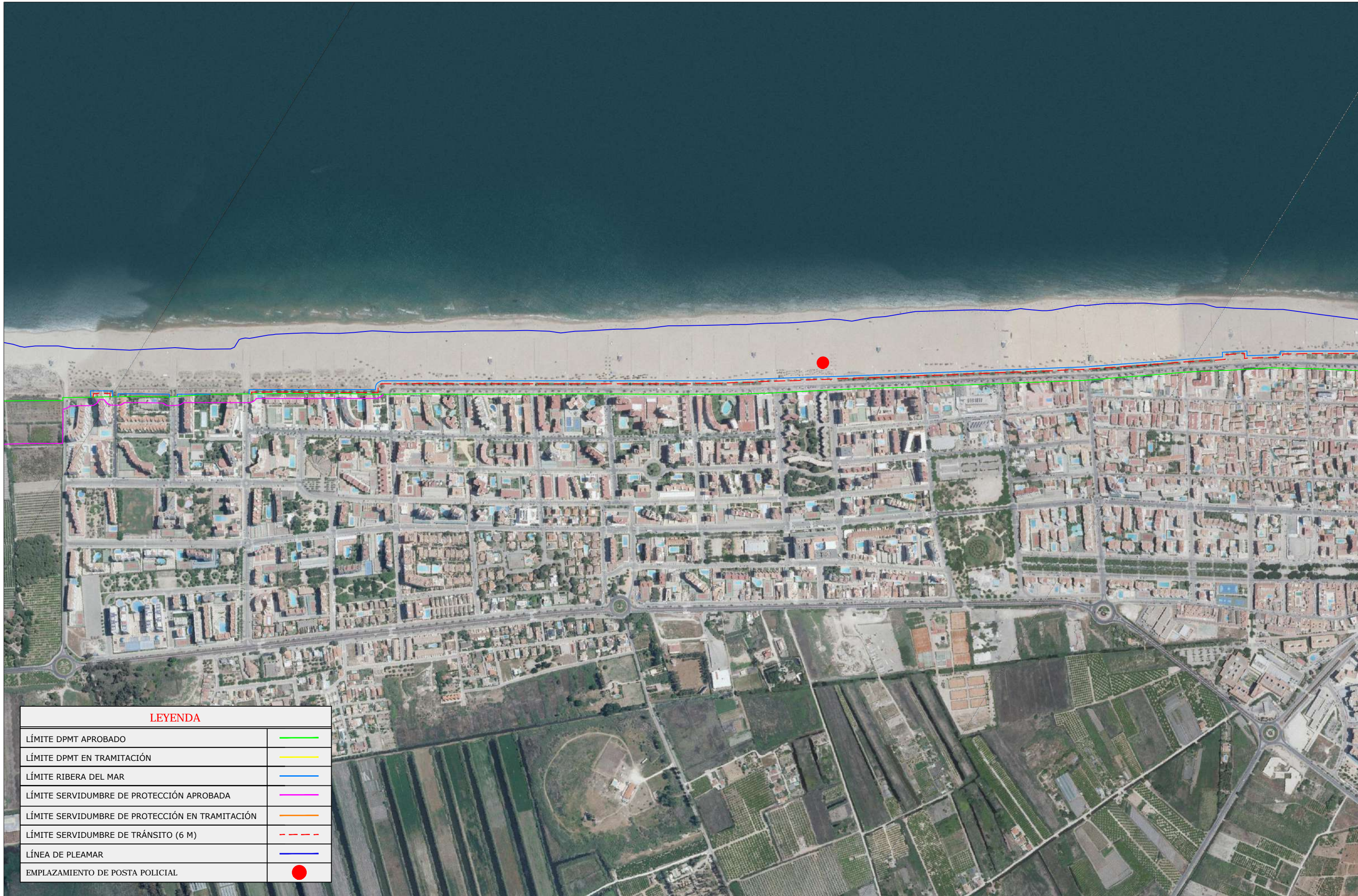
  
 Tel / Fax: 96 286 42 53  
 Mòbil: 677 605 565  
 Ingeniería y medio ambiente  
 PASADRE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
 JUAN MONTAGUD LLERA  
 INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRESTRE  
 SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

ESCALA: 1:20.000  
 DICIEMBRE 2022  
 Nº PLANO  
**04**





**LEYENDA**

LÍMITE DPMT APROBADO	
LÍMITE DPMT EN TRAMITACIÓN	
LÍMITE RIBERA DEL MAR	
LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN APROBADA	
LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN TRAMITACIÓN	
LÍMITE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6 M)	
LÍNEA DE PLEAMAR	
EMPLAZAMIENTO DE POSTA POLICIAL	



AJUNTAMENT DE GANDIA

PROYECTO DE POSTA POLICIAL EN LA PLAYA NORTE DE GANDIA (VALENCIA)

**MORATAL PALOMINO**  
estudio de arquitectura



AUTOR

  
**ROBERTO MORATAL OLASO**  
ARQUITECTO 6.254 COACV

  
**JUAN MONTAGUD LLERA**  
INGENIERO CIVIL 12334 - I.D.O. CIENCIAS AMBIENTALES 046  
ALTA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO - I+D+I+PREV. RESOLUCIONES

TÍTULO PLANO: PLANO DE SITUACIÓN

SITUACIÓN: PASSEIG MARÍTIM NEPTÚ DE GANDIA (VALENCIA)

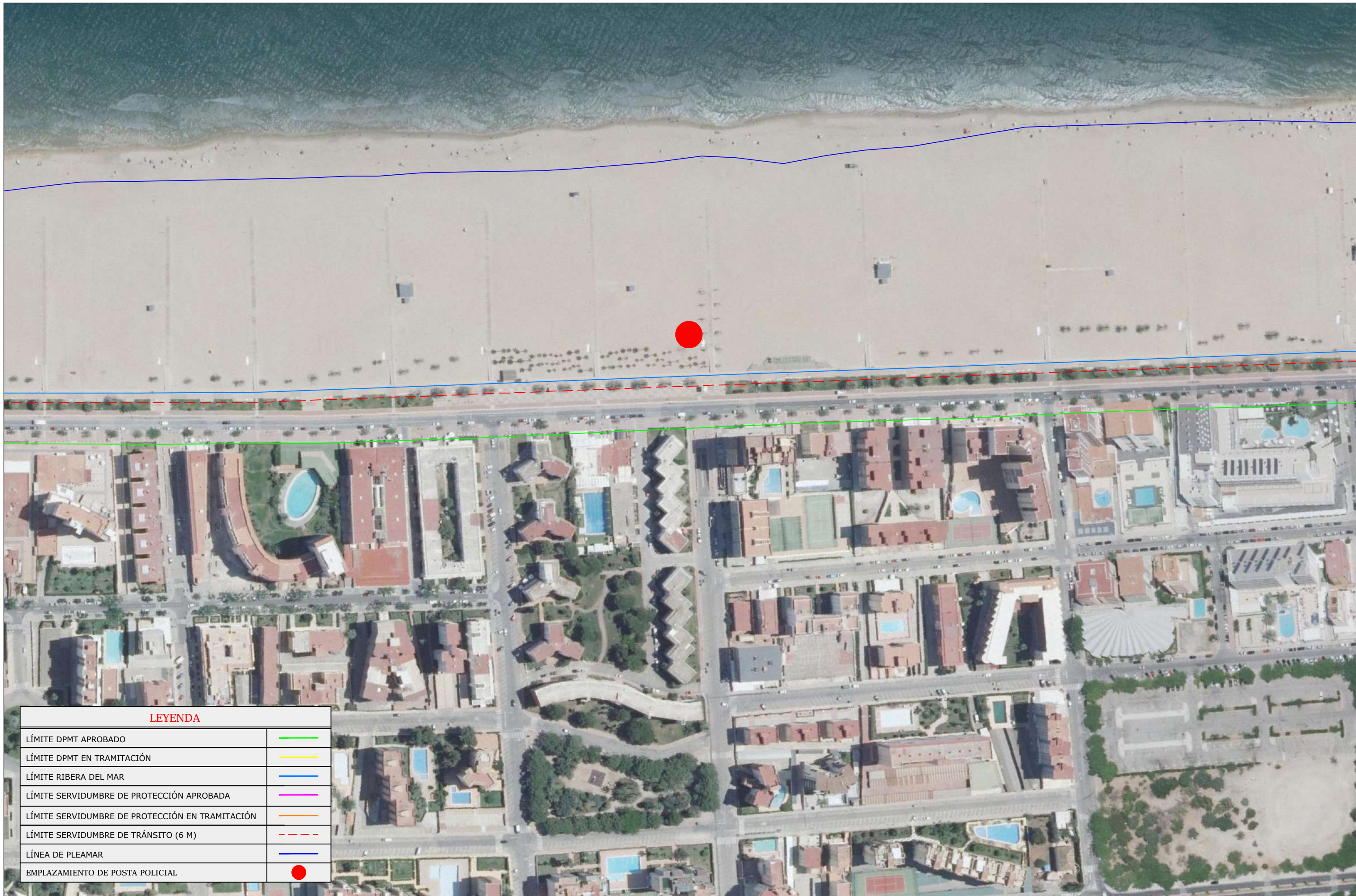
ESCALA 1:7000

DICIEMBRE 2.022

Nº PLANO

**5.0**





**LEYENDA**

LÍMITE DPMT APROBADO	
LÍMITE DPMT EN TRAMITACIÓN	
LÍMITE RIBERA DEL MAR	
LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN APROBADA	
LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN TRAMITACIÓN	
LÍMITE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6 M)	
LÍNEA DE PLEAMAR	
EMPLAZAMIENTO DE POSTA POLICIAL	



AJUNTAMENT DE GANDIA

PROYECTO DE POSTA POLICIAL EN LA PLAYA NORTE DE GANDIA (VALENCIA)

**MORATAL PALOMINO**  
estudio de arquitectura



AUTOR

*Roberto Moratal Olaso*  
**ROBERTO MORATAL OLASO**  
ARQUITECTO 6.254 COACV

*Juan Montagud Llera*  
**JUAN MONTAGUD LLERA**  
INGENIERO CIVIL 12334 - I.D.O. CIENCIAS AMBIENTALES 046  
ALU. PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO - ALU. PREV. RESGOS LABORALES

TÍTULO PLANO: PLANO DE SITUACIÓN

SITUACIÓN: PASSEIG MARÍTIM NEPTÚ DE GANDIA (VALENCIA)

