

## Resumen de la Actuación

---

Modificación de DIC 16/0345 - DIC 25/0367

Zona de Turismo Rural

Pla Jordi, Poligono 2, Parcela 254

03841, Alcocer de Planes

## ÍNDICE

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>MEMORIA.....</b>                                                 | <b>3</b>  |
| <b>1. Agentes .....</b>                                             | <b>3</b>  |
| <b>2. Información Previa .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| 2.1. Antecedentes.....                                              | 3         |
| 2.2. Objetivos.....                                                 | 4         |
| 2.3. Situación .....                                                | 4         |
| 2.4. Emplazamiento.....                                             | 4         |
| <b>3. Descripción del proyecto .....</b>                            | <b>5</b>  |
| 3.1. Descripción general de la propuesta .....                      | 5         |
| 3.2. Tipos de tienda y construcciones auxiliares .....              | 7         |
| 3.3. Programa de necesidades.....                                   | 9         |
| <b>4. Análisis de las distintas alternativas consideradas .....</b> | <b>10</b> |
| <b>5. Caducidad de la Declaración de Interés Comunitario .....</b>  | <b>15</b> |

# MEMORIA

## 1. Agentes

### Promotor:

RIO NATURA 001, SOCIEDAD LIMITADA

CIF: B75683466

Dirección: C/Narciso, 27. 38612, Granadilla de Abona de Santa Cruz de Tenerife

### Redactor de la memoria

Javier Jiménez Benito - Arquitecto

Col. 12171 en el COACV

Tfno.: 687 76 30 34

Dirección: C/ Tribunal de les aigües, 48. 46880, Bocairent, Valencia

Correo electrónico: info@nuancestudi.com

### Equipo de trabajo

Carmina Revert Aparicio – Arquitecta

## 2. Información Previa

### 2.1. Antecedentes

El Proyecto para un campamento de Turismo Rural ubicado en el Polígono 2, parcela 254 del Término Municipal de Alcocer de Planes se remonta a 2016 cuando se empezó el trámite para la obtención del DIC para un Campamento de Turismo Rural.

En Julio de 2020 se aprueba el DIC 16/0345. Alcocer de Planes. Declaración de Interés Comunitario para Campamento de Turismo Rural, ubicada en el polígono 2, parcela 254 del Término Municipal de Alcocer de Planes. Promovida por Eden Proyectos SL.

La adquisición de la parcela en 2025 por un nuevo promotor y la intención de implantar un nuevo concepto para el desarrollo del Campamento de Turismo Rural a modo de Glamping, hacen necesario redactar la modificación del DIC 16/0345 para ajustarlo a las necesidades de los nuevos promotores.

## 2.2. Objetivos

El presente documento se redacta siguiendo las directrices del 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 publicado en el DOGV núm. 9129, de 16 de julio de 2021 con el fin de describir la nueva propuesta, así como valorar la incidencia en el paisaje de las actuaciones que se proponen a través de un nuevo estudio de integración paisajística y un estudio de impacto ambiental.

El objetivo es describir las modificaciones que se plantean sobre el DIC 16/0345 aprobado en Julio de 2020.

## 2.3. Situación

El municipio de Alcocer de Planes, está situado en la comarca del Condado de Cocentaina, a unos 48kms al norte de Alicante. Con una extensión de 4.4km<sup>2</sup>m está compuesto por una única entidad singular que aglutina 259 habitantes (INE enero 2024). El mejor acceso a la población desde el norte es a través de la CV-705 y desde el sur a través de la CV-700.

La parcela donde se llevará a cabo la actividad se encuentra en el límite Este del Término Municipal de Alcocer de Planes. Concretamente en el Pla de Jordi, Parcela 254 del Polígono 2.

