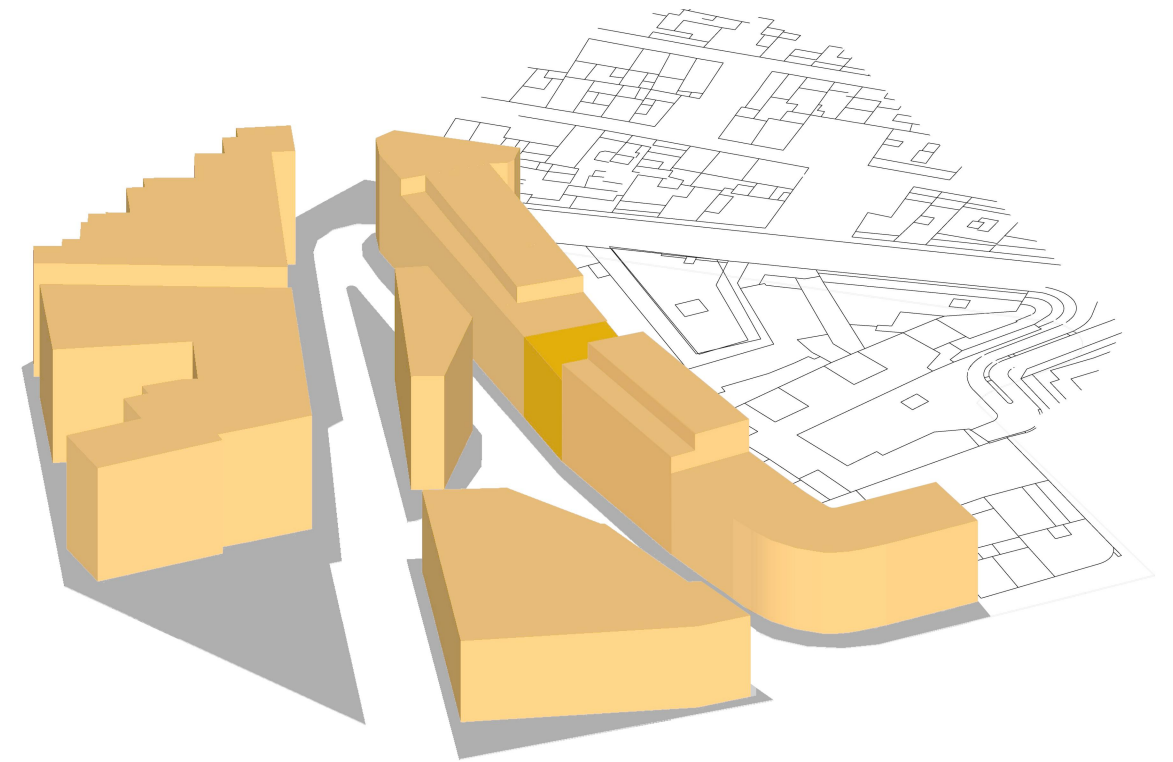
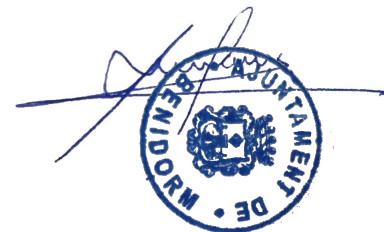




DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 16 páginas, forma parte del Plan de Reforma Interior para cambio de uso de solar sito en Plaza Doctor Fleming nº 1, aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el 26 de abril de 2021.

Benidorm, a 4 de junio de 2021
LA SECRETARIA P.D.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA REORDENACIÓN DE USO DEL SOLAR DE CORREOS SITUADO EN LA PLAZA DEL DOCTOR FLEMING, 1 DE B E N I D O R M (A L I C A N T E)

PROMOTOR: SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS S.A.
ARQUITECTO: JORGE GÁMIR FONSECA FECHA: DICIEMBRE DE 2019

ÍNDICE

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 elaborar el estudio de integración paisajística

2. EMPLAZAMIENTO Y AMBITO DE ESTUDIO
 - 2.1 Emplazamiento
 - 2.2 Ámbito del estudio
 - 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. Características de la actividad
 - 3.1 Descripción de la actividad
 - 3.2 Agentes implicados
 - 3.3 Definición del carácter de la actividad

4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE
 - 4.1 Evolución del paisaje
 - 4.2 Determinación de la cuenca visual de la actuación

5. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJISTICA Y VISUAL
 - 5.1 Valoración de la integración visual
 - 5.2 Valoración de los impactos paisajísticos y visuales

6. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS
PLANOS

MEMORIA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA REORDENACIÓN DE USO DEL SOLAR DE CORREOS SITUADO EN LA PLAZA DEL DOCTOR FLEMING, 1 DE BENIDORM (ALICANTE)

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

La actuación que se pretende realizar y que motiva la redacción de este Estudio de Integración Paisajística es la redacción del Plan de Reforma Interior para LA REORDENACIÓN DE USO del solar de CORREOS.

