

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 30 páginas, forma parte del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL HOTEL "MAGIC VILLA DE BENIDORM", sometido a información pública por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 2614/2022 de 14 junio de 2022.
Benidorm, a 30 de junio de 2022
LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

**PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PGOU DE
BENIDORM DE INCENTIVACIÓN DE USO HOTELERO
(2^a ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016)**

**EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA Nº 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA
BENIDORM 3*" EN LA CALLE GERONA nº 44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN**

PROMOTOR: HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.

BENIDORM, MARZO 2021

INDICE

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS
2. MARCO LEGAL
3. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN Y DE CADA UNA DE SUS FASES.
4. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS
5. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO
6. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL MISMO ÁMBITO DE ESTUDIO.
7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN.
8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.
9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA NECESARIAS PARA EVITAR, REDUCIR O CORREGIR LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS Y VISUALES IDENTIFICADOS.
10. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL
11. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN
12. LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y EL COSTE DEL PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN SE INCORPORAN AL PLAN O PROYECTO COMO PARTE DEL MISMO.

PLANOS

1. SITUACIÓN
2. DETALLE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SU CUENCA VISUAL. ESTADO ACTUAL
3. DETALLE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y SU CUENCA VISUAL. ACTUACIÓN PROPUESTA
4. ENTORNO VISUAL SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE
5. IMPACTO PAISAJÍSTICO EN EL PLANEAMIENTO. APLICANDO LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BENIDORM Nº1 (2^a ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

El presente **Estudio de Integración Paisajística** se redacta según Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) como documentación complementaria al Plan de Reforma Interior (PRI) redactado para la aplicación de la modificación puntual nº 1 del PGOU de Benidorm (2^a actualización, mayo 2016) de incentivación hotelera en el ámbito de la parcela nº 21 del hotel "MAGIC VILLA BENIDORM 3*", situada en calle Gerona nº 44 de Benidorm, Alicante.

Este Plan de Reforma Interior (PRI) permite, mediante la aplicación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BENIDORM Nº 1 (2^a actualización, mayo 2016), elevar su categoría a 4**** SUPERIOR con un incremento en el tamaño de las habitaciones y otras bonificaciones que suponen un aumento de edificabilidad. Para mantener el equilibrio dotacional en su ámbito se ha recalculado en el PRI la superficie dotacional requerida y el modo de hacerla efectiva. Esta aplicación **ha dado lugar a un incremento en la volumetría del hotel en altura**.

Por consiguiente el objetivo del presente Estudio de Integración Paisajística es estudiar el posible impacto que este incremento de la volumetría del hotel en altura puede causar en su entorno real, a pesar de que el hotel se encuentra en la zona de edificación abierta de Benidorm donde no existe límite de altura.

Este documento se redacta atendiendo especialmente al Anexo II de la Ley 5/2014 (LOTUP) la cual especifica que *"la información que debe contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique"*.

Por tanto, el contenido y las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán modularse en función del alcance tan limitado que tiene la actuación en cuanto a la incidencia general en el paisaje, no cumplimentándose aquellas determinaciones que no tengan virtualidad en el supuesto concreto que se desarrolla, que recordemos es la materialización de la volumetría resultante del aumento de edificabilidad como consecuencia de la aplicación de la Modificación nº 1 del PGOU de Benidorm en una parcela de suelo urbano en un entorno consolidado.

El ámbito de estudio debe definirse a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, 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.

Posteriormente, se analizará el impacto paisajístico de la propuesta, comparando el resultado con la solución que contempla el planeamiento vigente y relacionando las mejoras o deficiencias que supondría la materialización de la misma.

Finalmente, se concluirá una valoración cualitativa y si se consideran necesarias medidas correctoras que debieran contemplarse para paliar las deficiencias inevitables que, en su caso, dicha solución suponga respecto a la prevista en el planeamiento vigente.

2. MARCO LEGAL

A. NORMATIVA MUNICIPAL

- Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm de 1990
- Modificación puntual del Plan General nº01 ce Incentivación Hotelera (2^a actualización, Mayo 2016)

B. NORMATIVA AUTONÓMICA

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP). La redacción de este documento atenderá a lo contenido, especialmente, en su Anexo II, que no ha sido modificado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana
- Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.

C. NORMATIVA ESTATAL (LEGISLACIÓN BÁSICA)

- 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.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

3. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN Y SUS FASES

3.1. DESCRIPCIÓN:

3.1.1. LOCALIZACIÓN:

La parcela donde se ubica el Hotel MAGIC VILLA BENIDORM 3***, objeto de la actuación, se encuentra en la manzana formada entre la calle Gerona, calle Castellón, avenida del Mediterráneo y avenida de Almería, ocupando la esquina formada por la calle Gerona y la calle Castellón.



En la de la Modificación Puntual del Pan General nº01 Incentivación Hotelera (2ª actualización, Mayo 2016), es denominada como parcela nº21 en el listado de Hoteles existentes que aparece en la misma.

