

## **ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO 2**

**Para elevación de alturas en edificio de aparcamiento de vehículos  
Calle Ondulada, angular a calle Santa Cristina, Benidorm**

### **ANEXO I Estudio de integración paisajística**

**IBERTELE, S.L.**

**4 de febrero de 2021**

Ignacio Frutos Navarro, arquitecto

## INDICE

I.	MEMORIA .....	1
	1.INFORMACION PREVIA. ....	1
	1.1. Identificación del proyecto.....	1
	1.2. Objeto del estudio de integración paisajística.....	1
	1.3. Marco normativo. ....	1
	1.4. Metodología utilizada para la elaboración del estudio de integración paisajística. ....	2
	2.EMPLAZAMIENTO Y AMBITO DE ESTUDIO.....	3
	2.1. Emplazamiento. ....	3
	2.2. Ámbito del estudio de integración paisajística. ....	4
	2.3. Estudios o catálogos de paisaje que afectan al ámbito de estudio. ....	4
	2.4. Planes y proyectos en trámite o ejecución en el ámbito de estudio. ....	4
	3.CARACTERIZACION DE LA ACTIVIDAD.....	5
	3.1. Descripción de la actuación. ....	5
	3.2. Agentes implicados. ....	5
	3.3. Definición del alcance de la actuación. ....	5
	4.CARACTERIZACION DEL PAISAJE.....	5
	4.1. Organización del paisaje, componentes principales.....	5
	4.2. Evolución del paisaje. ....	6
	4.3. Determinación de la cuenca visual de la actuación.....	6
	5.VALORACION DE LA INTEGRACION PAISAJISTICA Y VISUAL. ....	9
	5.1. Valoración de la integración visual. ....	9
	5.2. Valoración de los impactos paisajísticos y visuales.....	10
	5.3. Composición material de cerramiento de las fachadas. ....	11
	6.MEDIDAS DE INTEGRACION PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACION. ....	12
II.	PLANOS.....	13
	1.SITUACION. ....	13
	2.EMPLAZAMIENTO .....	13
	3.EDIFICIO.....	14
III.	PAISAJE .....	17
	1.AMBITO DE ACTUACION Y CUENCA VISUAL. ....	17
	2.INTEGRACION PAISAJISTICA.....	18
	3.CONCLUSIONES. ....	22

## **I. MEMORIA**

### **1. INFORMACION PREVIA.**

#### **1.1. Identificación del proyecto.**

La actuación que se pretende, y que motiva la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística, es la redacción del Estudio de Detalle de edificio para aparcamiento de vehículos, en la calle Ondulada, angular a calle Santa Cristina, de Benidorm.

#### **1.2. Objeto del estudio de integración paisajística.**

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en La Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, recoge en su Art. 41.4, que “los estudios de detalle contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”

Pues bien, ese es el objetivo del presente Estudio, analizar y valorar el impacto paisajístico del Estudio de Detalle de calle Ondulada, angular a calle Santa Cristina, de Benidorm, que pretende aumentar en dos alturas el edificio, para uso de aparcamiento.

Tal valoración se instrumentaliza a través de los Estudios de Integración Paisajística, cuyo objeto es predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones o la remodelación de actuaciones preexistentes pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción, y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

El contenido de los Estudios de integración paisajística está regulado en el Anexo II de la LOTUP.

#### **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), texto consolidado de 31 de diciembre de 2016

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 basará en el concepto de cuenca visual, entendiendo como tal aquella parte del territorio desde la que es notablemente visible la actuación.

La delimitación de la cuenca visual del ámbito afectado por el estudio de detalle del solar de calle Ondulada, angular a calle Santa Cristina de Benidorm, se realiza, a priori, sobre la cartografía disponible y tras una visita a la zona cuyo fin es delimitar las áreas más importantes desde las cuales la actuación será visible y las áreas desde las cuales no será visible.