En el Plan de Reforma Interior se ha recalculado la superficie dotacional requerida y el modo de hacerla efectiva, y se debe estudiar el impacto causado por la volumetría del solar aplicándole el planeamiento actual y la ordenación planteada.

1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE INTERGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2019 de 5 de Febrero de modificación de la Ley 5/2014 de la Comunitat Valenciana.

En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 6-4.b. de la citada Ley. Objeto y determinaciones:

"Los estudios de integración paisajística que 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 efectos negativos.

Se redacta el presente Estudio de Integración Paisajística a pesar de que el edificio dotacional que se puede construir ahora no difiere en nada del que se podría hacer con lo planteado en el Plan de Reforma Interior.

1.3 MARCO NORMATIVO

Normativa de carácter paisajístico

- * Ley 1/2019 de 5 de Febrero de modificación de la Ley 5/2014 de 25 de Julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y paisaje de la Comunidad Valenciana.

Normativa de carácter urbanístico

- * Ley 7/2015 de 30 de Octubre. Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
- * Ley 1/2019 de 5 de Febrero de modificación de la Ley 5/2014 de 25 de Julio de Ordenación Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- * Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm del 26 de noviembre de 1990 (BOP 29 de diciembre de 1999)

Normativa de carácter cultural

- * Ley 4/1998 de 11 de Junio, (Revisada 1 de mayo 2017) Ley del patrimonio cultural Valenciano

1.4 METODOLOGÍA UTILIZADA PARA ELABORAR EL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA

El ámbito del estudio debe definirse a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, con independencia de cualquier límite administrativo. Entendiendo como tal aquella parte del territorio desde la que es visible la actuación.

La delimitación se hace a priori, sobre la cartografía existente, después de una primera visita a la zona, cuyo fin es delimitar las áreas desde las que se verá la actuación.

Esta primera visualización es interpretada de nuevo en una segunda visita sobre el terreno, con un trabajo de campo mas detallado, con el objeto de redefinir la cuenca visual establecida a priori, y acotar mas el ámbito de estudio, analizando únicamente el paisaje que podría resultar afectada.

A continuación se analizará el impacto paisajístico de la propuesta, comparando el resultado con la solución que plantea el planeamiento, viendo las mejoras y deficiencias que supondría en cada caso.

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

ANEXO II (LOTUP) CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTA.

2. EMPLAZAMIENTO Y AMBITO

2.1 EMPLAZAMIENTO

La actuación afecta a un solar situado en la Plaza del Doctor Fleming, 1 de Benidorm.

2.2 AMBITO DEL ESTUDIO

El ámbito está delimitado por la fachada hacia el mar de la manzana donde se sitúa el solar de CORREOS, desde el comienzo de la calle Herrerías, pasando por la Plaza del Doctor Fleming hasta la Plaza de S.S. M.M. Los Reyes de España. Es muy importante la vista desde el viaducto de la calle Emilio Ortuño.

2.3 ESTUDIOS O CATÁLOGOS DE PAISAJE QUE AFECTEN AL ÁMBITO DEL ESTUDIO

No existen Estudios de Paisaje en el municipio de Benidorm en que esté incluido el ámbito del estudio.

2.4 PLANOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

No nos consta, que en la actualidad se estén ejecutando planos o proyectos que afecten al ámbito de estudio.

3. CARACTERIZACION DE LA ACTIVIDAD

3.1 DESCRIPCIÓN DE AL ACTUACIÓN

En el Plan de Reforma Interior se ha redactado para justificar la modificación de un suelo dotacional a residencial definiendo como se deben realizar las contraprestaciones dotacionales necesarias para el interés general.

Este suelo es en la actualidad un solar sobre el que se puede construir un edificio que puede ocupar todo el solar, con cinco plantas, alineado a la acera de al plaza, destinado a oficina de CORREOS.

La modificación plantada permitiría construir un edificio residencial también de cinco plantas y alineado con la acera de la plaza, cumpliendo la ordenanza de las zonas donde se sitúa.

El volumen de la propuesta es el mismo que el planteado por el planeamiento en vigor.

3.2 AGENTES IMPLICADOS

Promotor:

SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS, S.A.

Autor del Plan de Reforma Interior:

D. Jorge Gámir Fonseca

AUTOR DEL ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

D. Jorge Gámir Fonseca

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.

En este caso, no se prevé que la actuación propuesta suponga un impacto significativo respecto a lo dispuesto en el planeamiento actualmente vigente, pues el edificio resultante de la ordenación propuesta es idéntico al recogido en el planeamiento vigente.