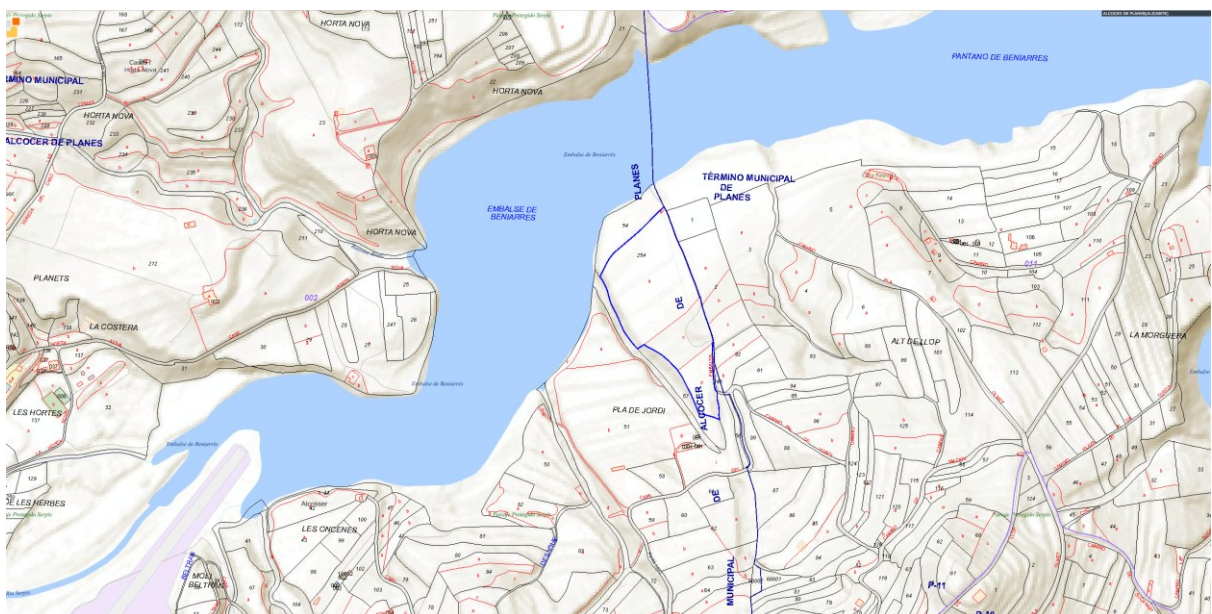
Esta parcela se encuentra en las siguientes coordenadas UTM:

- Esquina superior derecha: X: 726930 Y: 4297589
- Esquina inferior izquierda: X: 727012 Y: 4297201
- Huso: 30

## 2.4. Emplazamiento

Se adjunta a continuación un extracto del catastro donde se emplaza la parcela en la que se sitúa la actividad.

Ref Catastral: 03007A002002540000ZZ



1 Extracto del planimetría de Catastro

### 3. Descripción del proyecto

#### 3.1. Descripción general de la propuesta

La propuesta es un nuevo concepto de Camping llamado Glamping, donde se apuesta por la calidad y no por la cantidad con una propuesta planteada a través de construcciones desmontables en forma de tiendas de campaña de lujo. Un planteamiento que permite adaptarse a la topografía existente creando un menor impacto en el enclave en el que se sitúan.

La propuesta tiene tres zonas claramente diferenciadas:

- La *Zona Sur* se corresponde con la zona más alta, en un área de cultivo en desuso y conectada con los caminos rurales de acceso a la parcela. En esta zona encontramos el pozo de suministro de agua que dará servicio al camping, el aparcamiento y una zona de baños/vestuarios para dar servicio a las tiendas de menor tamaño que no disponen de baño dentro de ellas. Esta zona, al estar situada en la zona más alta, queda oculta por la pinada central en su zona norte y por los diferentes árboles de gran porte situados en la rambla. No obstante, para minimizar aún más su impacto visual y generar una mayor privacidad entre las tiendas, se plantarán especies autóctonas como es el almendro, propio de unidades de cultivo de la zona. Cabe destacar que el aparcamiento para huéspedes, trabajadores y visitantes está conectado directamente con los caminos rurales de acceso a la parcela y dispone de una capacidad de hasta 31 vehículos para dar servicio a la capacidad máxima estimada de 100 personas. Dicho aparcamiento, se sitúa actualmente en una zona que es relativamente plana por lo que su impacto sobre la topografía es mínimo.
- La *Zona Central* se corresponde con la zona de Pinadas existentes, donde se mantienen todas las especies leñosas existentes. En el lado este, actualmente existe una pinada protegida por el PATFOR sobre la que no se actúa y queda protegida por un vial ya existente. En el lado oeste, se disponen tiendas de menor tamaño situadas entre los pinos existentes y adaptándose a la topografía. En esta zona se contempla la construcción de una pequeña sauna para disfrutar del entorno y ganar privacidad.
- La *Zona Norte*, se corresponde con un área de cultivo en desuso que presenta mayor visibilidad por apenas disponer de arbolado. En esta zona se sitúan las grandes tiendas, tanto de dormitorios como de espacios comunes de reunión para todo el Glamping así como las oficinas, parque de calistenia y piscina. Para minimizar el mayor impacto visual de esta área, se plantea la introducción de almendros de la variedad Guara con un porte de hasta 8m en el perímetro de la parcela, adaptándose a la zona de protección del embalse, que como se ve en las imágenes siguientes, disminuyen notablemente el impacto visual de las tiendas y construcciones.