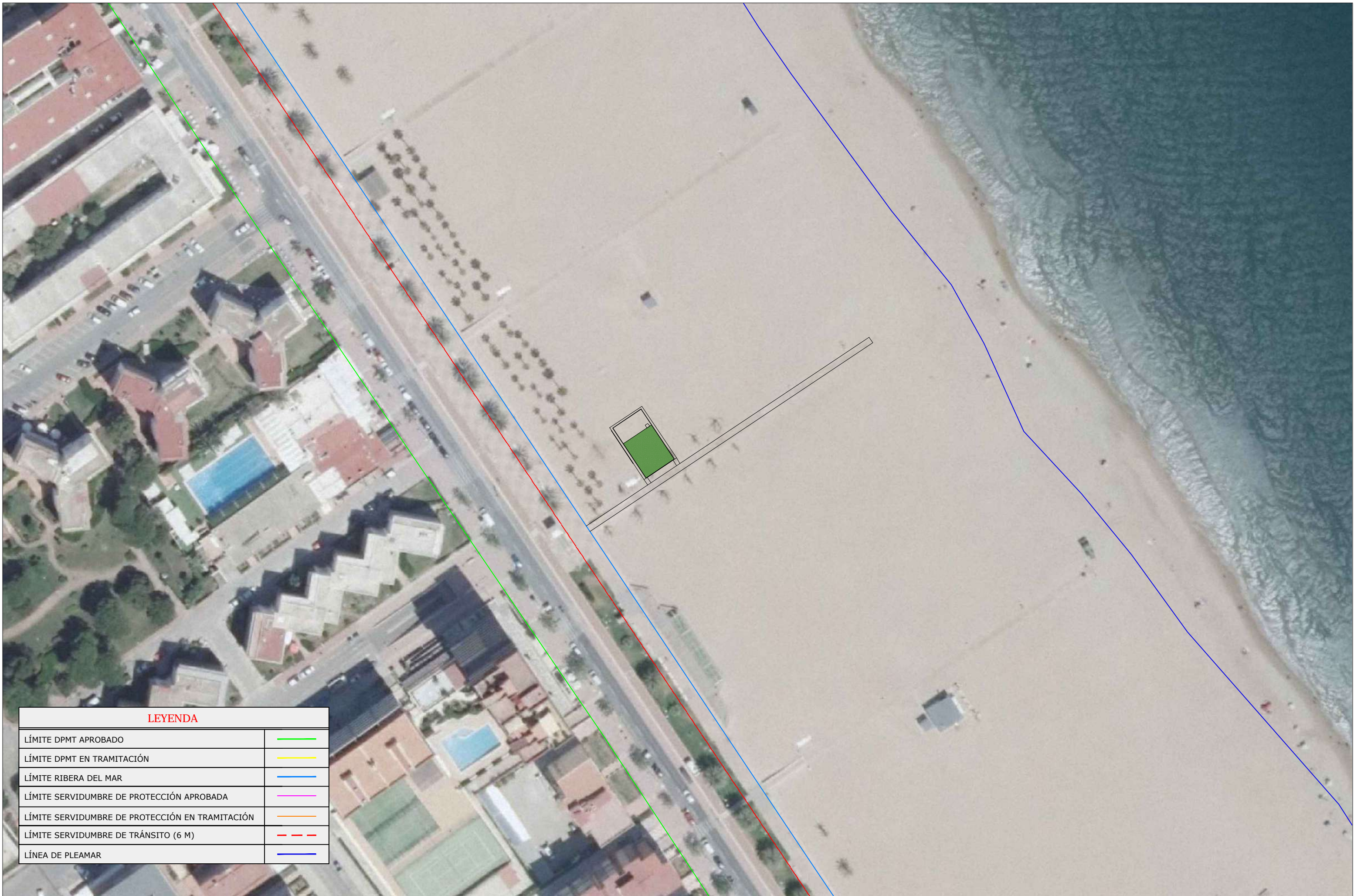
ESCALA 1:2000

DICIEMBRE 2.022








Nº PLANO

**5.1**





**LEYENDA**

LÍMITE DPMT APROBADO	
LÍMITE DPMT EN TRAMITACIÓN	
LÍMITE RIBERA DEL MAR	
LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN APROBADA	
LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN TRAMITACIÓN	
LÍMITE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6 M)	
LÍNEA DE PLEAMAR	



**Información** ✕

Inf. General **Catastro** POSTA POLICIAL.dxf

**Coordenadas UTM (ETRS89, huso 30)**  
**Altitud ortométrica referida al NMM en Alicante**

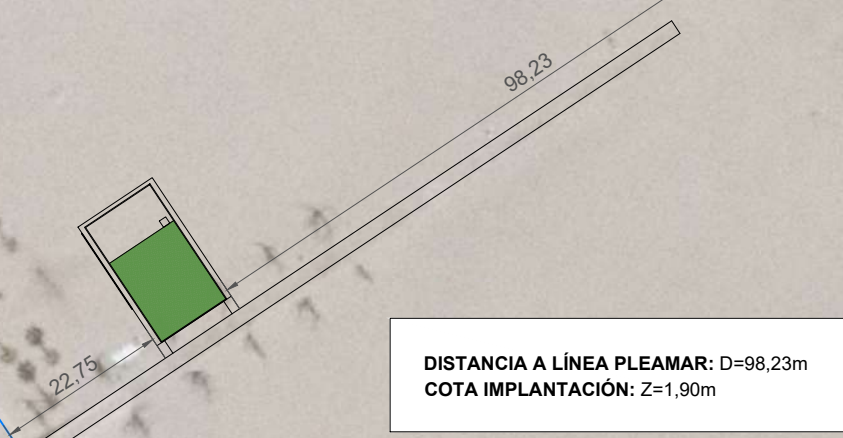
X	745.535,43 m
Y	4.321.422,33 m
H	1,9 m

**Imágenes**

Street View (Google Maps)

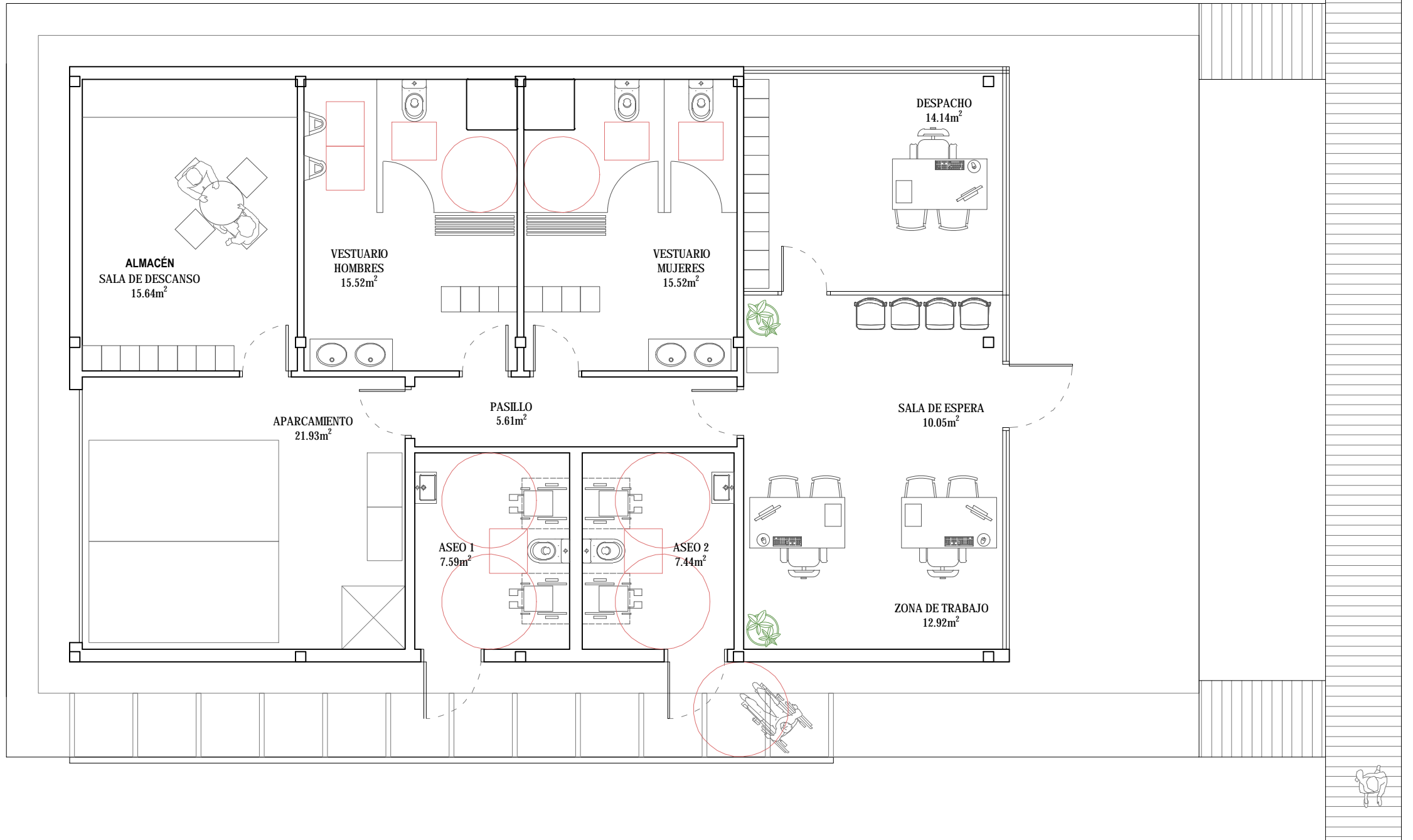
Streetside (Bing Maps)

Vista de pájaro (Bing Maps)