4. CARACTERIZACION DEL PAISAJE

4.1 EVOLUCIÓN DEL PAISAJE

Teniendo en cuenta la tendencia al mantenimiento del paisaje actual, no cabe considerar evolución alguna del mismo en el ámbito afectado.

Actualmente el frente de fachada de la calle esta formado por edificios de cinco alturas, alineados con la acera de la calle a excepción del solar de CORREOS que es un vacío en esa fachada.

Al construirse en un futuro un edificio de cinco plantas en el solar alineados a la acera como el resto se conseguiría una fachada homogénea desde la calle Ruzafa hasta la plaza de S.S. M.M. Los Reyes de España.

4.2 DETERMINACIÓN DE LA CUENCA VISUAL DE LA ACTUACIÓN

Según Anexo II LOTUP (contenidos del estudio de integraciónpaisajística). Punto C.2

“Se entenderá como cuenta visual de la actuación el territorio desde el cual ésta es visible, hasta una distancia de 3.000m salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos, escenarios o puntos singulares.”

En nuestro caso, teniendo en cuenta las características del territorio, para la delimitación del ámbito de estudio previo se tendrán en cuenta los umbrales de percepción general (mas de 1.500 metros desde el punto de vista donde se sitúa el espectador) donde el paisaje actúa como fondo de escena difusa (mas de 300 metros y hasta 1.500 metros) donde los objetos se convierten en formas planas y se perciben y se caracterizan únicamente por sus cualidades cromáticas y nítida (hasta 30 metros) donde las formas mantienen su individualidad geométrica y es perceptible el volumen, la forma y el detalle.

En el plano denominado 02 (Detalle del Ámbito de Actuación) se puede observar que estamos en un entorno urbano consolidado, donde la calle Herrerías es estrecha, y la visualización de las fachadas de lado de la calle donde se sitúa el solar es bastante reducida.

Al llegar a la plaza del Doctor Fleming el espacio se abre y se puede percibir claramente el solar en su totalidad y su relación con los edificios de la calle.

Es muy importante la vista desde el viaducto de la avenida de Emilio Ortuño a su paso por un lateral de la plaza del Doctor Fleming, desde él se percibe claramente la relación del solar con los edificios de su entorno.

La vista desde la parte alta del solar no tiene ningún interés ya que los edificios posteriores son mas altos y según se asciende desde el mar hacia el Ayuntamiento el terreno es cada vez mas elevado por lo que la percepción de la calle, la plaza y el solar son nulas.

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

- * El ojo humano percibe todo elemento que se encuentra dentro del espacio situado frente al espectador que no se encuentre por debajo de un plano inclinado de 30º a 35º sobre el horizonte.
- * Un elemento situado frente al espectador y por debajo de un plano que forma un ángulo de 5º con el horizonte, es paisaje prestado, pertenece al fondo de la imagen percibida y carece de importancia.
- * Los límites de la cuenca visual se verán acotados por la topografía del lugar, en nuestro caso lo limita bastante al estar situado en un antiguo barranco.
- * Los efectos mas allá del umbral de nitidez se considerarán únicamente en cuanto al impacto volumétrico y cromático.
- * Al estar en un espacio urbano, se consideraran únicamente los puntos de observación situados en el suelo público.

- * Se tendrá en cuenta la percepción visual del ámbito de actuación teniendo en cuenta tanto el resultado de edificar la parcela afectada por aplicación de la normativa del Plan General vigente como la aplicación de la ordenación propuesta.

Aplicando los principios del umbral de nitidez deberíamos limitar un círculo de 300 m con centro en la Plaza del Doctor Fleming, pero lo vamos a reducir a 200 metros dado que los edificios colindantes limitan la visualización del solar y determinan así una cuenca visual definitiva.

5.VALORACION DE LA INTEGRACIÓN PAISAJISTICA Y VISUAL

Según el reglamento de paisaje, la valoración de la integración paisajística analiza la capacidad de un paisaje para adaptarse a los cambios producidos por una actuación sin perder su valor paisajístico y la valoración de la integración visual especialmente en el posible impacto visual en función de la visibilidad de la actuación.

5.1 VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

La valoración de la integración visual analiza y valora los cambios en la composición de las vistas hacia el paisaje como resultado de la actuación que se pretende.

Se aplican los criterios establecidos en los apartados e y f del Anexo II de la LOTUP:

Criterio	Ordenación Propuesta
* VOLUMEN:	No se altera
* ESCALA:	No se altera
* ALTURA:	No se altera
* TEXTURAS:	No se alteran
* CROMATISMO:	No se altera
* OCULTACIÓN:	No se produce

La integración visual de la modificación planteada en el Plan de Reforma Interior es la misma que se recoge en el planeamiento vigente.

