

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA
ÁMBITO
"ANTIGUOS TALLERES RENAULT"
EN BENIDORM**

PROMOTOR:

D. Agustín Mingot Tito
Mingot Inversiones, S.L.
Novomín, S.L.

ÍNDICE

A/ MEMORIA

1. Antecedentes.
 - 1.1. Identificación del proyecto.
 - 1.2. Objeto del estudio de integración paisajística.
 - 1.3. Marco normativo.
 - 1.4. Metodología utilizada para la elaboración del estudio de integración paisajística.
2. Emplazamiento y ámbito de estudio.
 - 2.1. Emplazamiento.
 - 2.2. Ámbito del estudio de integración paisajística.
 - 2.3. Estudios o catálogos de paisaje que afectan al ámbito de estudio.
 - 2.4. Planes y proyectos en trámite o ejecución en el ámbito de estudio.
3. Caracterización de la actividad
 - 3.1. Descripción de la actuación.
 - 3.2. Agentes implicados.
 - 3.3. Definición del alcance de la actuación.
4. Caracterización de paisaje.
 - 4.1. Evolución del paisaje.
 - 4.2. Determinación de la cuenca visual de la actuación.
5. Valoración de la integración paisajística y visual.
 - 5.1. Valoración de la integración visual.
 - 5.2. Valoración de los impactos paisajísticos. y visuales.
6. Medidas de integración propuestas

B/ Anejo Plan de participación pública

C/ PLANOS

- 1.1 Situación
- 2.1 Detalle del ámbito de actuación y su cuenca visual
- 3.1 Planeamiento vigente
- 3.2 Planeamiento propuesto

MEMORIA

1. Antecedentes

1.1. Identificación del proyecto

Se redacta el presente Estudio de Integración Paisajística con el fin de acompañar al Plan de Reforma Interior del ámbito “Antiguos Talleres Renault”, mediante el cual se procede a modificar las alineaciones y rasantes, liberando la imposición de mantenimiento de la fachada clásica propuesta por Anna Bofill, de forma que se permite una mejor integración urbanística y arquitectónica ya que en la actualidad, los condicionantes del entorno se han modificado sustancialmente, buscando un mejor diálogo con el edificio del nuevo Ayuntamiento de Benidorm, generando a su vez un nuevo viario público necesario en el entorno de la citada parcela.

El Plan de Reforma Interior recalcula la superficie dotacional requerida y, por lo tanto la volumetría de la parcela que se estudia. Esto nos lleva a estudiar el impacto causado por la diferencia de volumetría en la parcela antes y después de la redacción del Plan de Reforma Interior.

1.2. Objeto del estudio de integración paisajística

Se redacta el presente Estudio de Integración Paisajística en cumplimiento del art. 40.3.a) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat).

En aplicación de lo dispuesto en el art. 6.4.c) de la citada normativa, los Estudios de Integración Urbanística valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de dicha Ley.

Las modificaciones que se incorporan en el Plan de Reforma Interior que acompaña el presente estudio no provocan ningún tipo de impacto relevante a nivel paisajístico.

1.3. Marco normativo

Normativa de aplicación de carácter paisajístico.

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

Normativa de carácter urbanístico.

- Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat).
- Plan General de Benidorm, Resolución del Conseller 26/11/1990, B.O.P. 29/12/1990.

Normativa de carácter cultural.

- Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat).

1.4. Metodología utilizada para la elaboración del estudio de integración paisajística

El ámbito de estudio debe definirse a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, con independencia de cualquier límite administrativo. Por tanto, su delimitación se basa en el concepto de cuenca visual, entendiendo como tal aquella parte del territorio desde la que es notablemente visible la actuación.

Se realiza una visita a la zona ámbito de estudio para delimitar las áreas desde las cuales la actuación del Plan de Reforma Interior será visible y las áreas desde las que no será visible. Una vez realizada esta primera visita y tras señalar los datos en el plano, se realiza una segunda visita con el fin de delimitar las subunidades de paisaje que permitirán acotar definitivamente el ámbito del estudio.

Tras esto, se analiza el impacto paisajístico de la propuesta, comparando la solución propuesta por la normativa vigente con la solución que propone el Plan de Reforma Interior.