2 Infografía de la propuesta sobre la parcela



3 Planta General de la Propuesta

### 3.2. Tipos de tienda y construcciones auxiliares

Se describen a continuación los tipos de tiendas contemplados en la propuesta:

#### · Tiendas – Dormitorio

Dentro de esta tipología disponemos de dos grandes subgrupos. Por un lado, tiendas pequeñas con una capacidad de 2 a 4 personas, que se sitúan en la zona de Pinada no protegida y en la zona sur de la parcela donde apenas son visibles desde ningún punto de los alrededores.



4 Infografías comerciales de la tienda -Tentickle



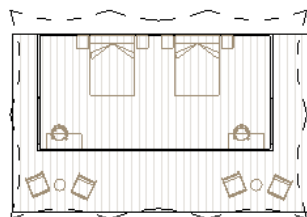
#### Tienda Tipo 1

Número de tiendas: 2  
Sup. Construida: 34.25m<sup>2</sup>  
Sup. Ocupada: 87.14m<sup>2</sup>  
Capacidad: 4pax.



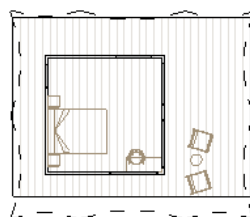
#### Tienda Tipo 2

Número de tiendas: 6  
Sup. Construida: 23.88m<sup>2</sup>  
Sup. Ocupada: 68.89m<sup>2</sup>  
Capacidad: 2 pax.



#### Tienda Tipo 3

Número de tiendas: 2  
Sup. Construida: 31.36m<sup>2</sup>  
Sup. Ocupada: 62.65m<sup>2</sup>  
Capacidad: 4pax.



#### Tienda Tipo 4

Número de tiendas: 6  
Sup. Construida: 16.12m<sup>2</sup>  
Sup. Ocupada: 51.26m<sup>2</sup>  
Capacidad: 2 pax.

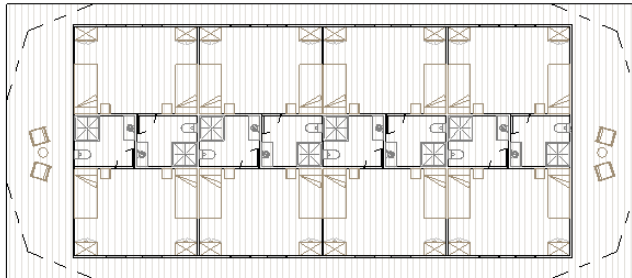
## MEMORIA

Modificación de DIC 16/0345 Zona de Turismo Rural  
Pla Jordi, Poligono 2, Parcela 254  
03841, Alcocer de Planes

Por otro lado, encontramos otra tipología de tienda, de mayor tamaño y capacidad con hasta 16 huéspedes, que se insertan en la zona sur y al norte de la parcela. Las dos tiendas situadas en la zona norte, que son visibles desde los caminos rurales situados en el lado opuesto del pantano, están rodeadas de arbolado autóctono de nueva planta para minimizar su impacto en el territorio.



5 Infografías comerciales de la tienda -Tentickle



### Tienda Tipo 5

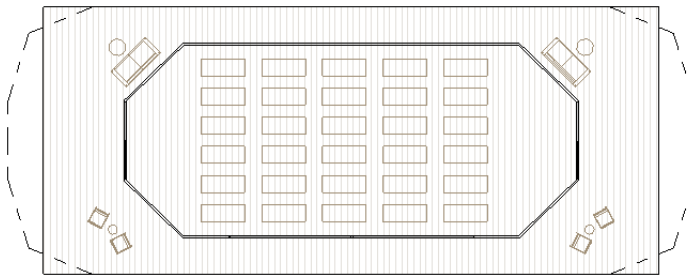
Número de tiendas: 3  
Sup. Construida: 188.14m<sup>2</sup>  
Sup. Ocupada: 265.42m<sup>2</sup>  
Capacidad: 16pax.