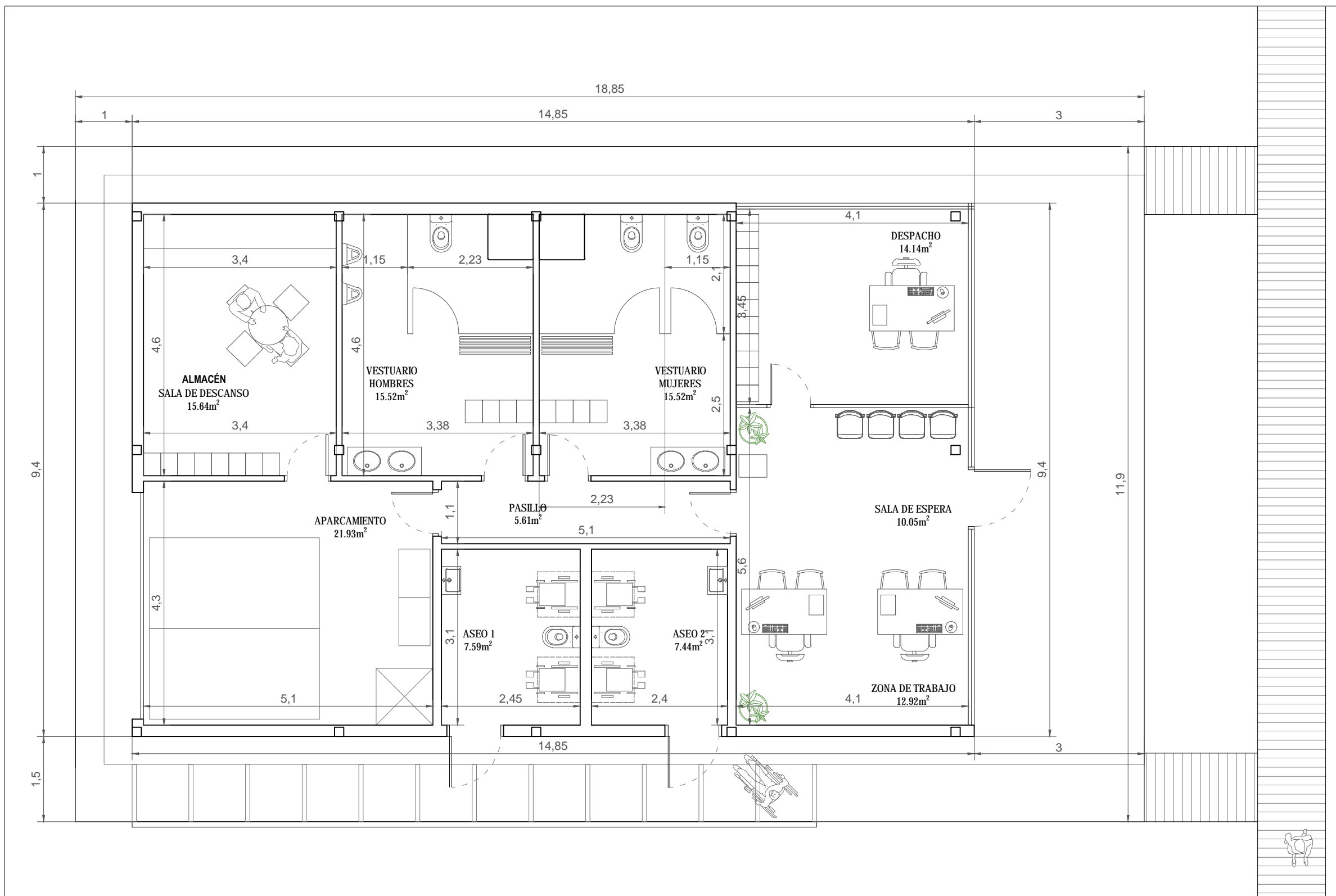


**DISTANCIA A LÍNEA PLEAMAR: D=98,23m**  
**COTA IMPLANTACIÓN: Z=1,90m**



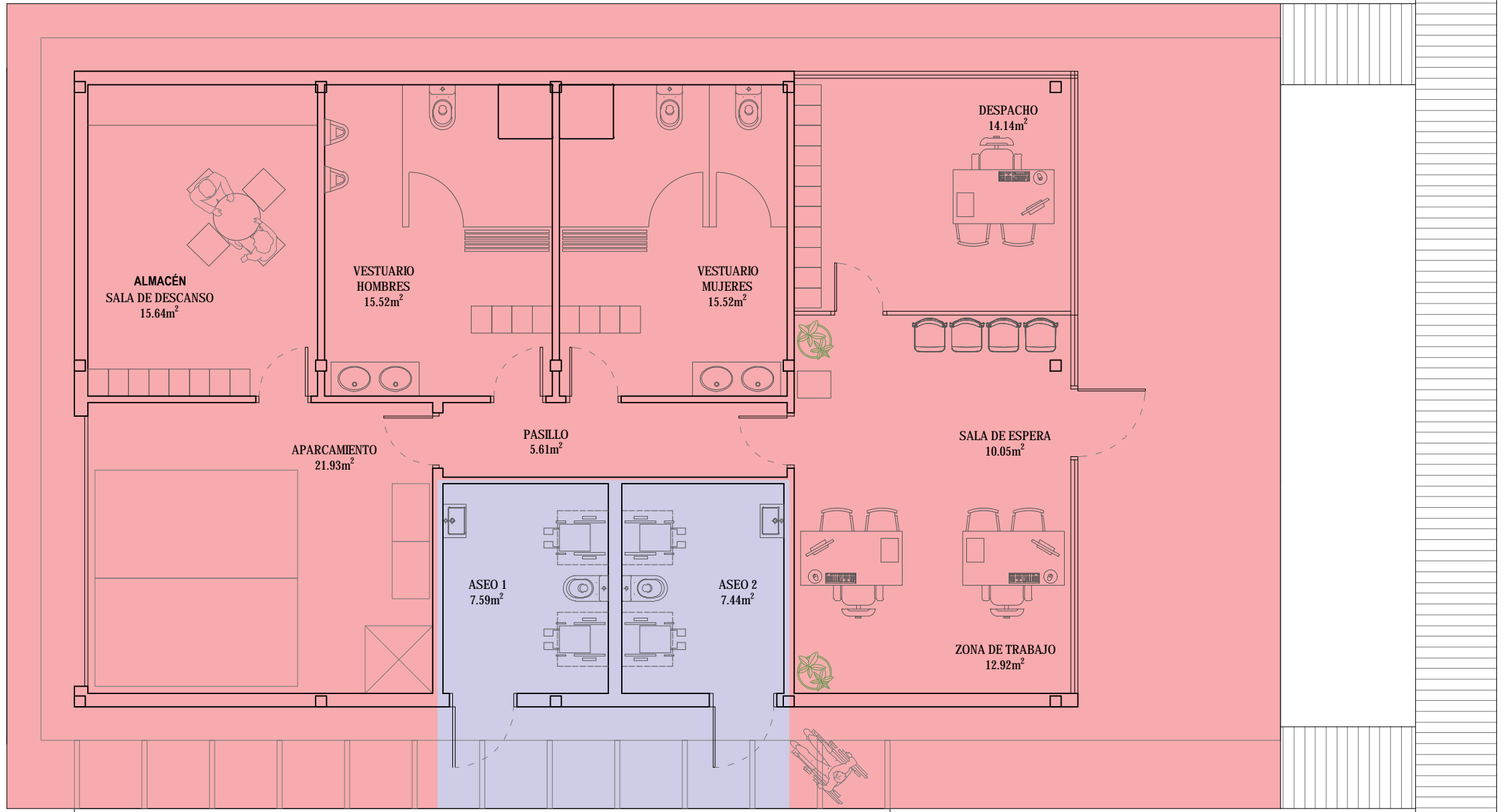


SUPERFICIES - PROPUESTA		
ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONST. (m2)
Despacho	14,14	
Sala de espera	10,05	
Zona de trabajo	12,92	
Vestuario hombres	15,52	
Vestuario mujeres	15,52	
Pasillo	5,61	
Almacén/Sala descanso	15,64	
Aparcamiento	21,93	
<b>Zona cubierta (interior)</b>	<b>111,33</b>	<b>122,17</b>
<b>Zona cubierta (exterior)</b>		<b>48,65</b>
<b>TOTAL POSTA</b>		<b>170,82</b>
Aseo 1	7,59	
Aseo 2	7,44	
<b>Zona cubierta (interior)</b>	<b>15,03</b>	<b>17,42</b>
<b>Zona cubierta (exterior)</b>		<b>2,6</b>
<b>TOTAL ASEOS</b>		<b>20,02</b>
<b>Zona de pasarela descubierta</b>		<b>33,47</b>
<b>TOTAL</b>		<b>224,31</b>



SUPERFICIES - PROPUESTA		
ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONST. (m2)
Despacho	14,14	
Sala de espera	10,05	
Zona de trabajo	12,92	
Vestuario hombres	15,52	
Vestuario mujeres	15,52	
Pasillo	5,61	
Almacén/Sala descanso	15,64	
Aparcamiento	21,93	
<b>Zona cubierta (interior)</b>	<b>111,33</b>	<b>122,17</b>
<b>Zona cubierta (exterior)</b>		<b>48,65</b>
<b>TOTAL POSTA</b>		<b>170,82</b>
Aseo 1	7,59	
Aseo 2	7,44	
<b>Zona cubierta (interior)</b>	<b>15,03</b>	<b>17,42</b>
<b>Zona cubierta (exterior)</b>		<b>2,6</b>
<b>TOTAL ASEOS</b>		<b>20,02</b>
<b>Zona de pasarela descubierta</b>		<b>33,47</b>
<b>TOTAL</b>		<b>224,31</b>





SUPERFICIES - PROPUESTA		
ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONST. (m2)
Despacho	14,14	
Sala de espera	10,05	
Zona de trabajo	12,92	
Vestuario hombres	15,52	
Vestuario mujeres	15,52	
Pasillo	5,61	
Almacén/Sala descanso	15,64	
Aparcamiento	21,93	
<b>Zona cubierta (interior)</b>	<b>111,33</b>	<b>122,17</b>
<b>Zona cubierta (exterior)</b>		<b>48,65</b>
<b>TOTAL POSTA</b>		<b>170,82</b>
Aseo 1	7,59	
Aseo 2	7,44	
<b>Zona cubierta (interior)</b>	<b>15,03</b>	<b>17,42</b>
<b>Zona cubierta (exterior)</b>		<b>2,6</b>
<b>TOTAL ASEOS</b>		<b>20,02</b>
<b>Zona de pasarela descubierta</b>		<b>33,47</b>
<b>TOTAL</b>		<b>224,31</b>

ZONAS DE OCUPACIÓN

- ZONA DE OCUPACIÓN POSTA (199,09 m<sup>2</sup> < 200,00 m<sup>2</sup>)
- ZONA DE OCUPACIÓN ASEOS (25,22 m<sup>2</sup> < 30,00 m<sup>2</sup>)

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 224,31 m<sup>2</sup> < 300,00 m<sup>2</sup>



**POLICÍA LOCAL  
GANDIA**

CUBIERTA  
TRANSITABLE  
58.14m<sup>2</sup>

PREVISIÓN  
MÓDULOS  
FOTOVOLTAICOS

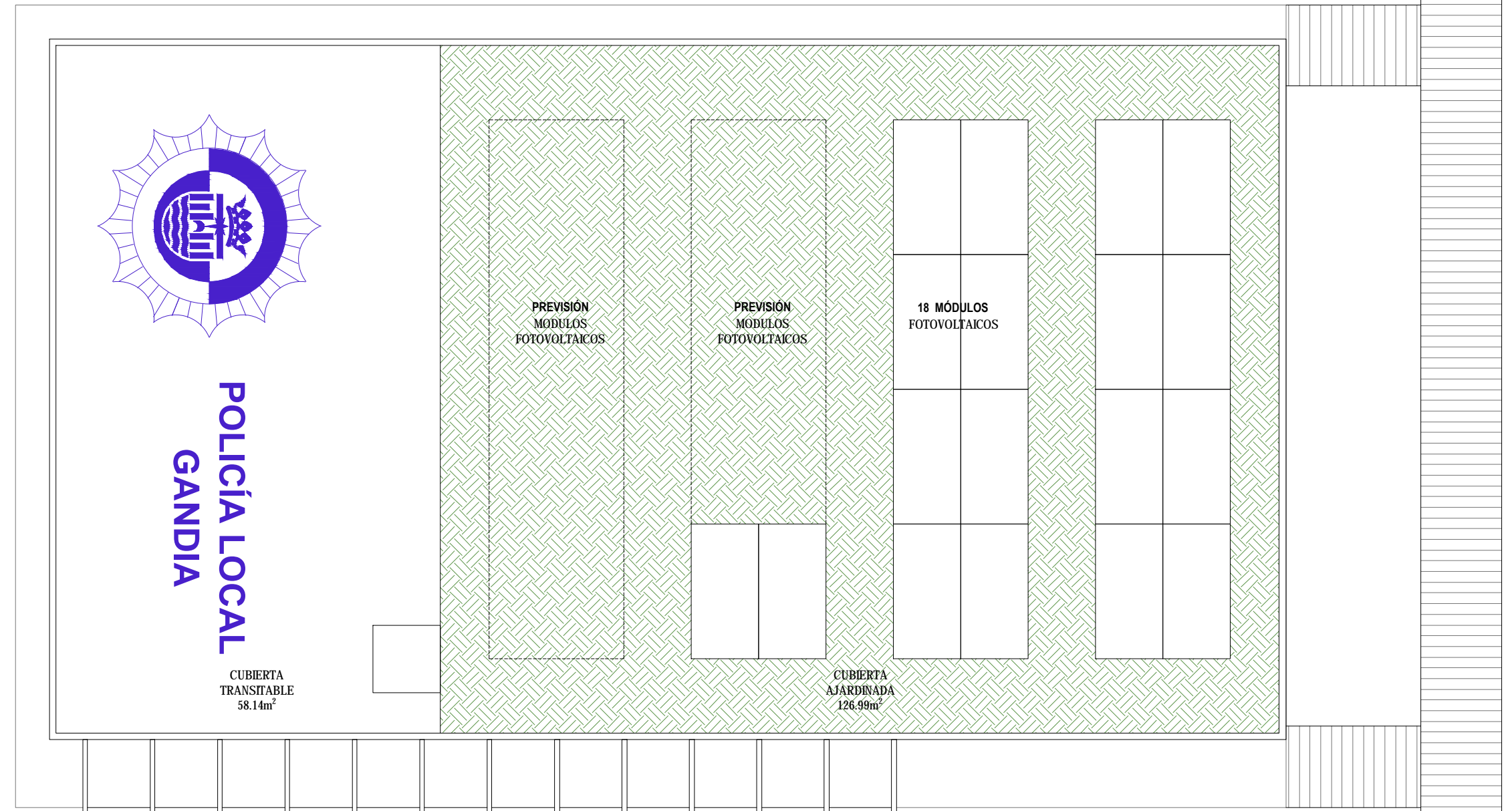
PREVISIÓN  
MÓDULOS  
FOTOVOLTAICOS

18 MÓDULOS  
FOTOVOLTAICOS

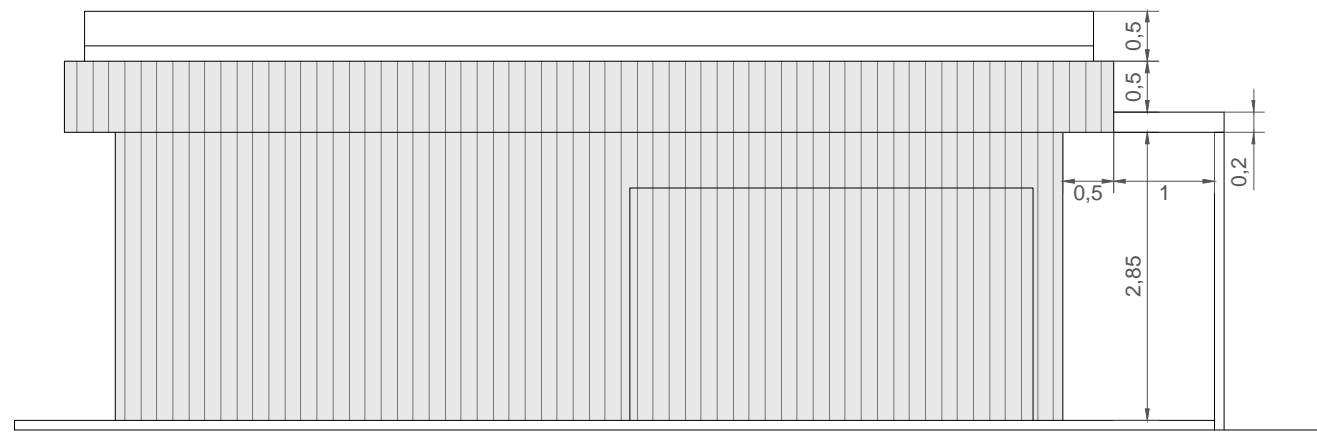
CUBIERTA  
AJARDINADA  
126.99m<sup>2</sup>