Finalmente, se concluirá una valoración cualitativa sobre la opción elegida y las medidas correctoras que habrán de contemplarse para paliar las deficiencias inevitables que, en su caso, dicha solución suponga respecto a la prevista en el planeamiento vigente.

2. Emplazamiento y ámbito de estudio

2.1. Emplazamiento

La actuación propuesta afecta a la manzana donde se sitúa el Edificio Capitol y Antiguos Talleres Renault, ubicada entre las calles Emilio Ortuño, El Puente y Aigüera, tal y como se indica en el plano 1.1.

2.2. Ámbito del estudio de integración paisajística

El ámbito del presente estudio coincide con el del Plan de Reforma Interior que acompaña, el cual estudia el Edificio Cine Capitol y Antiguos Talleres Renault de la manzana entre las calles Emilio Ortuño, El Puente y Aigüera.

2.3. Estudios o catálogos de paisaje que afectan al ámbito de estudio

No existen estudios de paisaje en el municipio de Benidorm en el que se incluya el ámbito de estudio.

2.4. Planes y proyectos en trámite o ejecución en el ámbito de estudio

No consta que actualmente existan planes o proyectos en trámite o en ejecución que afecten al ámbito de estudio.

3. Caracterización de la actividad

3.1. Descripción de la actuación

El Plan de Reforma Interior justifica la cesión de suelo dotacional en parcela propia, satisfaciendo en parte la demanda dotacional a nivel de planeamiento por el incremento de edificabilidad.

3.2. Agentes implicados

Promotor:	D. Agustín Mingot Tito Mingot Inversiones, S.L. Novomín, S.L.
Autores del Plan de Reforma Interior:	Adolfo Rodríguez, Estudio de Arq ^a y Urb ^o , S.L.P. Mayoral Sánchez asociados, S.L.L.
Autores del Estudio de Integración Paisajística:	Adolfo Rodríguez, Estudio de Arq ^a y Urb ^o , S.L.P. Mayoral Sánchez asociados, S.L.L.

3.3. Definición del alcance de la actuación

Por tratarse de un documento de planeamiento, afectarán al paisaje las disposiciones normativas contenidas en dicho documento que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el aspecto de las edificaciones, así como aquellas que influyan en el aspecto y diseño de los espacios urbanos del ámbito afectado.

En este caso, no se prevé que la actuación suponga un impacto significativo respecto a lo dispuesto en el planeamiento vigente.

4. Caracterización del paisaje

De conformidad con lo establecido en el art. 6.1 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana y, de acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje, se entiende por paisaje el territorio tal y como lo perciben sus habitantes, cuyas características son resultado de la acción y la interacción de factores naturales y humanos.

4.1. Evolución del paisaje

Al desconocerse los rasgos del paisaje en el pasado y teniendo en cuenta la tendencia al mantenimiento del paisaje actual, no cabe considerar evolución alguna del mismo en el ámbito afectado.

4.2. Determinación de la cuenca visual de la actuación

Según establece el apartado c.2) del Anexo II de la de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje:

"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."

Tal y como puede percibirse del reportaje fotográfico, la manzana se encuentra situada en un entorno urbano consolidado con un trazado de calles relativamente estrechas, la única zona desde donde hay una perspectiva más amplia de la parcela es desde la plaza Los Reyes de España.

Para la delimitación de un ámbito de estudio previo se tendrán en cuenta los umbrales de percepción general (más de 1.500 m desde el punto donde se sitúa el espectador), donde el paisaje actúa como un fondo de escena; difusa (más de 300 m y hasta 1.500 m), donde los objetos se convierten en formas planas y se perciben y caracterizan únicamente por sus cualidades cromáticas; y nítida (hasta 300 m), donde las formas mantienen su individualidad geométrica y es perceptible el volumen, la forma y el detalle.

Para la delimitación definitiva de la cuenca visual del territorio afectado por la actuación, tal y como se establece en el apartado 10.1 de la memoria justificativa del estudio de paisaje del documento de revisión del Plan General, se aplican los siguientes principios:

- La Ley de Merten, por la cual el ojo humano percibe que se encuentra dentro el espacio de todo elemento que, situado frente al espectador, no se encuentre por debajo de un plano inclinado de 30° a 35° sobre el horizonte.