Este primer mapa de visibilidad es interpretado de nuevo sobre el terreno, partiendo de un trabajo de campo más detallado, con el objeto de redefinir la cuenca visual establecida a priori y delimitar las sub-unidades de paisaje que permitirán acotar definitivamente el ámbito del Estudio de Integración, afectando únicamente al paisaje que podría resultar realmente afectado por la actuación.

Posteriormente, se analiza el impacto paisajístico de la modificación de la volumetría del edificio en construcción en la calle Ondulada, angular a calle Santa Cristina.



## 2.2. Ámbito del estudio de integración paisajística.

En principio, como ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística se identifica el delimitado por la avenida de la Aigüera, calle Tomás Ortuño y la intersección de las avenidas Jaime I y Alfonso Puchades.

Este ámbito contiene la manzana donde se sitúa el solar y las calles que abarcan la manzana junto con la parte de las calles Ondulada y Santa Cristina, con las que se alinea el edificio.

Coincide con el de la única unidad de paisaje afectada por la cuenca visual de la actuación, tal y como se justifica en el apartado 4.3 del presente Estudio y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 51 del Reglamento de paisaje.

No obstante, según lo que resulte del análisis detallado del territorio, este ámbito podrá verse ajustado al realmente susceptible de ser afectado por la actuación que se pretende.



## 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. CARACTERIZACION DE LA ACTIVIDAD.**

#### **3.1. Descripción de la actuación.**

La actuación que se pretende, y que motiva la redacción del presente Estudio de Integración Paisajística, es el estudio de detalle del solar de calle Ondulada angular a calle Santa Cristina de Benidorm.

Su objeto es la ampliación en dos plantas más para su utilización como aparcamiento de vehículos automóviles de carácter privado.

#### **3.2. Agentes implicados.**

Promotor: IBERTELE, S.L.

Autor del estudio: MOLARQUITECTURA.

IF arquitectura

Ignacio Frutos navarro, arquitecto.

#### **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. CARACTERIZACION DEL PAISAJE.**

De conformidad con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y de acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje, “se entiende por paisaje el territorio tal y como lo perciben los ciudadanos, cuyas características son resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.”

#### **4.1. Organización del paisaje, componentes principales.**

La intervención propuesta por el estudio de detalle no modifica sustancialmente el paisaje urbano que nos ocupa.

No hay factores naturales o humanos que destaquen y que hagan que este paisaje urbano tenga una imagen particular o lo signifiquen de forma global.

El estudio de integración paisajística viene motivado porque el instrumento de planeamiento desarrollado (Estudio de Detalle) tiene en su ámbito la inclusión en una zona residencial habitual, Ensanche de Casco.

## 4.2. 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.

## 4.3. Determinación de la cuenca visual de la actuación.

Según se establece en el art. 51.2 del Reglamento de paisaje, se entiende como cuenca visual aquella parte del territorio desde la que es visible la actuación y que, además, se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia.

En el caso que nos ocupa, la actuación que se analiza afectaría únicamente a la intersección de las calles Ondulada y Santa Cristina.

Para más concreción, la actuación de planeamiento se lleva a cabo en la fachada recayente a la intersección de las calles Ondulada y calle Santa Cristina, ya que la parcela que modifica sus parámetros urbanísticos recae a estas. La actuación es visible, desde las calles indicadas, correspondiente a su ámbito vial de servicio, y desde la intersección viaria de la calle Ondulada con la avenida de la Aiguera.





Vista de la calle Ondulada, desde su intersección con la calle Tomás Ortuño



Vista de la calle Ondulada, desde su intersección con la avenida de la Aiguera



Vista de la calle Santa Cristina

La actuación que se pretende se encuentra incluida en una zona de visibilidad media.

Para delimitación de un ámbito de estudio previo se tendrán en cuenta solamente los umbrales de percepción nítida (hasta 300 m.), donde las formas mantienen su individualidad geométrica y es perceptible el volumen, la forma y el detalle. Este umbral es el único por el que se percibe el ámbito del estudio.

Para la delimitación definitiva de la cuenca visual del territorio afectado por la actuación se aplican los siguientes principios:

- La Ley de Merten, por la cual el ojo humano percibe que se encuentra dentro del 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 de 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.