5.2 VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS PAISAJISTICOS Y VISUALES

Se aplican los criterios establecidos en os apartados e y f del Anexo II de la LOTUP. Se valora la adecuación de la actuación respecto de la estructura paisajística del territorio considerando la afección que esta supone en los siguientes aspectos:

Aspectos	Ordenación Propuesta
* Modo en que la intervención se adapta a la organización paisaje	No se altera
* Alteraciones sobre los componentes principales del paisaje	No se producen
* Afecciones sobre las áreas del territorio especialmente fragiles	No existen
* Se prevé que el patrón que define el carácter del lugar se vea alterado.	No se prevé
* Impactos paisajísticos nuevos	No existen

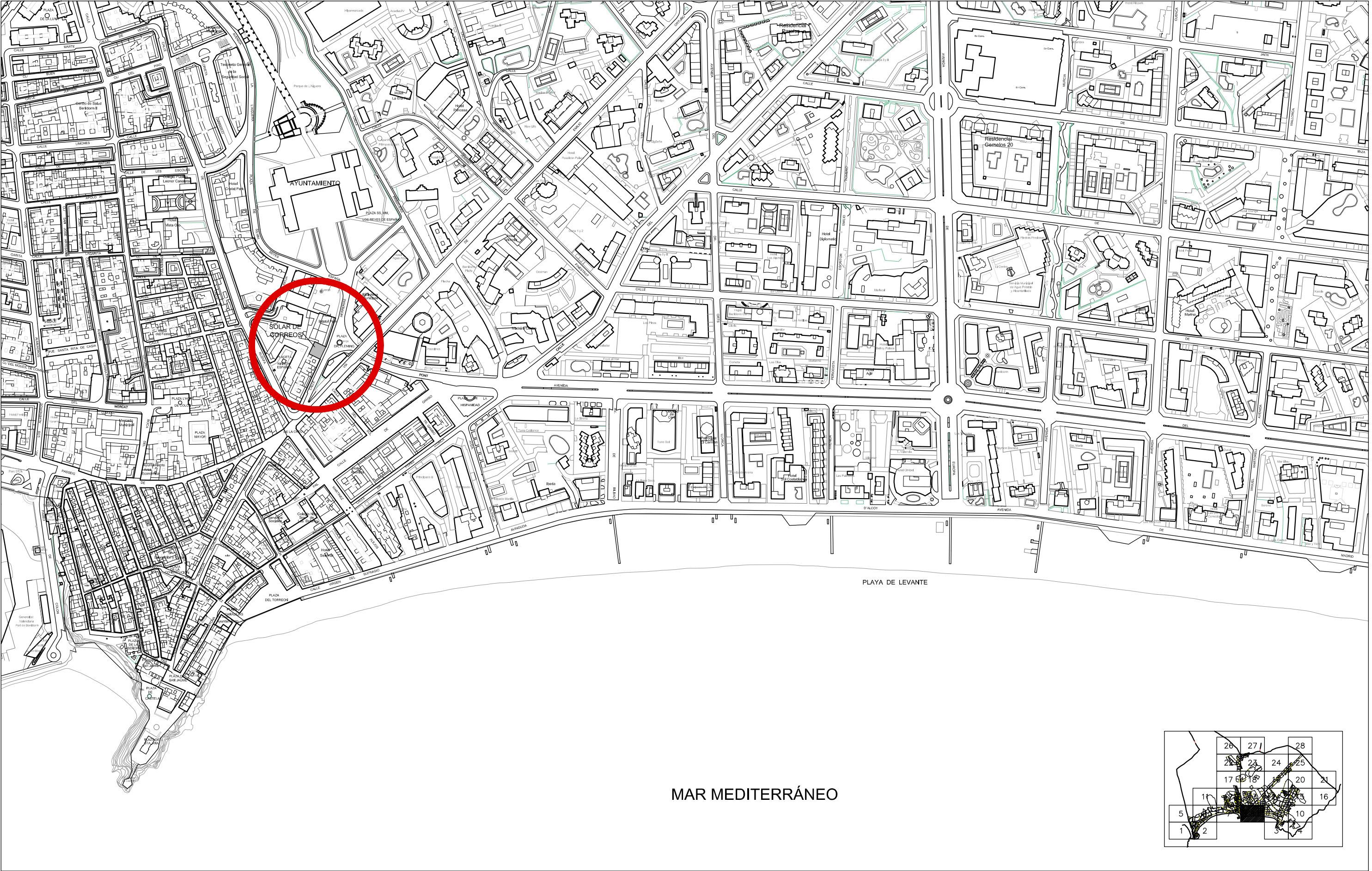
6. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTA

Dado que el objeto del Plan de Reforma Interior es cambiar un uso, no modifica ni volumen, nº de plantas, forma, alturas, texturas, mantiene la alineación a fachada, respecto al planeamiento actual, no se estima necesario establecer medidas de integración suplementarias.
Entendemos que según la LOTUP no es necesario un plan de participación pública.