### · Tiendas Auxiliares – Espacios Comunes

Dentro de esta tipología nos encontramos espacios polivalentes destinados a ser espacios de reunión para diferentes actividades, ya sea un taller de Yoga o Pilates, Actividades para niños o el comedor. Estas tiendas se sitúan en la zona norte, de mayor visibilidad por lo que al igual que las tiendas tipo 5, estarán rodeadas de arbolado autóctono para minimizar su impacto en el territorio.

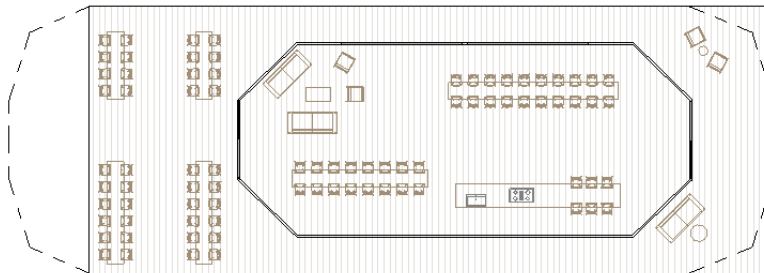


6 Infografía comercial - Tentickle



#### Tienda Tipo 6

Número de tiendas: 1  
 Sup. Construida: 138.77m<sup>2</sup>  
 Sup. Ocupada: 297.32m<sup>2</sup>



#### Tienda Tipo 7

Número de tiendas: 1  
 Sup. Construida: 138.77m<sup>2</sup>  
 Sup. Ocupada: 332.85m<sup>2</sup>

#### • Construcciones auxiliares

Las construcciones auxiliares se corresponden con edificios de escasa entidad destinados a albergar instalaciones como la planta de tratamiento de agua, la sauna o los baños/vestuario así como las oficinas y cocina del Glamping.

Este tipo de construcciones, por sus requerimientos técnicos, de calidad y confort necesitan un tipo de construcción más sólida por lo que se plantea una arquitectura mediterránea siguiendo la estética de edificaciones rurales, pero sin perder la calidad arquitectónica.



7 Infografía Vivienda Mediterranea  
 Fuente: Pinterest

### 3.3. Programa de necesidades

#### • Programa de necesidades

El programa de necesidades de la nueva propuesta es el siguiente:

- Tiendas dormitorio para 88 pax
- 2 Tiendas polivalentes
- Zona de aparcamiento para 31 vehículos
- Construcciones auxiliares para la oficina/cocina, vestuarios y baños.
- Instalaciones deportivas: piscina y parque de calistenia
- Instalaciones de bienestar: Sauna
- Instalaciones: Pozo de agua subterránea e instalación de tratamiento de aguas

## 4. Análisis de las distintas alternativas consideradas

El presente apartado contiene una descripción de las diferentes alternativas consideradas para la construcción y explotación de un Campamento como Zona de Turismo Rural a modo de Glamping con el fin de convertir un área en desuso en un lugar donde el turismo pueda disfrutar del medio rural y aportar un nuevo valor a la zona desde el punto de vista económico, social y ambiental.

Se proponen diferentes alternativas para la ejecución del proyecto de las cuales se elige aquella que se considera que se ajusta más a los intereses de la nueva propiedad y resulta en menor impacto ambiental y paisajístico.

### • Alternativa 0:

#### Propuesta de No actuación

La alternativa 0 es de no actuación y supone la continuación de la parcela en sus condiciones actuales. No se produce ninguna variación y el paisaje evolucionaría siguiendo su tendencia actual.

#### Integración Paisajística

Con esta propuesta no habría afección alguna al entorno ni impactos ambientales al no darse lugar las obras de construcción ni la posterior presencia y explotación de las instalaciones. No habría cabida a afecciones producidas por la explotación de las mismas.