**SUPERFICIES - PROPUESTA**

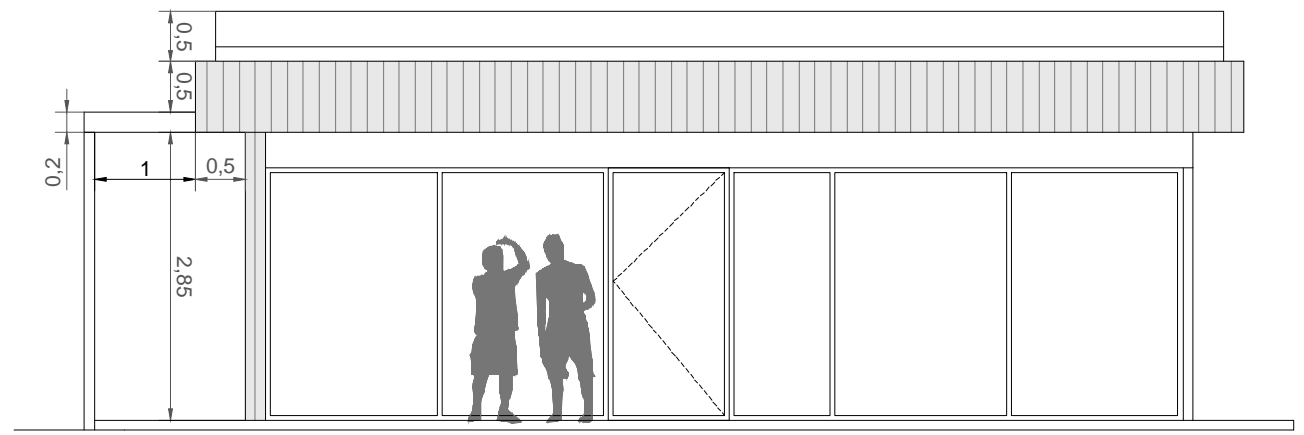
ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	SUPERFICIE CONST. (m2)
Despacho	14,14	
Sala de espera	10,05	
Zona de trabajo	12,92	
Vestuario hombres	15,52	
Vestuario mujeres	15,52	
Pasillo	5,61	
Almacén/Sala descanso	15,64	
Aparcamiento	21,93	
<b>Zona cubierta (interior)</b>	<b>111,33</b>	<b>122,17</b>
<b>Zona cubierta (exterior)</b>		<b>48,65</b>
<b>TOTAL POSTA</b>		<b>170,82</b>
Aseo 1	7,59	
Aseo 2	7,44	
<b>Zona cubierta (interior)</b>	<b>15,03</b>	<b>17,42</b>
<b>Zona cubierta (exterior)</b>		<b>2,6</b>
<b>TOTAL ASEOS</b>		<b>20,02</b>
<b>Zona de pasarela descubierta</b>		<b>33,47</b>
<b>TOTAL</b>		<b>224,31</b>



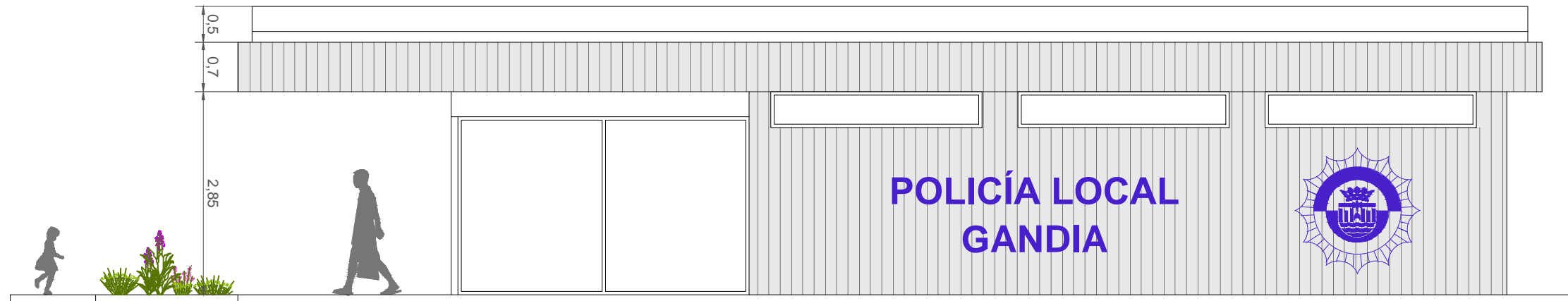




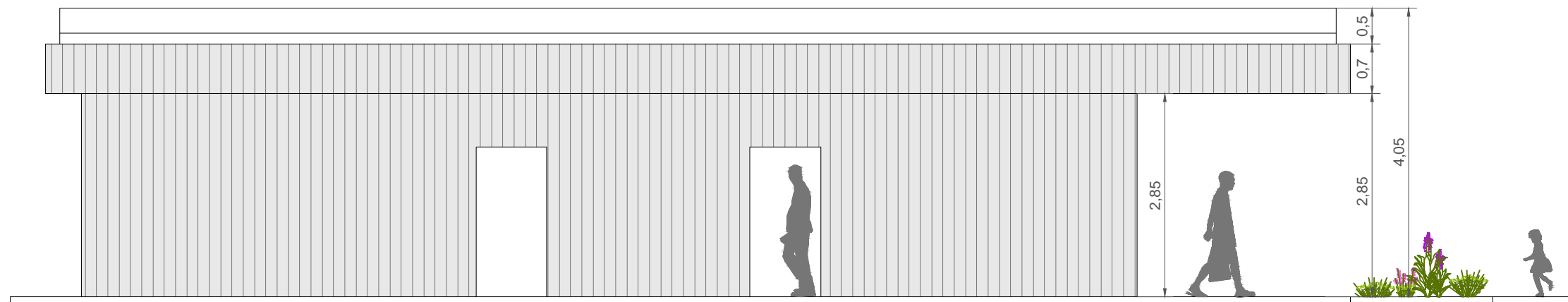
ALZADO FACHADA POSTERIOR (APARCAMIENTO)



ALZADO ACCESO PÚBLICO



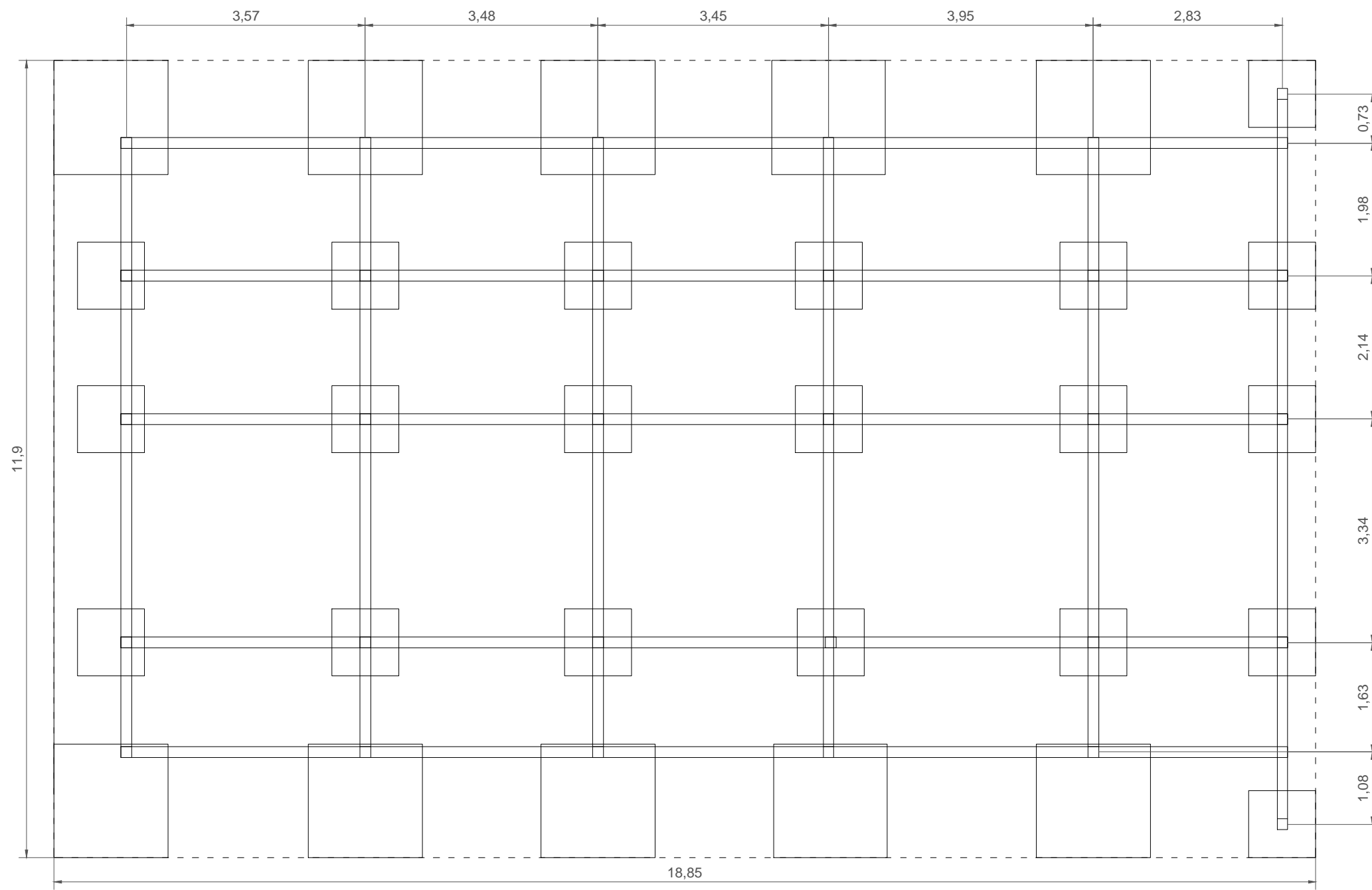
ALZADO FACHADA AL MAR



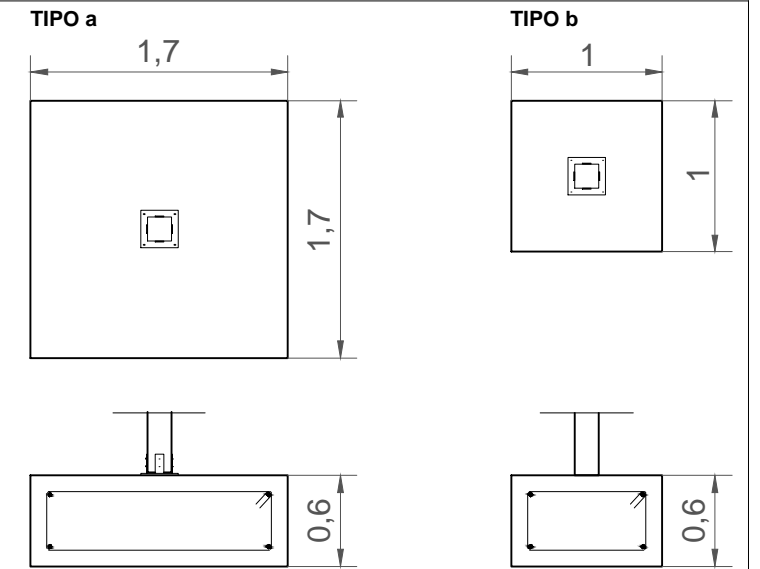
ALZADO FACHADA AL PASEO MARÍTIMO (SIN PANEL SEPARADOR)