En Madrid, Diciembre de 2019
El arquitecto,



Fdo: Jorge Gámir Fonseca



MAR MEDITERRÁNEO

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTÍSTICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA CAMBIO DE USO DE SOLAR DE CORREOS:
SITUADO EN LA PLAZA DOCTOR FLEMING, 1
BENIDORM. ALICANTE



0 10 20 30 40 50 100

NUMERO

A
01

PLANO:

INFORMACIÓN
PLANO DE SITUACIÓN
PLANO FOTOGRAMÉTRICO

ESCALA

1:4.000

FECHA

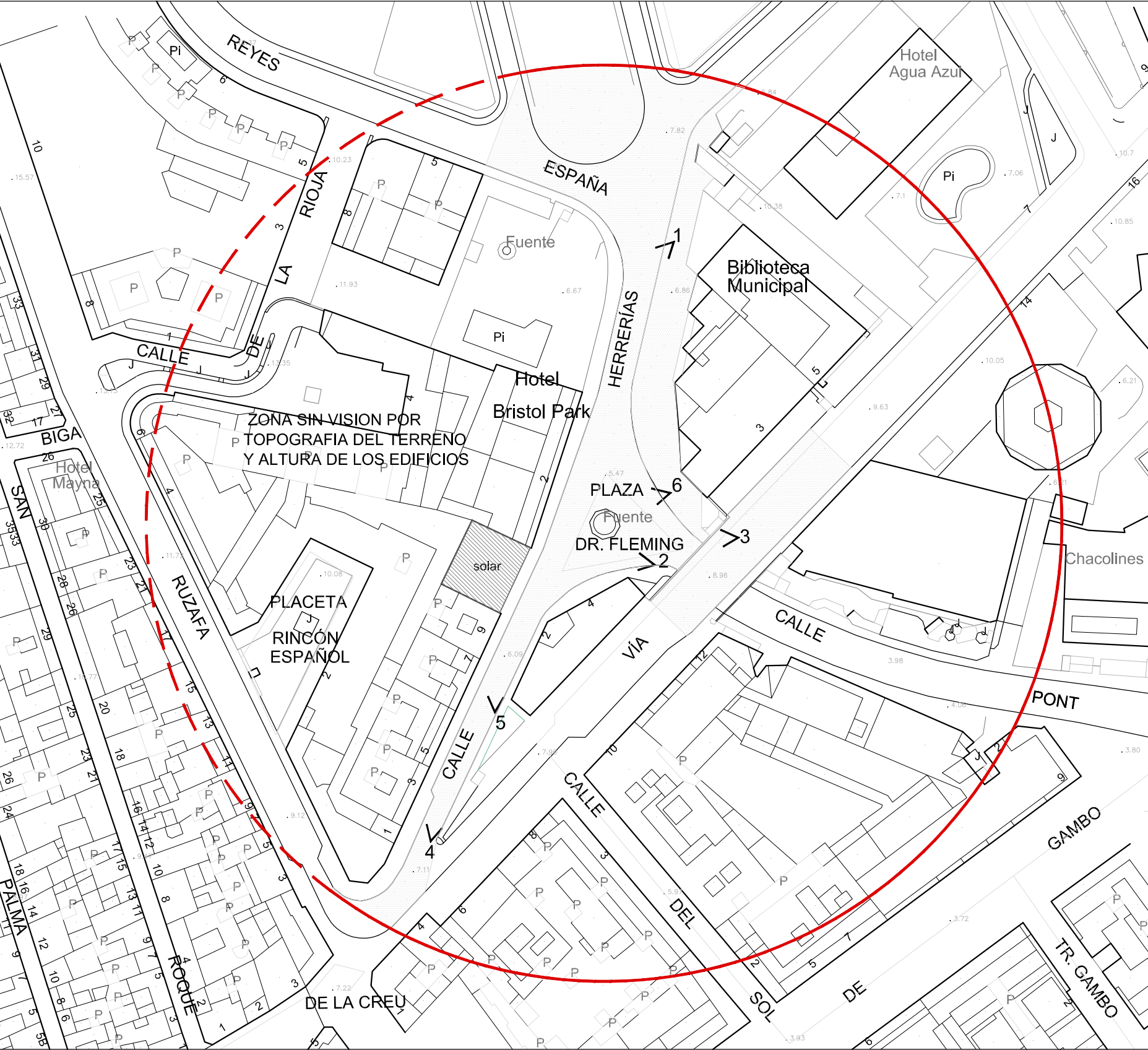
DIC. 2019

PROMOTOR:

SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS
Y TELÉGRAFOS SA

ARQUITECTO:

JORGE GÁMIR FONSECA Col. 14.405 COAM



1



2



3



4



5

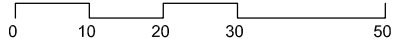


6

- ZONA DE DE ACTUACION
- CUENCA VISUAL
- TOMA DE IMAGENES



ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJÍSTICA
PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA CAMBIO DE USO DE SOLAR DE CORREOS :
SITUADO EN LA PLAZA DOCTOR FLEMING, 1
BENIDORM. ALICANTE



NUMERO
**A
02**

PLANO:
**DETALLE DEL AMBITO DE
ACTUACIÓN**
CUENCA DE ACTUACIÓN

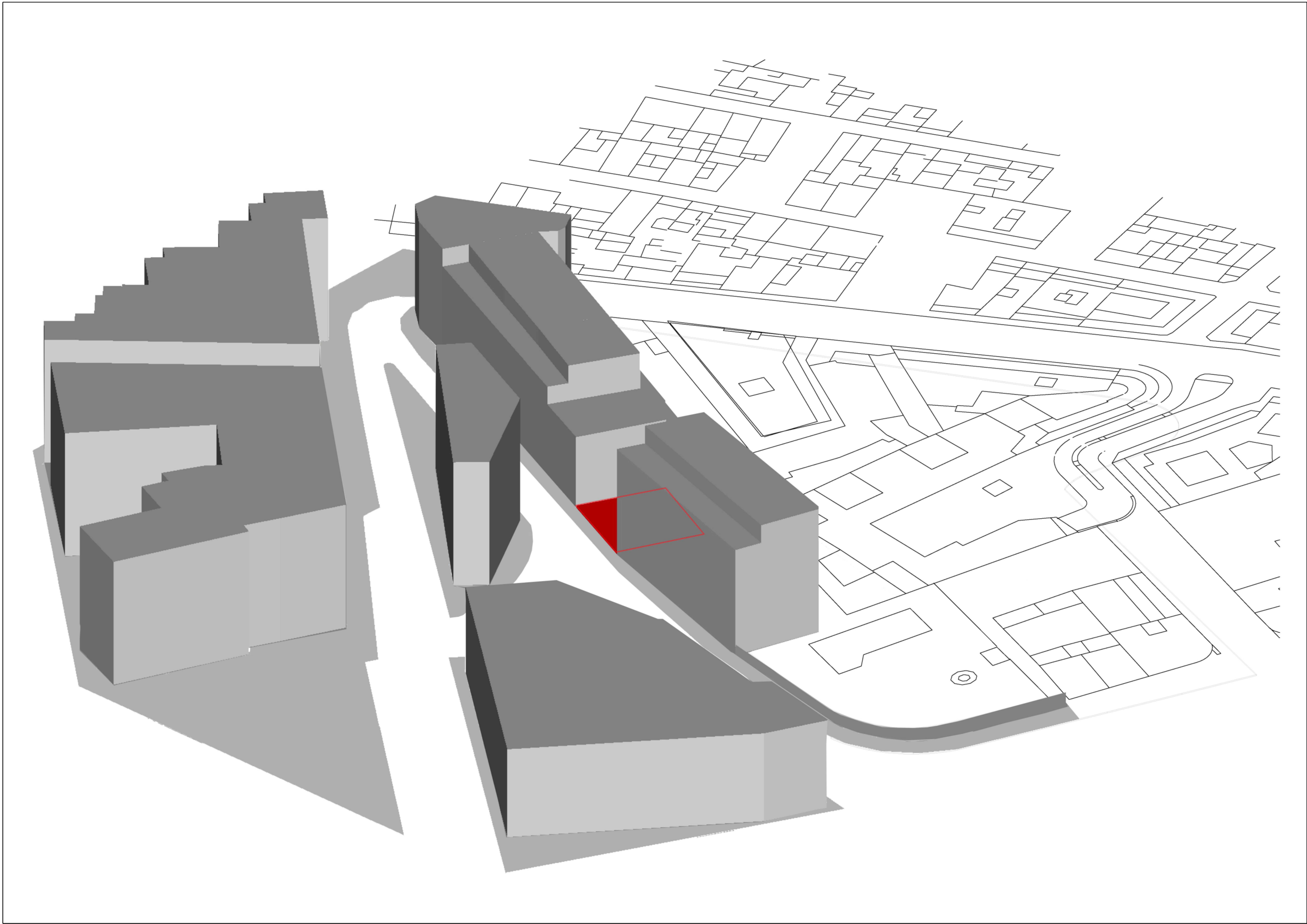
ESCALA
1:1.000
FECHA
DIC. 2019

PROMOTOR:
SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS
Y TELEGRAFOS S.A.