#### Impacto económico y social en el entorno

No obstante, no se daría ninguno de los impactos positivos y beneficiosos producto de la dinamización económica y social que implicaría tanto la fase de construcción como las fases de uso y aprovechamiento del proyecto debido a la ausencia de personas para el disfrute de la infraestructura. No se promovería la creación de nuevos puestos de empleo asociados tanto a la obra como a su explotación ni existiría ningún beneficio en los pueblos de alrededor como son Alcocer de Planes, Planes o Beniarrés.



8 Fotografía Actual de la Parcela - Abril 2025

## • Alternativa 1:

### Proyecto Aprobado en el DIC 16/0345: Campamento como Zona de Turismo Rural



9 Plano de la propuesta aprobada en DIC 16/0345

La alternativa 1 es la construcción del camping tal y como está aprobado en el DIC 16/0345, un campamento de turismo con 75 parcelas de las cuales 7 tienen cabañas tipo mobile-homes, 23 son están destinadas a autocaravanas y el resto a zona de acampada libre, glamping y “wild glamping”.

Esta propuesta se puede analizar desde diferentes perfectivas:

#### Aprobación del DIC 16/0345

Al tratarse de un DIC aprobado, no requiere más trámites y una vez aprobado el Proyecto de Ejecución por la autoridad competente, se podrían empezar las obras.

#### Concepto de negocio

La propuesta no se ajusta al concepto de desarrollo económico necesario para llevar adelante la inversión planteada por los nuevos promotores.

#### Normativo

La propuesta no define el espacio de aparcamiento para la zona de acampada libre y las mobile-homes, siendo según el Decreto 6/2015, de 23 de enero, del Consell, regulador de los campings y de las áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas de la Comunidad Valenciana de al menos 39 plazas.

La propuesta protege la zona forestal establecida en el PATFOR así como la servidumbre de 5m a la rambla. No obstante, presenta un error en cuanto a la definición de la zona de Policía de Protección del Embalse, siendo esta mucho menor respecto a lo establecido en las ordenanzas municipales de Adaptación de la DSU a la Ley 4/92 de SNU y que se puede comprobar en el visor cartográfico del ICV.

### Integración en el paisaje

La propuesta presenta un alto número de viales interiores lo cual supondrá un continuo tránsito en prácticamente todo el perímetro, suponiendo un impacto sobre la fauna existente por el ruido y las vibraciones emitidas.

La zona norte, susceptible de mayor visibilidad desde los alrededores, presenta una zona con 23 parcelas para autocaravanas lo cual supone un impacto visual notable en la zona.



*10 Infografía de la propuesta aprobada*

La fragmentación del espacio en parcelas en forma de retícula que, además, requieren de una separación artificial mediante un vallado vegetal, genera una imagen más propia de una urbanización tradicional con un uso extensivo del paisaje que de un entorno rural.



*11 Infografía de la propuesta aprobada*

### Tipo de Mobile-Homes/Cabañas y construcciones auxiliares

La instalación de Mobile-Homes prefabricadas del tipo que se muestra en las imágenes anteriores, son un tipo de construcción que aunque mantiene los tonos claros de las edificaciones del entorno, no son propias de la arquitectura mediterránea propia de la zona.

### Capacidad de huéspedes y visitantes

Si atendemos a la ocupación descrita en el proyecto, se contempla una afluencia de al menos 225 personas entre trabajadores, huéspedes y visitantes.

### Impacto económico y social en el entorno

El desarrollo de esta propuesta tendría un impactos positivos y beneficiosos producto de la dinamización económica y social que implicaría tanto la fase de construcción como las fases de uso y aprovechamiento del proyecto. Además, se promovería la creación de nuevos puestos de empleo asociados tanto a la obra como a su explotación suponiendo un beneficio en los pueblos de alrededor como son Alcocer de Planes, Planes o Beniarrés.

### **• Alternativa 2:**

#### **Nueva Propuesta: Campamento como Zona de Turismo Rural**

La alternativa 2 es la construcción de un Glamping, un campamento de turismo rural basado en tiendas de campaña de lujo con 16 tiendas de diferentes capacidades y tiendas auxiliares de gran tamaño cuando se utilizan como espacios para la reunión de los huéspedes o bien, construcciones arquitectónicas de carácter mediterráneo, en tonos tierra cuando deben albergar instalaciones o espacios para los trabajadores.