Así mismo, a fin de acotar el alcance del estudio y ajustarlo a la escala del territorio, se observarán 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.
- En el caso de espacios urbanos, se considerarán únicamente los puntos de observación situados en suelo público.
- Se tendrá en cuenta la percepción visual del ámbito de actuación teniendo en cuenta tanto el resultado de edificar las parcelas afectadas por aplicación de la normativa del PGOU 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 incluidas en el ámbito delimitado por el umbral de nitidez, determinando así la cuenca visual definitiva.

## **5. VALORACION DE LA INTEGRACION PAISAJISTICA 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 incidencia visual, al aumentar en una planta el edificio para el que se concedió licencia de obras.
- Texturas: Las texturas no se verán alteradas.
- Cromatismo: la modificación del planeamiento no afecta al cromatismo.
- 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, más aún, la intervención supondrá el mantenimiento de la sección característica de la calle Alcalá, consolidará la manzana y adaptará la volumetría para su integración en el entorno.
- 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.

En consecuencia, según lo dispuesto en el art. 50.2 del Reglamento de Paisaje:

- Se cumplen las normas de integración paisajística establecidas en los art. 18 a 22 del Reglamento de Paisaje.
- No se genera efecto adverso alguno sobre los recursos paisajísticos identificados.
- La presente actuación no altera la iluminación de los recursos visuales ni crea deslumbramientos ni efectos que pudieran afectar negativamente a su percepción.
- No se disminuye la percepción de los recursos culturales ni afecta negativamente su significado histórico.
- La actuación que se propone no reduce el valor visual del paisaje en el que se desarrolla, no difiere ni contrasta significativamente respecto del entorno donde se ubica, ni domina ni altera negativamente su composición o sus elementos ni por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color o forma.

Por tanto, se considera integrada en el paisaje, en la medida en que no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la percepción de los recursos paisajísticos que podrían verse afectados por la misma.

### 5.3. Composición material de cerramiento de las fachadas.

El cerramiento de fachada en planta baja, tanto de calle Ondulada como en la calle Santa Cristina, estará formado por material uniforme y continuo, sólo interrumpido por los accesos peatonal y rodado que serán de cerrajería practicable. El material propuesto es ladrillo cerámico macizo perforado cara vista, de unos 24x11,5x4,5 cm de color salmón u ocre, colocado a cédara y con junta enrasada.

Así mismo se formará el cerramiento de la caja de escalera, en toda su altura, a excepción de la superficie ocupada por el hueco de ventilación e iluminación naturales en calle Santa Cristina, que rasga la fachada verticalmente desde la planta primera hasta la séptima. Dicho hueco estará cerrado por cerrajería de lamas fijas inclinadas.

La fachada de calle Ondulada en plantas alzadas, coincidente con la rampa de acceso del edificio se cerrará con bloque hueco de hormigón prefabricado de 15 cm de espesor, revestido con mortero monocapa acabado raspado, color del mismo tono que el del ladrillo cara vista.

El resto de la superficie de cerramiento vertical de esta fachada, en plantas alzadas de calle Ondulada, quedará abierta, con excepción de las barreras de protección, que estarán formadas por cerrajería de acero laminado y entrepaños de chapa perforada, color a elegir.

Los antepechos de las plantas alzadas en calle Santa Cristina, protecciones de la zona de aparcamiento, serán de hormigón visto hasta una altura de 1,10 metros. El resto se cerrará mediante lamas fijas inclinadas acabadas en color a elegir.