ALZADO FACHADA AL PASEO MARÍTIMO (CON PANEL SEPARADOR)



**CIMENTACIÓN**



**ZAPATAS PREFABRICADAS DE HORMIGÓN HA-30/F/20/XC3**

Tipo a: 1,70x1,70x0,60 m  
 Tipo b: 1,00x1,00x0,60 m

**PILARES ENANOS**

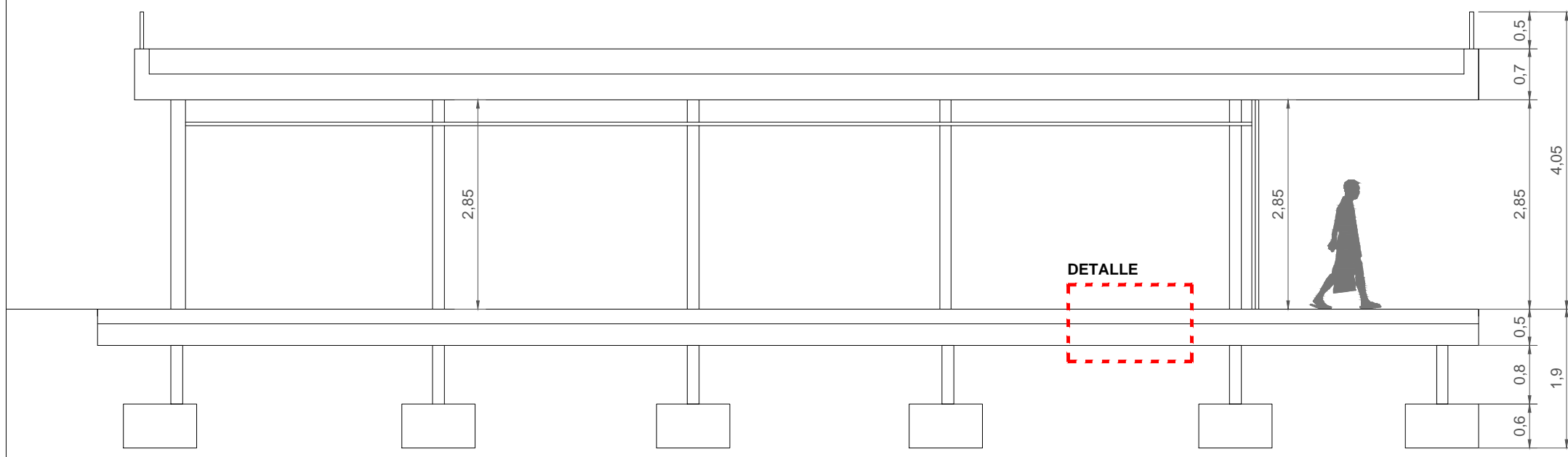
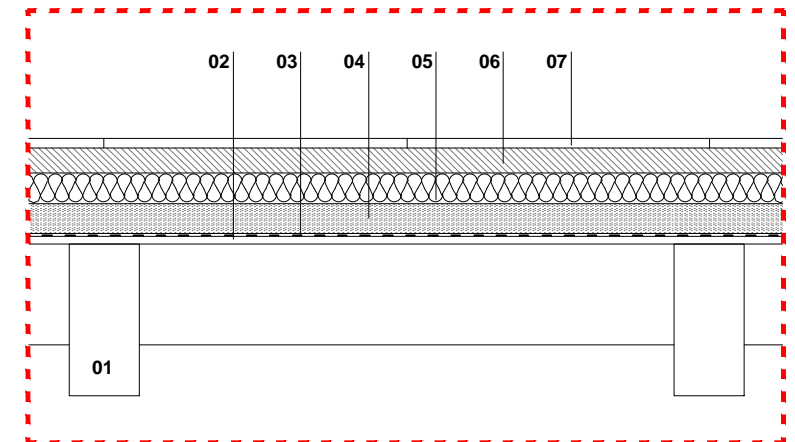
- Pie de pilar compuesto de placa base y cuatro placas verticales de acero S235J con protección Z275 frente a la corrosión.
- Pilar de madera aserrada de abeto rojo de dimensiones 16x16cm clase resistente C24 calidad estructural T2 con protección NP4

**LEYENDA**

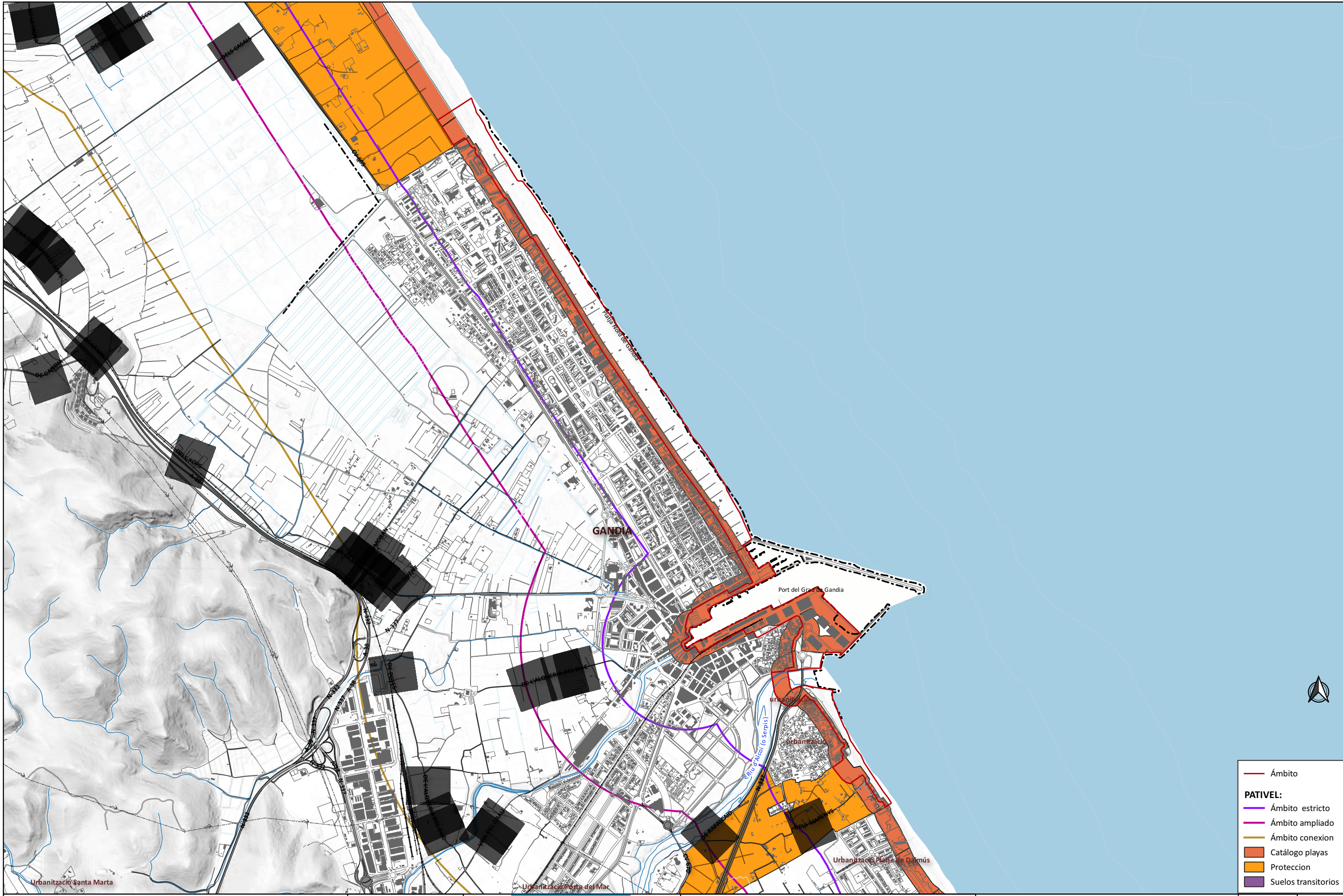
01. Viga de madera aserrada de abeto rojo 140x280mm
02. Tablero OSB/4 hidrófugo 18mm
03. Membrana impermeabilizante bicapa
04. Capa de compresión 6cm
05. Aislamiento XPS 6cm
06. Mortero autonivelante 5cm
07. Pavimento baldosa porcelánica + mortero cola

**DETALLE CONSTRUCTIVO ENTARIMADO**

E: 1/15







- Ámbito
- PATIVEL:**
- Ámbito estricto
- Ámbito ampliado
- Ámbito conexión
- Catálogo playas
- Protección
- Suelos transitorios

TÍTULO  
**ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA**

PETICIONARIO  
  
**AJUNTAMENT DE GANDIA**

  
 Tel / Fax: 96 286 42 53  
 Mòbil: 677 605 565  
 Ingeniería y medio ambiente  
 PASADRE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
**JUAN MONTAGUD LLERA**  
 INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: PATIVEL  
 SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

ESCALA: 1:20.000  
 DICIEMBRE 2022  
 Nº PLANO  
**06**





— Ámbito

PATFOR:

- Terreno forestal
- Terreno forestal estratégico

TÍTULO

ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA

PETICIONARIO



AJUNTAMENT DE GANDIA



Tel / Fax: 96 286 42 53  
Mòbil: 677 605 565  
Ingeniería y medio ambiente  
PASADRE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR



JUAN MONTAGUD LLERA  
INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: SUELO FORESTAL (PATFOR)

SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

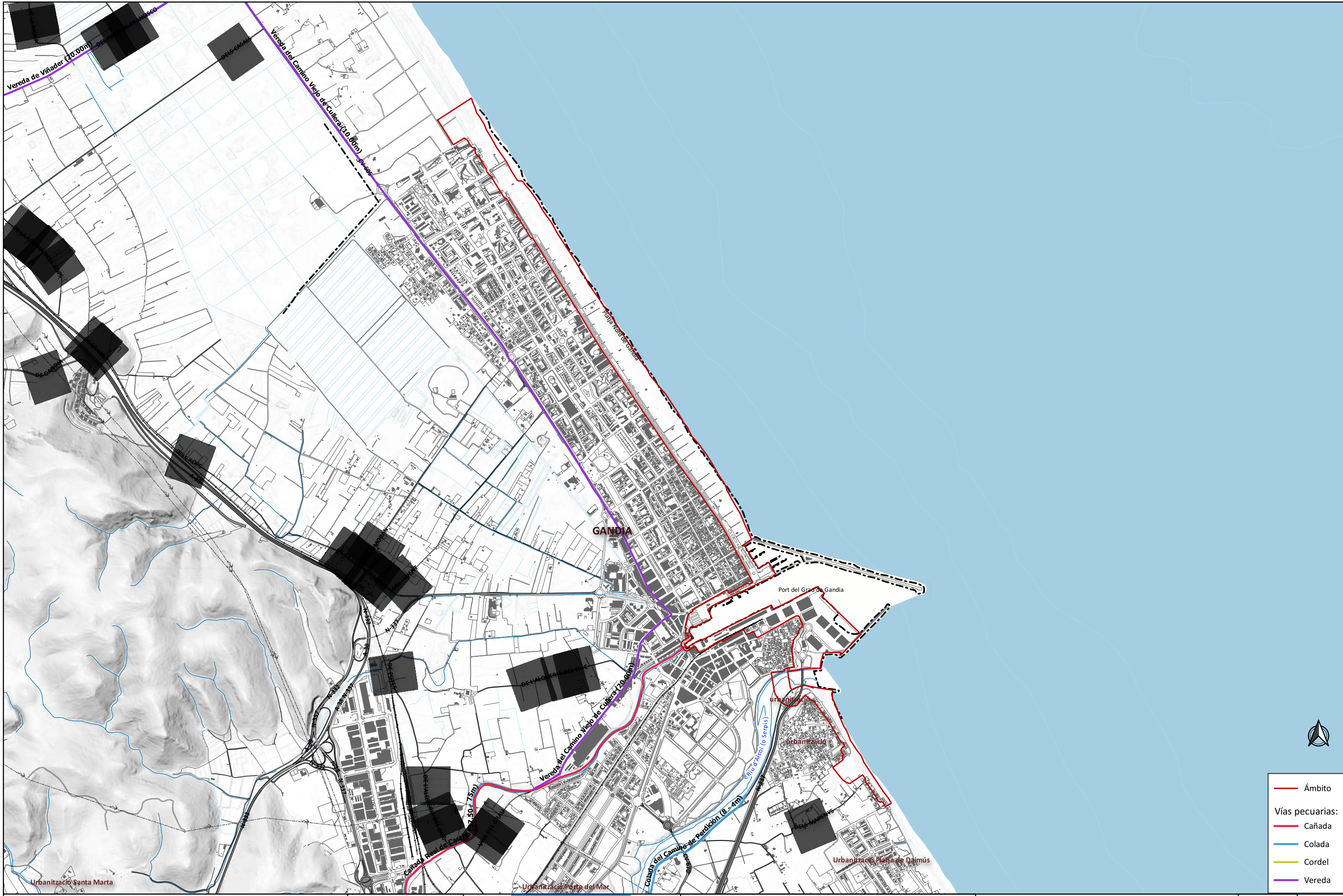
ESCALA: 1:20.000

DICIEMBRE 2022

Nº PLANO

07





- Ámbito
- Vías pecuarias:
- Cañada
- Colada
- Cordel
- Vereda

TÍTULO  
**ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA**

PETICIONARIO  
  
**AJUNTAMENT DE GANDIA**

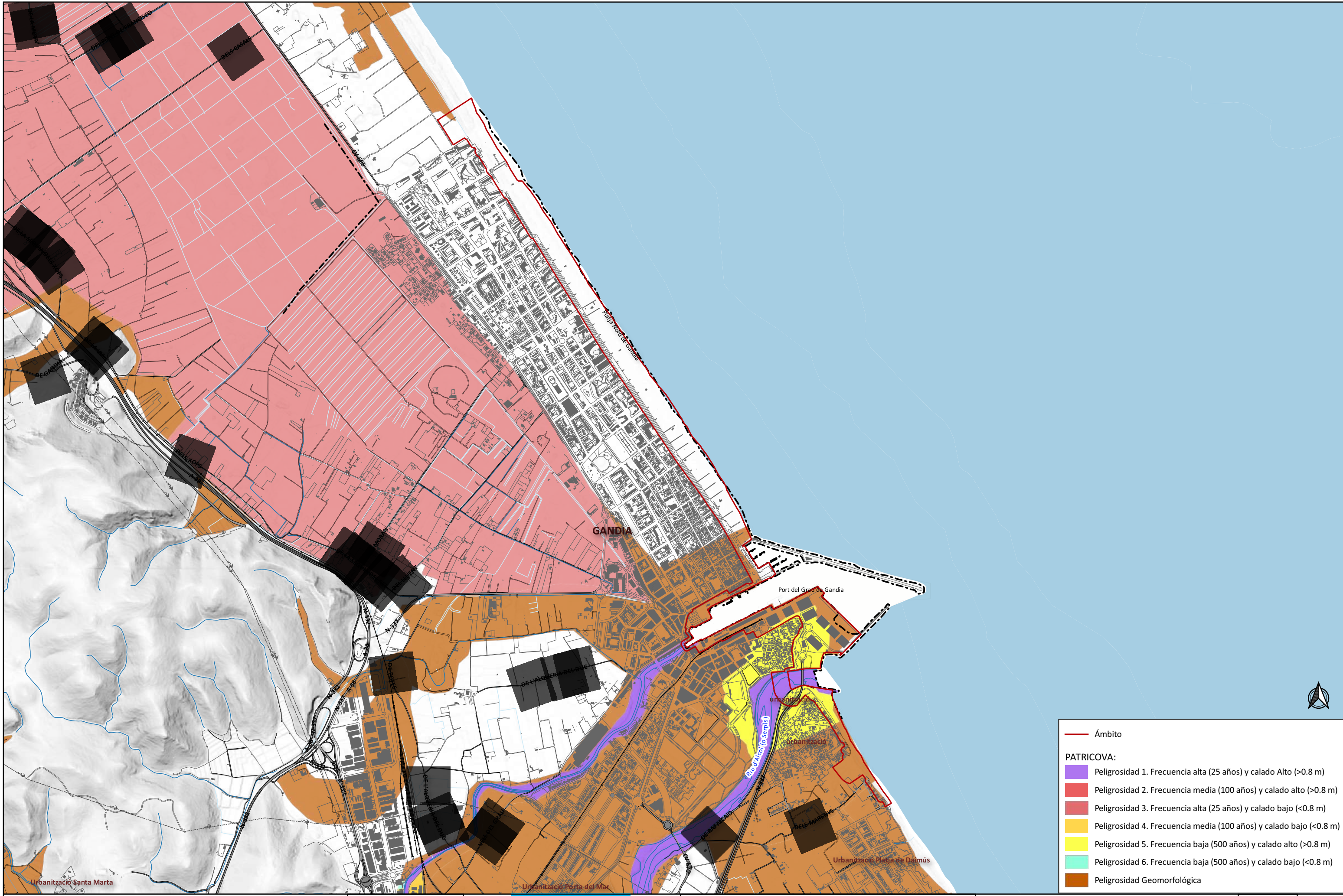
  
 Tel / Fax: 96 286 42 53  
 Mòbil: 677 605 565  
 Ingeniería y medio ambiente  
 PASADRE LOMBARDO 18. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
**JUAN MONTAGUD LLERA**  
 INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: VÍAS PECUARIAS  
 SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

ESCALA: 1:20.000  
 DICIEMBRE 2022  
 Nº PLANO  
**08**





- Ámbito
- PATRICOVA:**
- Peligrosidad 1. Frecuencia alta (25 años) y calado Alto (>0.8 m)
- Peligrosidad 2. Frecuencia media (100 años) y calado alto (>0.8 m)
- Peligrosidad 3. Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Peligrosidad 4. Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Peligrosidad 5. Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8 m)
- Peligrosidad 6. Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Peligrosidad Geomorfológica

TÍTULO  
**ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA**

PETICIONARIO  
  
**AJUNTAMENT DE GANDIA**

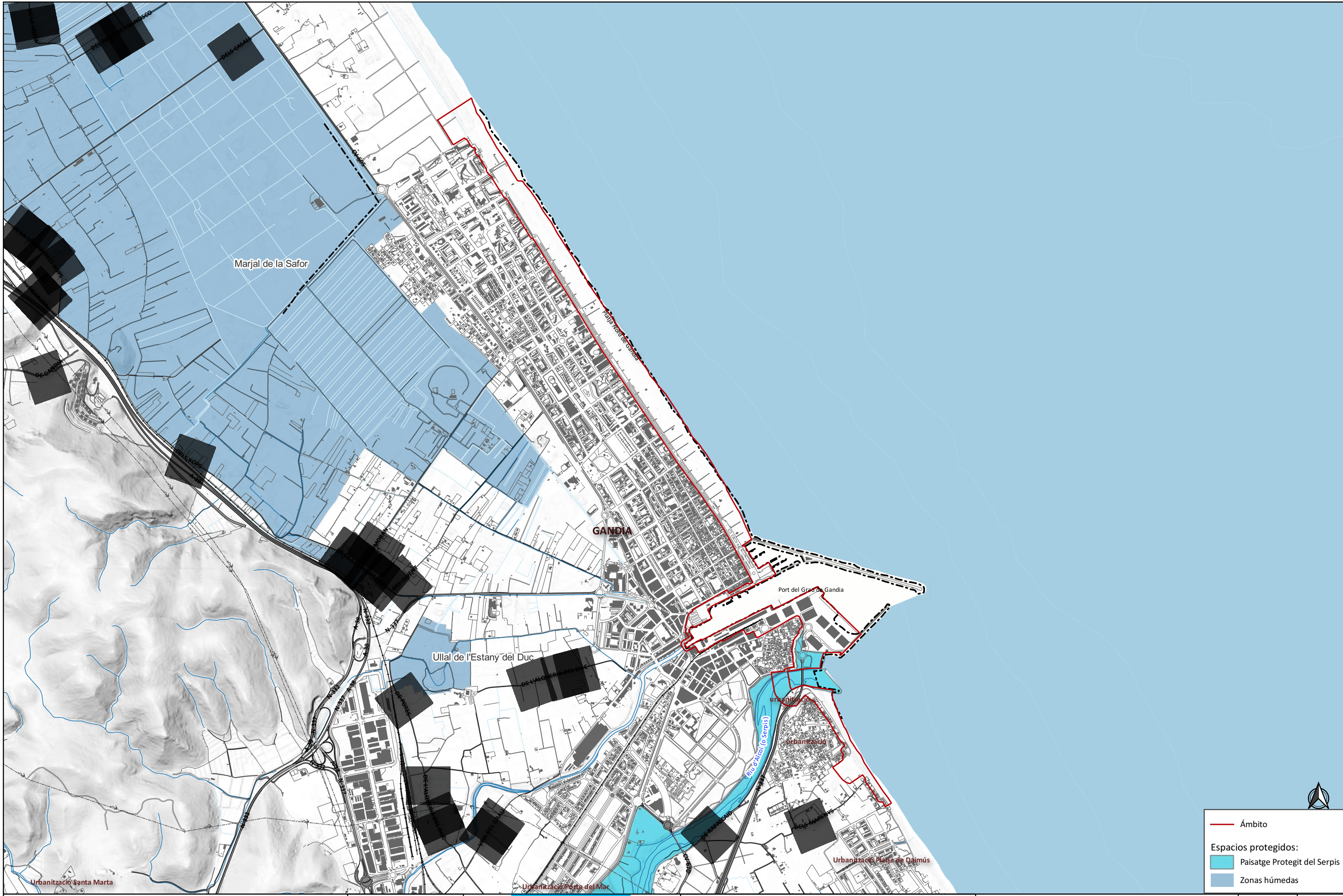
  
 Tel / Fax: 96 286 42 53  
 Mòbil: 677 606 565  
 Ingeniería y medio ambiente  
 PASADU LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
**JUAN MONTAGUD LLERA**  
 INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: PATRICOVA: PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN  
 SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

ESCALA: 1:20.000  
 DICIEMBRE 2022  
 Nº PLANO  
**09**





TÍTULO  
**ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA**

PETICIONARIO  
  
**AJUNTAMENT DE GANDIA**

  
 Tel / Fax: 96 286 42 53  
 Mòbil: 677 606 565  
 Ingeniería y medio ambiente  
 PASADRE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
**JUAN MONTAGUD LLERA**  
 INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: ESPACIOS PROTEGIDOS  
 SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