Esta propuesta se puede analizar desde diferentes perspectivas:

#### **Modificación del DIC 16/0345**

La nueva propuesta aumenta en ocupación del suelo debido al cambio de proyecto

#### **Concepto de negocio**

La propuesta se ajusta al concepto de desarrollo económico de lujo necesario para llevar adelante la inversión planteada por los nuevos promotores.

#### **Normativo**

Esta propuesta define el espacio de aparcamiento con 31 plazas acorde a lo establecido en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana en una zona apenas visible desde ningún punto, dado que se sitúa en un enclave donde las pinadas y lomas de alrededor la ocultan.

Del mismo modo que la alternativa 1, la propuesta protege la zona forestal establecida en el PATFOR así como la servidumbre de 5m a la rambla y modifica la zona de Policía de Protección del Embalse para ajustarla a lo establecido en las ordenanzas municipales de Adaptación de la DSU a la Ley 4/92 de SNU y que se puede comprobar en el visor cartográfico del ICV.

#### **Integración en el paisaje**

La propuesta plantea adaptar la situación de las diferentes tiendas y construcciones auxiliares a la topografía de forma que el movimiento de tierras y desbroce sea el mínimo posible dejando una zona lo más natural posible.

Dado que el aparcamiento se sitúa en la zona superior de la parcela, se accederá a él desde uno de los accesos existentes. Los únicos viales establecidos en proyecto son para dar acceso puntual a las instalaciones del pozo y del tratamiento de aguas lo cual no supondrá un continuo tránsito en el entorno y disminuye su impacto sobre la fauna existente por el ruido y las vibraciones emitidas.

Además, la zona norte, susceptible de mayor visibilidad desde los alrededores, disminuye la ocupación y aquellas zonas donde se sitúan las tiendas y construcciones auxiliares, quedan ocultas desde la vía pecuaria del Molló, del Cassó y desde Alcocer de Planes. Sólo son visibles desde uno de los caminos rurales situado frente a la parcela.



*12 Infografía de la propuesta de modificación*

### Capacidad de huéspedes y visitantes

Al tratarse de una propuesta que por el lugar en el que se ubica y el tiempo de tiendas de campaña establecidos no dispone de parcelas, se contempla una afluencia real como máximo de 100 personas entre trabajadores, huéspedes y visitantes.

### Tipo de Cabañas y construcciones auxiliares

La instalación de cabañas tipo tienda, permiten integrarse en el paisaje con mayor facilidad que con otro tipo de construcciones.



*13 Infografía comercial de tienda Bayamo de Tenticle*

### Impacto económico y social en el entorno

El desarrollo de esta propuesta tendría un impactos positivos y beneficiosos producto de la dinamización económica y social que implicaría tanto la fase de construcción como las fases de uso y aprovechamiento del proyecto. Además, se promovería la creación de nuevos puestos de empleo asociados tanto a la obra como a su explotación suponiendo un beneficio en los pueblos de alrededor como son Alcocer de Planes, Planes o Beniarrés.

### • Conclusiones

Después de analizar las tres alternativas posibles: la propuesta 0 de no actuación, la alternativa 1 con la propuesta aprobada en el DIC 16/0345 y la alternativa 2 con la propuesta de modificación del DIC aprobado, se opta por la alternativa 2 por los siguientes motivos:

- Es un desarrollo que se adapta al concepto de desarrollo económico de lujo planteado por los promotores.
- Tiene un menor impacto paisajístico dado que el planteamiento de tiendas de campaña, su colocación entre el arbolado existente y su adaptación a la topografía permiten un glamping sin delimitación de parcelas ni necesidad de vallado entre las parcelas.
- Cumple la normativa actual.
- Tendría un impacto positivo y beneficioso producto de la dinamización económica y social del entorno durante la fase de construcción, uso y aprovechamiento del proyecto.

## 5. Caducidad de la Declaración de Interés Comunitario

Caducada la declaración de interés comunitario, en caso de no renovación, el titular procederá al cese de la actividad, a dismantelar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas con reposición del suelo a su estado original. Además, se plantarán almendros en su lugar para recuperar la zona de cultivo existente.

En Bocairent, Junio de 2026

Javier Jiménez Benito  
Arquitecto