ARQUITECTO:

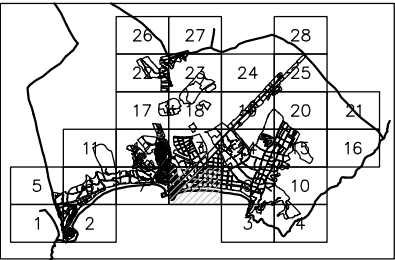
JORGE GÁMIR FONSECA Col. 14,405 COAM

C/ MANUEL TOVAR, 16 28034 MADRID T L F 9 1 7 2 8 3 3 2 0 FAX 9 1 7 2 8 3 3 2 3 E mail: tasvalor@tasvalor.com



LEYENDA

- EDIFICACION EXISTENTE
- SOLAR CORREOS Y TELEGRAFOS



ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJÍSTICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA CAMBIO DE USO DE SOLAR DE CORREOS :

SITUADO EN LA PLAZA DOCTOR FLEMING, 1
BENIDORM. ALICANTE

NUMERO

A
03

PLANO:

ESTADO
FISICO ACTUAL

ESCALA

S/E

FECHA

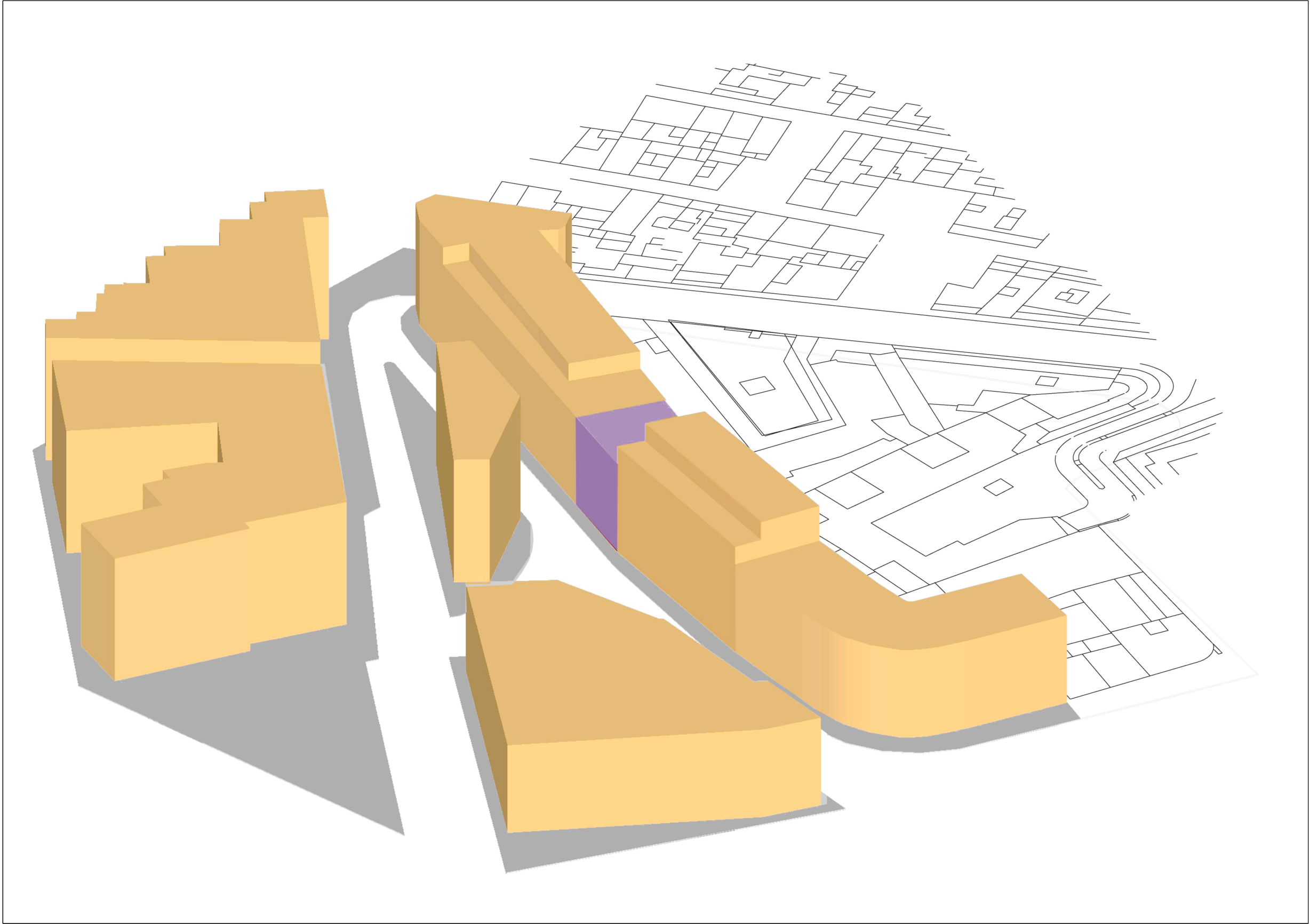
DIC. 2019

PROMOTOR:

SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS
Y TELEGRAFOS S.A.