ESCALA: 1:20.000  
 DICIEMBRE 2022  
 Nº PLANO  
**10**





— Àmbito

Red Natura 2000:

■ LIC/ZEC

▨ ZEPA "Montdúber-Marjal de la Safor"

TÍTULO  
ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA

PETICIONARIO  
  
 AJUNTAMENT DE GANDIA

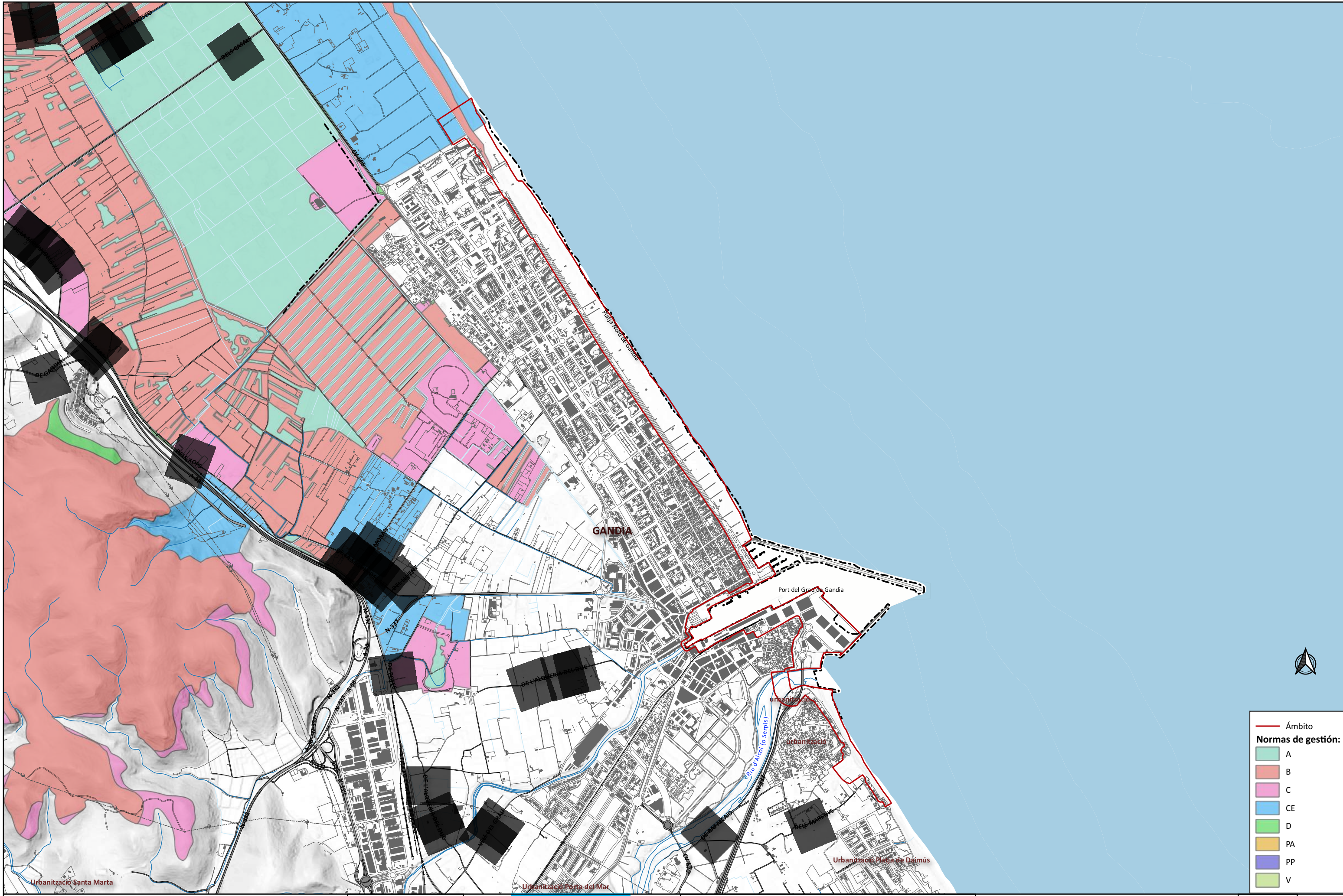
  
 Tel / Fax: 96 286 42 53  
 Mòbil: 677 606 565  
 Ingeniería y medio ambiente  
 PASADRE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
 JUAN MONTAGUD LLERA  
 INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: RED NATURA 2000  
 SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

ESCALA: 1:20.000  
 DICIEMBRE 2022  
 Nº PLANO  
 11





—	Ámbito
<b>Normas de gestión:</b>	
■	A
■	B
■	C
■	CE
■	D
■	PA
■	PP
■	V

TÍTULO  
ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA

PETICIONARIO  
  
AJUNTAMENT DE GANDIA

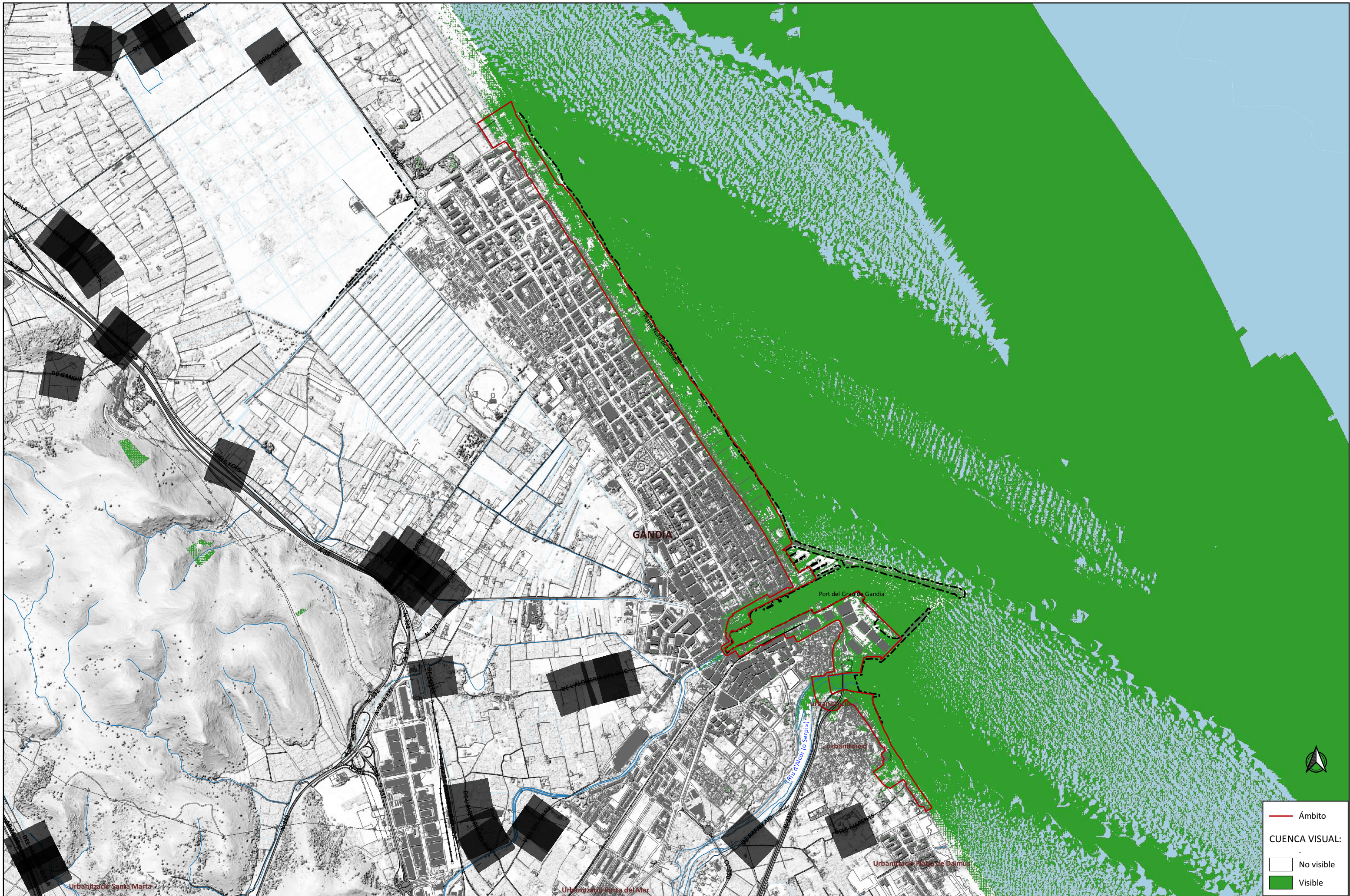
  
Tel / Fax: 96 286 42 53  
Móvil: 677 605 565  
Ingeniería y medio ambiente  
PASADRE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
JUAN MONTAGUD LLERA  
INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: NORMAS DE GESTIÓN DE LA ZEC  
SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

ESCALA: 1:20.000  
DICIEMBRE 2022  
Nº PLANO  
12





— Ámbito

**CUENCA VISUAL:**

□ No visible

■ Visible

TÍTULO

ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA

PETICIONARIO



AJUNTAMENT DE GANDIA



Tel / Fax: 96 286 42 53  
Mòbil: 677 605 565  
Ingeniería y medio ambiente  
PASADU LOMBARDO 16, ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR



JUAN MONTAGUD LLERA  
INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: CUENCA VISUAL DEL ÁMBITO DE LAS INTERVENCIONES

SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

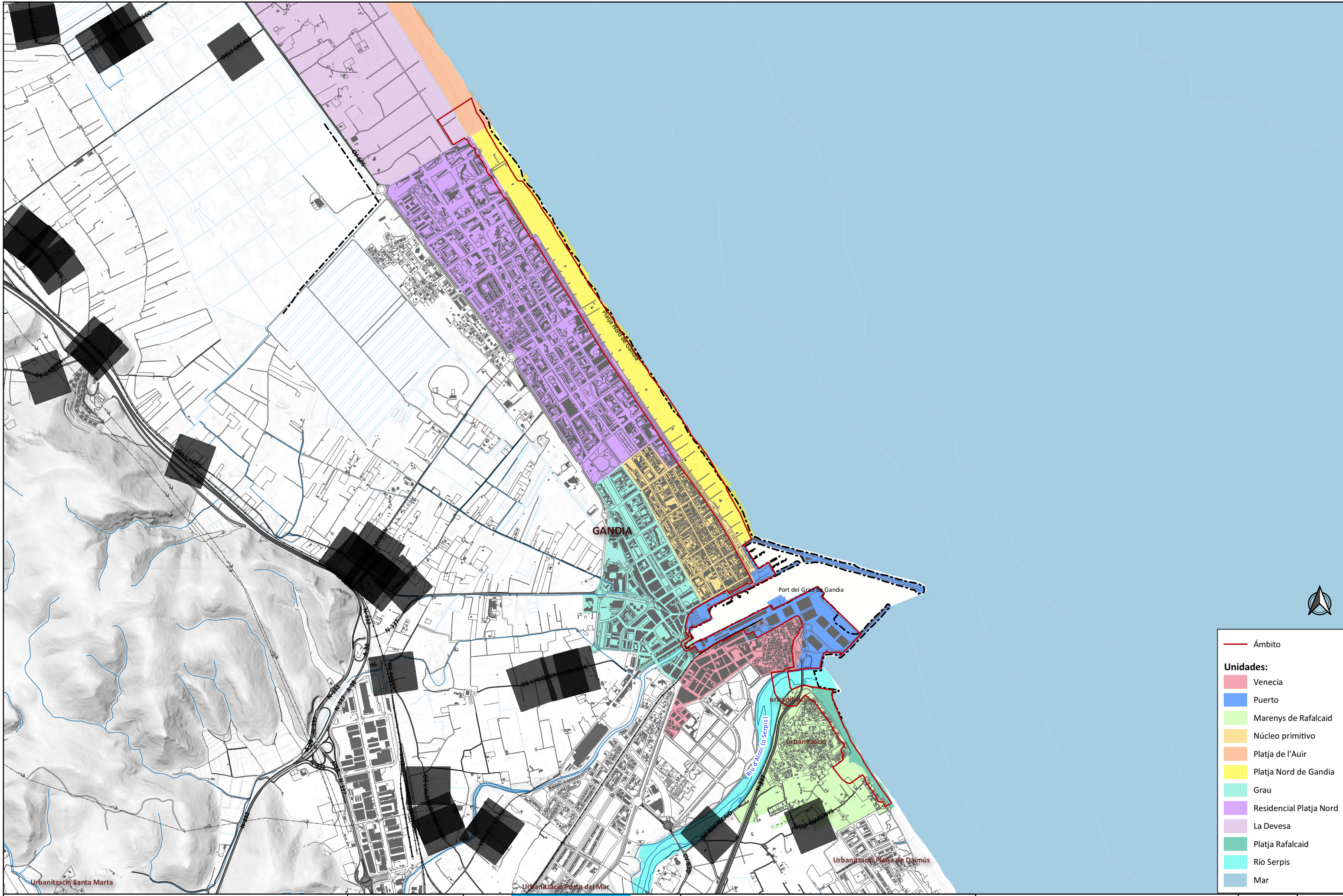
ESCALA: 1:20.000

DICIEMBRE 2022

Nº PLANO

13





—	Àmbito
<b>Unidades:</b>	
■	Venecia
■	Puerto
■	Marenys de Rafalcaid
■	Núcleo primitivo
■	Platja de l'Auir
■	Platja Nord de Gandia
■	Grau
■	Residencial Platja Nord
■	La Devesa
■	Platja Rafalcaid
■	Río Serpis
■	Mar

TÍTULO  
ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES  
EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA

PETICIONARIO  
  
AJUNTAMENT DE GANDIA

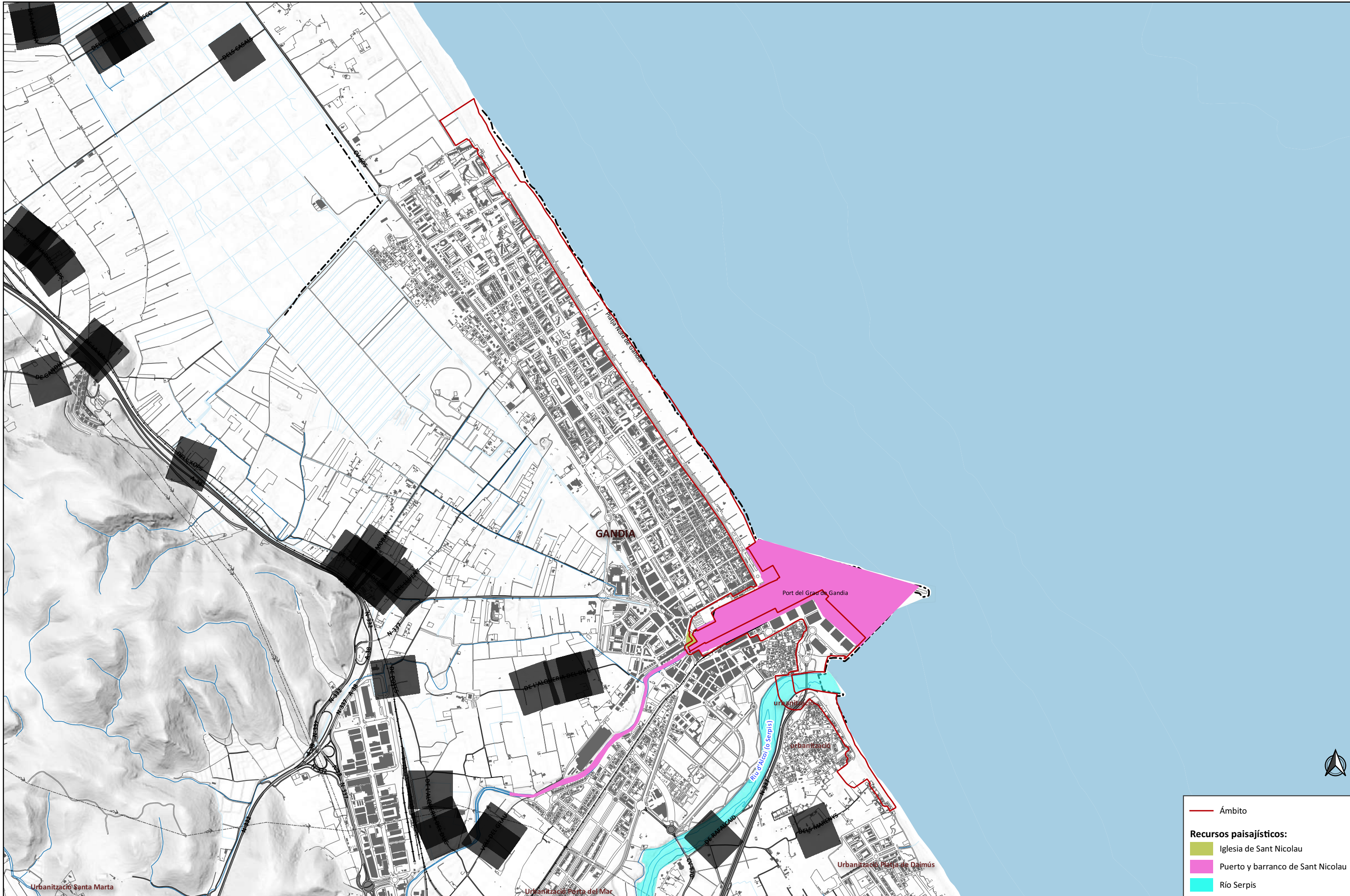
  
Tel / Fax: 96 286 42 53  
Móvil: 677 606 565  
Ingeniería y medio ambiente  
PASADRE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
JUAN MONTAGUD LLERA  
INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: UNIDADES DE PAISAJE  
SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA  
(VALENCIA)

ESCALA: 1:20.000  
DICIEMBRE 2022  
Nº PLANO  
14





- Ámbito
- Recursos paisajísticos:**
- Iglesia de Sant Nicolau
- Puerto y barranco de Sant Nicolau
- Río Serpis

TÍTULO  
 ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES  
 EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA

PETICIONARIO  
  
 AJUNTAMENT DE GANDIA

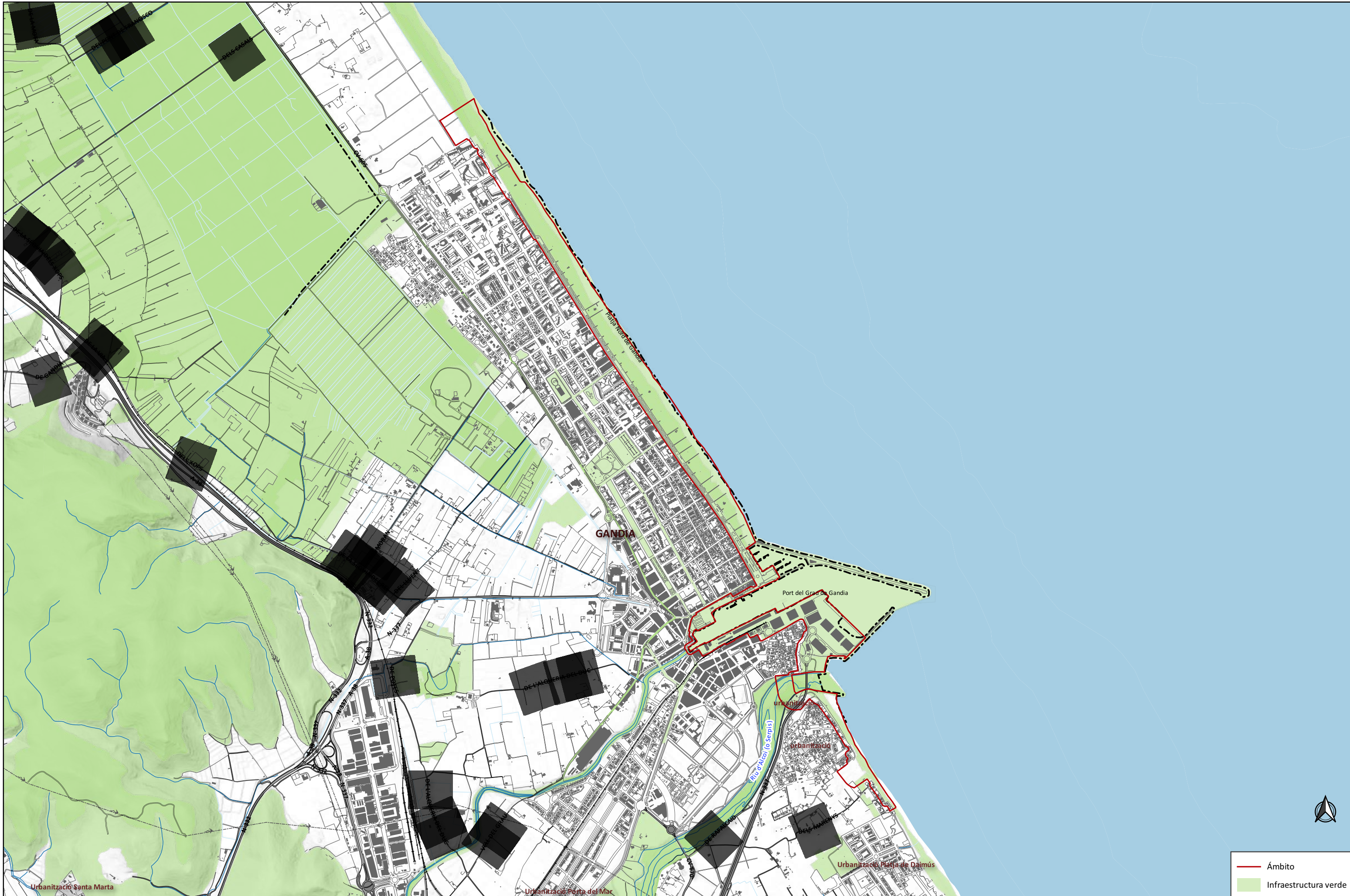
  
 Tel / Fax: 96 286 42 53  
 Mòbil: 677 605 565  
 Ingeniería y medio ambiente  
 PASADRE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
 JUAN MONTAGUD LLERA  
 INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: RECURSOS PAISAJÍSTICOS  
 SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

ESCALA: 1:20.000  
 DICIEMBRE 2022  
 Nº PLANO  
 15






— Àmbito  
 ■ Infraestructura verde

TÍTULO  
 ANÁLISIS AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DE DIFERENTES INTERVENCIONES EN LA LÍNEA DE COSTA DEL T.M. DE GANDIA

PETICIONARIO  
  
 AJUNTAMENT DE GANDIA

  
 Tel / Fax: 96 286 42 53  
 Mòbil: 677 605 565  
 Ingeniería y medio ambiente  
 PASADRE LOMBARDO 16. ENTLO. Nº 2 - 46102 GANDIA (VALENCIA)

INGENIERO AUTOR  
  
 JUAN MONTAGUD LLERA  
 INGENIERO CIVIL 12.334 - INGENIERO TÉCNICO OBRAS PÚBLICAS 12.334 - LDO. CIENCIAS AMBIENTALES 046

TÍTULO DEL PLANO: INFRAESTRUCTURA VERDE  
 SITUACIÓN: PLAYA NORTE, MARENYS DE RAFALCAID Y PLAYA DE VENECIA, EN GANDIA (VALENCIA)

ESCALA: 1:20.000  
 DICIEMBRE 2022  
 Nº PLANO  
 16