- El Principio Higuchi, por el cual, si un elemento se sitúa frente al espectador y por debajo de un plano que forma un ángulo de 5° con el horizonte, es paisaje prestado, pertenece al fondo de la imagen percibida y carece de importancia.

Para acotar el alcance del estudio y ajustarlo a la escala del territorio, se han tenido en cuenta las siguientes reglas:

- Los límites de la cuenca visual se verán acotados por la topografía del lugar, considerando en este apartado también la existencia de elementos cuya altura impida la visión de los elementos del paisaje analizado desde los puntos de observación.
- Se tendrán en cuenta, además, para caracterización del impacto de la actuación sobre el paisaje, los umbrales de percepción visual difusa y nítida. De este modo, los efectos de la actuación más allá del umbral de nitidez se considerarán únicamente en cuanto al impacto volumétrico y cromático, y los efectos más allá del umbral de percepción difusa únicamente si el elemento en cuestión se constituye en hito paisajístico o afectara al paisaje alterando su configuración característica o impidiendo su visión.
- Al encontrarnos en un espacio urbano, se considerarán únicamente los puntos de observación situados en suelo público.
- Se tendrá en cuenta la percepción visual del ámbito de actuación considerando tanto el resultado de edificar las parcelas afectadas por la aplicación de la normativa vigente como por aplicación de la normativa propuesta.

Aplicando estos principios el umbral de nitidez se delimita mediante un círculo de 300 m de diámetro con centro en la parcela que se estudia. Al tratarse de espacios de carácter urbano, por aplicación de la Ley de Merten, se realizan los ajustes correspondientes debidos a los cierres visuales de final de perspectiva de las calles y espacios públicos incluidos en el ámbito delimitado por el umbral de nitidez, determinando así la cuenca visual definitiva.

5. Valoración de la integración paisajística y visual

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, la valoración de la integración paisajística analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodarse a los cambios producidos por la actuación sin perder su valor paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

5.1. Valoración de la integración visual

La valoración de la integración visual de una actuación analiza y valora la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje existente. Se identifican y clasifican 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.

Para ello, aplicando los criterios establecidos en el apartado 04.B de la Guía metodológica para redacción de estudios de integración paisajística de la Generalitat Valenciana, se valora en qué grado se modifica la escena del ámbito de actuación considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos:

- Volumen, escala, altura: la modificación de la volumetría tiene muy reducida incidencia visual al no existir en el planeamiento vigente límite máximo de alturas en el entorno de la parcela que se estudia.
- Texturas: las texturas que el planeamiento vigente plantea para la parcela que se está estudiando mantenían la textura y el lenguaje clásico del Parque de l'Aigüera. En la actualidad se han modificado los condicionantes del entorno, por lo que la modificación de las texturas permitirá una mejor integración urbanística y arquitectónica con el entorno.
- Cromatismo: sucede lo mismo que para las texturas.
- Ocultación: no se producirá ocultación de ningún elemento singular.

5.2. Valoración de los impactos paisajísticos y visuales

Aplicando los criterios establecidos en el apartado 04.A de la Guía metodológica para redacción de estudios de integración paisajística de la Generalitat Valenciana, se valora la adecuación de la actuación respecto de la estructura paisajística del territorio considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos:

- Modo en que la intervención se adapta a la organización del paisaje: la organización del paisaje no se ve alterada.
- Alteraciones sobre los componentes principales del paisaje: no se producen alteraciones.
- Afección sobre las áreas del territorio especialmente frágiles: no existen.
- No se prevé que el patrón que define el carácter del lugar se vea alterado.

6. Medidas de integración propuestas

Dado que el objeto del Plan de Reforma Interior es cambiar una volumetría sin afectar al tránsito rodado, no se estima necesario establecer medidas de integración suplementarias.



EL ABOGADO

Argimiro Mayoral Sánchez

Benidorm, febrero 2020



EL ARQUITECTO

Adolfo Rodríguez López

ANEJO PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

0. Antecedentes

El objetivo de este Plan de Participación Pública es la revisión del Plan de Reforma Interior Ámbito "Antiguos Talleres Renault" en Benidorm. Mediante dicho Plan de Reforma Interior se procede a modificar las alineaciones y rasantes, liberando la imposición de mantenimiento de la fachada clásica propuesta por Anna Bofill, de forma que se permite una mejor integración urbanística y arquitectónica ya que en la actualidad, los condicionantes del entorno se han modificado sustancialmente, buscando un mejor diálogo con el edificio del nuevo Ayuntamiento de Benidorm, generando a su vez un nuevo viario público necesario en el entorno de la citada parcela.