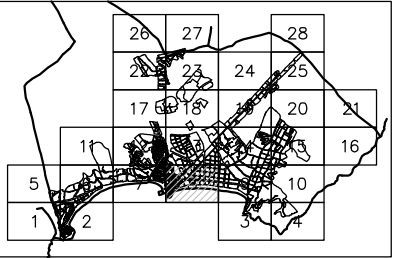
ARQUITECTO:

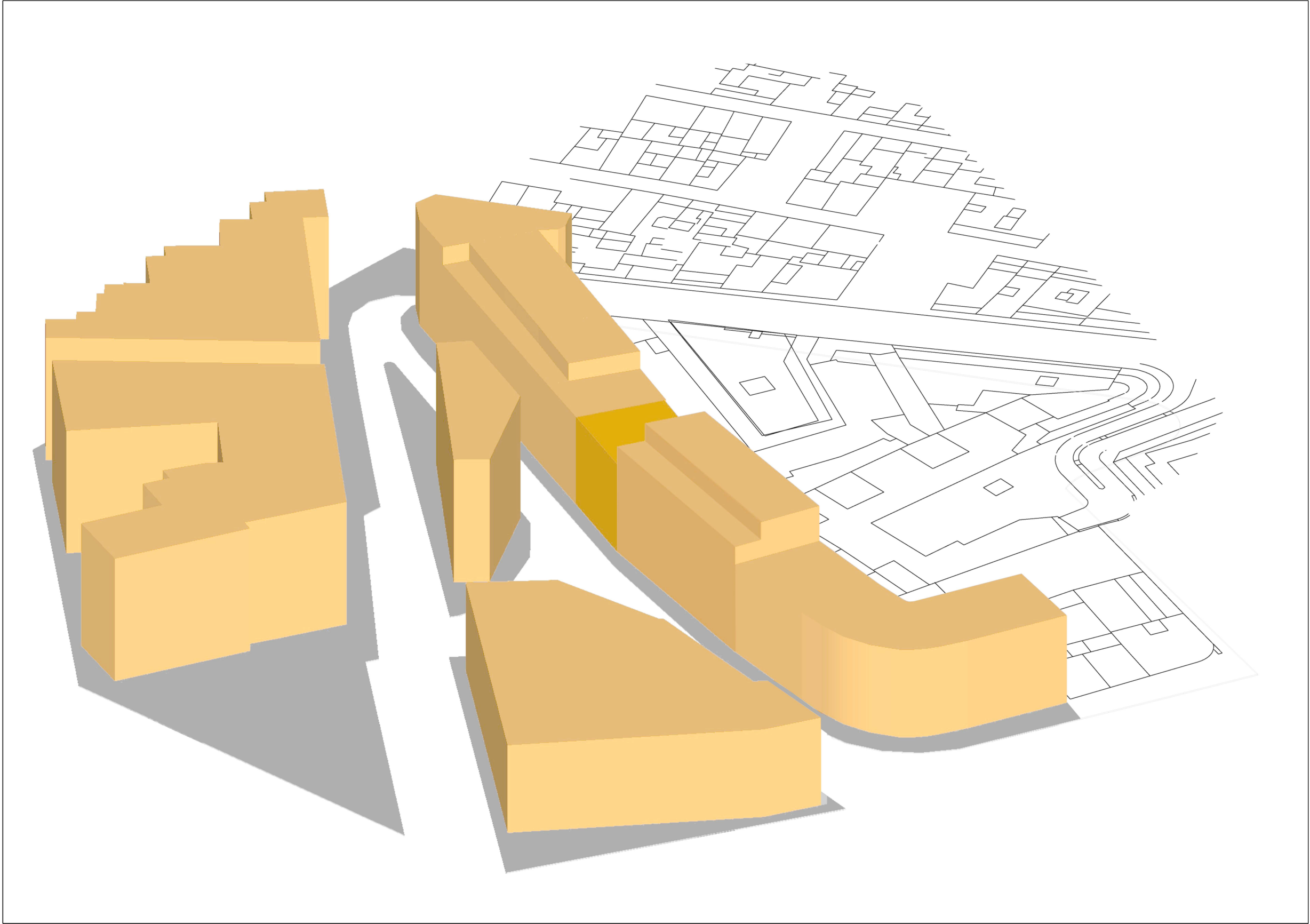
JORGE GÁMIR FONSECA Col. 14.405 COAM



LEYENDA

- EDIFICACION PLANEAMIENTO
USO RESIDENCIAL
- CORREOS Y TELEGRAFOS
USO DOTACIONAL





LEYENDA

- EDIFICACION PLANEAMIENTO
USO RESIDENCIAL
- CORREOS Y TELEGRAFOS
USO RESIDENCIAL