**6. MEDIDAS DE INTEGRACION PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACION.**

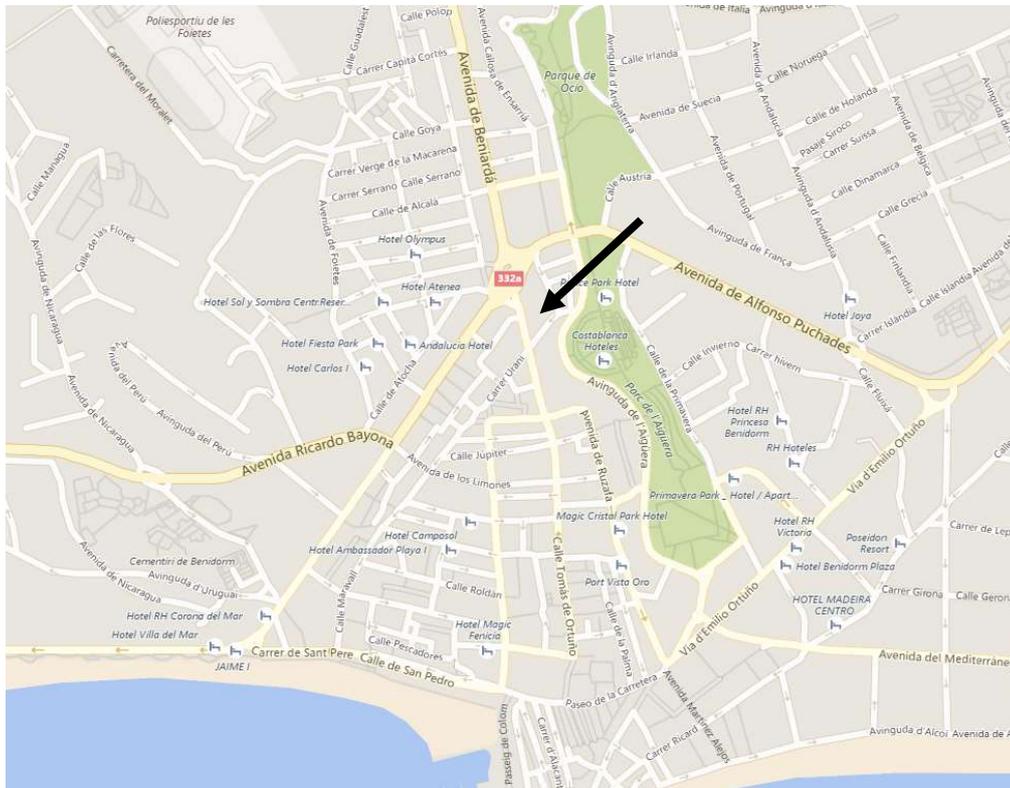
Dado que el objeto del Estudio de Detalle es cambiar una volumetría sin afectar al tránsito rodado, no se estima necesario establecer medidas de integración suplementarias.

No procede establecer una programación temporal y económica para implementación de las medidas de integración paisajística.

Asimismo, por tratarse de un instrumento de ordenación urbanística, su efecto y ejecutividad se encuentra fijado, normativamente, en el propio Estudio de Detalle y, en su defecto, en la legislación territorial y urbanística.