1. Alcance del proceso de participación

El público directamente interesado y afectado en el presente procedimiento, los organismos y entidades locales, los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones cuyo informe exige la legislación reguladora de sus respectivas competencias, las empresas que gestionen o exploten infraestructuras de servicios declarados esenciales o de utilidad pública y los propietarios de los inmuebles incluidos en el ámbito del Plan de Reforma Interior.

De forma indirecta, se considera persona interesada toda aquella que venga a participar de forma activa en el proceso de consulta pública que forma parte del presente procedimiento.

2. Objetivos del proceso de participación

Son objetivos del Plan de participación pública los establecidos en el art. 53 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat).

3. Fases de elaboración y aplicación del Estudio de Integración Paisajística

El procedimiento de tramitación del presente Estudio de Integración Paisajística se establece en el art. 53 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat).

No obstante, en el proceso de elaboración y aplicación del mismo se distinguen tres fases :

- 1ª fase: Elaboración de un Estudio de Integración Paisajística previo, que recoja los datos e información necesaria para el desarrollo de la fase de participación pública.
- 2ª fase: Elaboración del Estudio de Integración Paisajística definitivo, donde se valoren las aportaciones realizadas por el público al ejecutarse el Plan de Participación Pública.
- 3ª fase: Aplicación efectiva de las medidas de integración propuestas, que serán incorporadas al texto articulado del instrumento de planeamiento de que se trata antes de su aprobación municipal.

4. Metodología y programa de actividades a realizar

A fin de asegurar la efectiva participación ciudadana en el proceso de elaboración del documento de planeamiento que finalmente se elevará a aprobación, antes de que se produzca la toma de decisión por parte de los órganos competentes, se pretende llevar a cabo el siguiente programa de actividades:

- El proceso comienza con el acuerdo municipal que debe decidir su inicio.
- A partir de este momento, una copia del proyecto de planeamiento y de la documentación complementaria que deba acompañarlo quedará a disposición del público interesado.
- Simultáneamente, se procederá a la exposición de la propuesta en la Página web del Ayuntamiento.
- Asimismo, se publicará una Nota de prensa con el contenido básico de la propuesta e indicación del plazo para presentación de opiniones y sugerencias, que no será inferior a 20 días hábiles desde la fecha de publicación.
- Se recogerán las aportaciones habidas a través de los cauces administrativos reglamentarios, registro electrónico y buzón de sugerencias del Ayuntamiento.
- Al expediente se irán incorporando, en cada fase del proceso, los contenidos del proyecto conforme éste se desarrolle, así como el resultado del estudio de las opiniones y sugerencias aportadas.
- Este resultado se incorporará al Estudio de Integración Paisajística que acompañará al documento de planeamiento en trámite, el cual, modificado en lo que resulte procedente como consecuencia de dicho resultado, adoptará su forma definitiva antes de ser sometido a aprobación municipal.

5. Evaluación periódica del proceso de participación

Para facilitar el acceso y conocimiento de las propuestas al público en general, y con la finalidad de lograr la efectiva participación pública a lo largo de todo el proceso, en la página web municipal se publicará un resumen de los resultados del Plan de Participación Pública al inicio de cada fase del mismo. En dicha página se hará constar, además, los puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas, lo que será notificado específicamente al público directamente interesado y afectado en el presente procedimiento.

6. Anejo

Para correcta y completa información del público interesado y del público que, en general, desee tomar parte en el presente proceso de participación pública, como anejo al presente Plan de Participación Pública se adjunta el Plan de Reforma Interior.



EL ABOGADO

Argimiro Mayoral Sánchez

Benidorm, febrero 2020



EL ARQUITECTO

Adolfo Rodríguez López

PLANOS

- 1.1 *Situación*
- 2.1 *Detalle del ámbito de actuación y su cuenca visual*
- 3.1 *Planeamiento vigente*
- 3.2 *Planeamiento propuesto*