## II. PLANOS

### 1. SITUACION.



### 2. EMPLAZAMIENTO

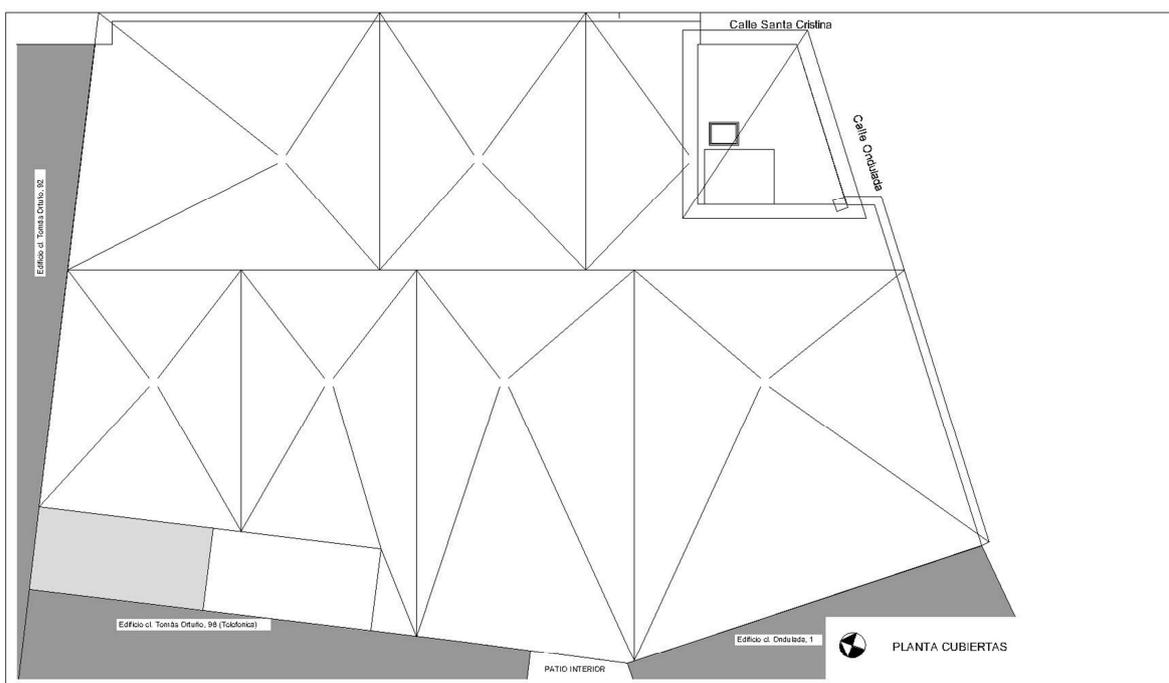


### 3. EDIFICIO

#### Anteproyecto



Perspectiva

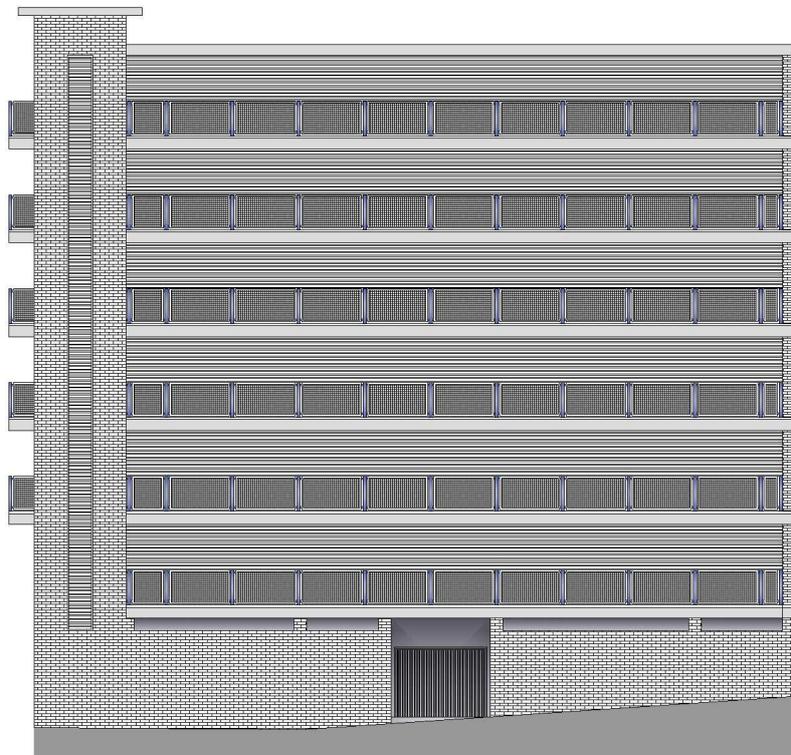


Planta cubierta



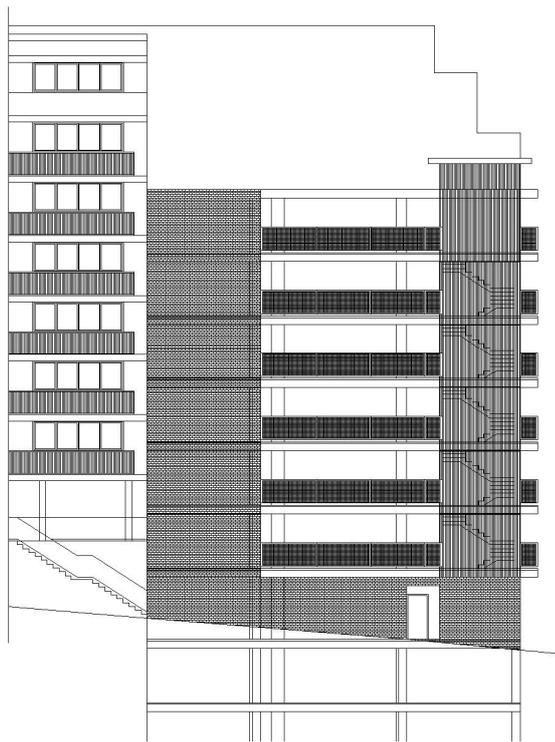
ALZADO A CALLE ONDULADA

Alzado a calle Ondulada

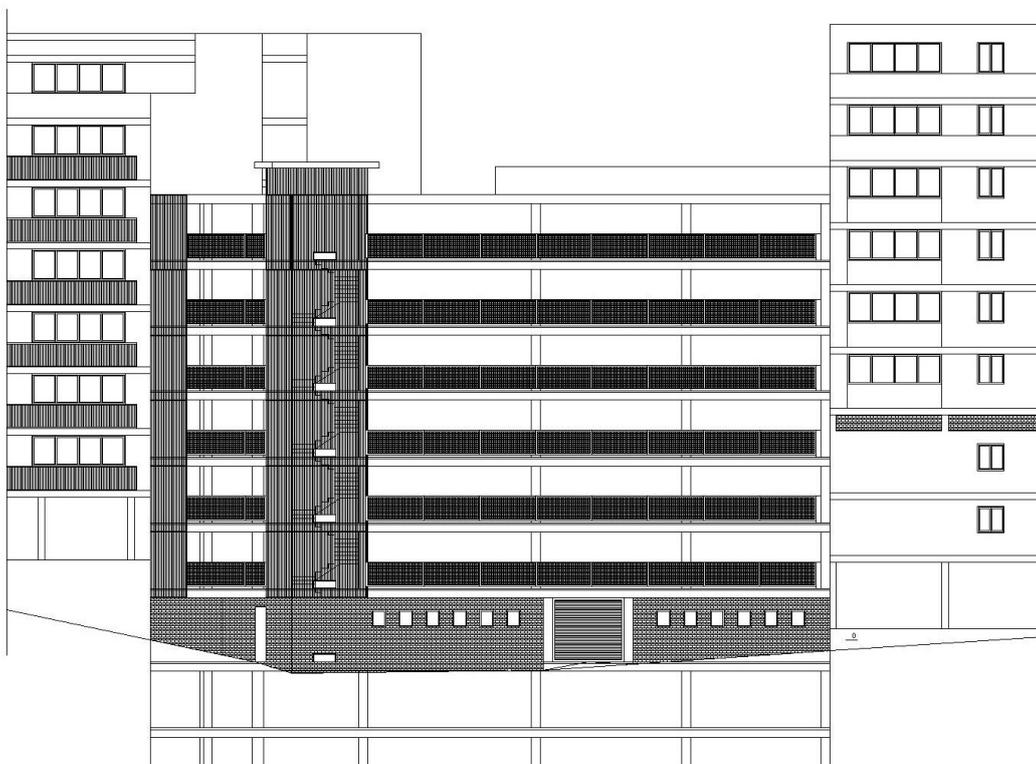


ALZADO A CALLE SANTA CRISTINA

Alzado a calle Santa Cristina



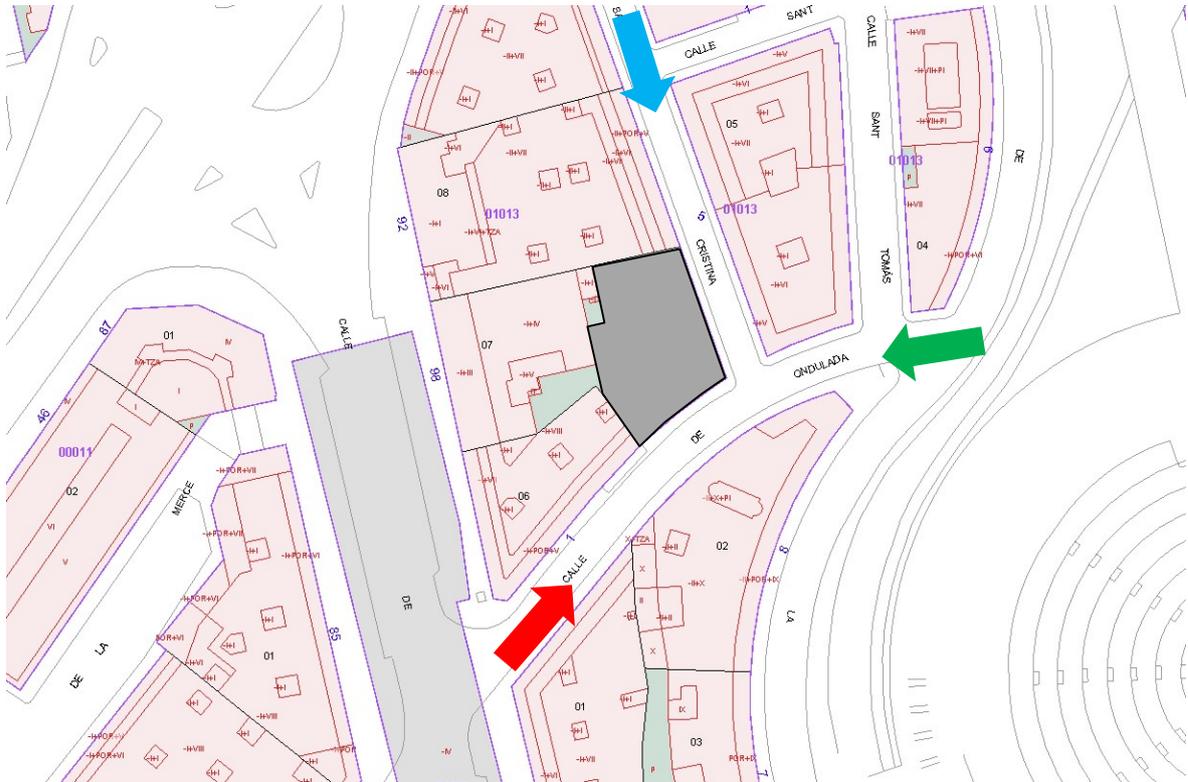
Alzado a calle Ondulada con edificio colindante



Alzado a calle Santa Cristina con edificio colindante

### III. PAISAJE

#### 1. AMBITO DE ACTUACION Y CUENCA VISUAL.



## 2. INTEGRACION PAISAGISTICA



Vista del solar desde la calle Santa Cristina



Vista del solar ocupado por el edificio que se plantea, desde la calle Santa Cristina



Vista del solar desde la calle Ondulada



Vista del solar ocupado por el edificio que se plantea, desde la calle Ondulada



Vista del solar desde la calle Ondulada, en su intersección con avenida de Aigüera



Vista del solar ocupado por el edificio que se plantea, desde la calle Ondulada, zona inferior



El solar y su entorno en su estado actual



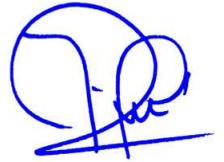
El edificio que se plantea y su relación con el entorno

### 3. CONCLUSIONES.

Una vez analizados y valorados los efectos de la actuación propuesta sobre el paisaje existente, se concluye que no se producen impactos o efectos negativos.

En Zaragoza, 4 febrero de 2021

El arquitecto:



Ignacio Frutos Navarro