Nº 21	
CATEGORIA	3 ESTR.
DENOMINACIÓN	Magic Villa de Benidorm
DIRECCIÓN	C/ Gerona, 44
AE- grado	2b
VU-grado	
>1000	
>2000	
>3000	3096,82
>4000	
>5000	
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	<u>207,89</u>
% DE SUP. DE PARCELA	6,71
RETRAN-FRONTAL	>7,00 m
REF CATASTRAL	021-1894906YH5629S0001UH.pdf

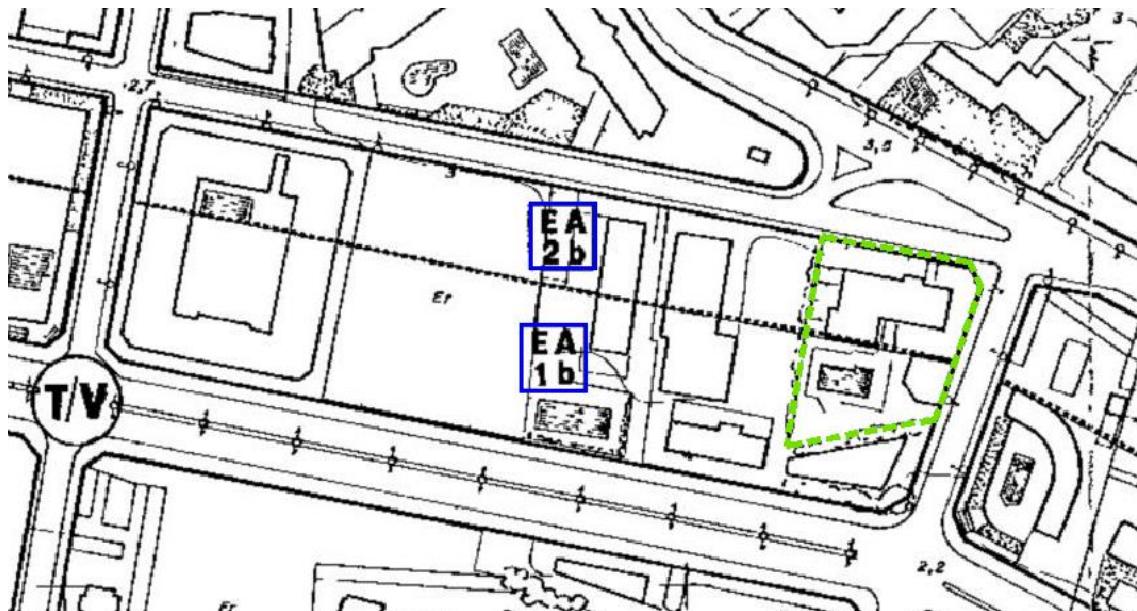
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA

Se trata, pues, de una parcela de 3.072,50m² en total según plano topográfico, situada en suelo urbano en un entorno totalmente consolidado, cuya referencia catastral es 1894906YH5629S0001UH.

Son dos las zonas de calificación urbanística que afectan a la parcela:

EA-2-b, edificación abierta grado 2 nivel b y

EA-1-b edificación abierta grado 1 nivel b



3.1.2. AGENTES IMPLICADOS

PROMOTOR: HOTEL VILLA BENIDORM, S.L., CIF: B-86625688 con domicilio en calle Ríos Rosas 36, pta 2, 28003 Madrid y domicilio para notificaciones en Avda. de l'Aiguera 3, 03502, Benidorm (Alicante)

AUTORES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR: Silvia Miranda Gómez y Eva Nombela Medina, esta última en representación de la sociedad profesional CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS SLP

AUTORES DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA: Silvia Miranda Gómez y Eva Nombela Medina, esta última en representación de la sociedad profesional CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS SLP

3.2. DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación que se pretende realizar en el Hotel MAGIC VILLA BENIDORM 3***, redactado y justificado mediante el Plan de Reforma Interior para la aplicación de la Modificación Puntual del Plan General nº01 de incentivación Hotelera (Mayo 2016), finalmente **se materializa en un aumento de su volumetría en 5 plantas.**

La actuación consiste en REFORMAR Y AMPLIAR EL HOTEL EXISTENTE PARA LA CATEGORÍA DE 4* SUPERIOR en base a las bonificaciones para uso hotelero tanto por la aplicación de la Modificación Puntual nº1 como por las bonificaciones presentes en las ordenanzas del PGOU para uso hotelero.

Como consecuencia de esta actuación y para mantener el equilibrio dotacional es necesario, como ya se ha explicado, realizar cesiones de suelo dotacional.

El Plan de Reforma Interior, en virtud del contenido de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Benidorm, justifica la cesión de suelo dotacional en parcela propia mediante la cesión del vuelo y parte del subsuelo de las franja de 2 m de retranqueo.

Por lo tanto, además de un incremento de volumen, se producirá una ordenación de la zona de retranqueos en la que, en los 2 primeros metros queda liberado el vuelo y la franja de retranqueo de 7 m queda también libre de edificaciones irregulares.

Por tratarse de un documento de planeamiento, afectarán al paisaje las disposiciones normativas contenidas en el 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 que se pretende suponga un impacto significativo respecto de lo dispuesto en el planeamiento vigente, puesto que no existe limitación del número de alturas en esta zona de Benidorm y la actuación se realiza únicamente en altura o bajo rasante (esto último sin efecto a nivel paisajístico).

4. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS

En el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico presentado se realizaba el análisis de las alternativas de planeamiento (incluyendo la denominada Alternativa A, o de no actuación), justificándose la alternativa finalmente escogida.

Las posibles alternativas expuestas en el DIE eran:

A - Renunciar a las medidas de incentivación hotelera propuestas en la MP nº1, lo que llevaría a la no concreción de los objetivos expuestos en la redacción de la misma, es decir la imposibilidad económica de llevar a cabo la renovación hotelera tan deseable en el municipio.

B - Tramitar la presente documentación para la aplicación de las medidas de incentivación hotelera propuestas en la MP nº1, y así contribuir a la renovación hotelera y combatir la obsolescencia funcional del sector.

La segunda alternativa (B) fue la considerada como más completa y óptima, dado que la alternativa de no realizar la actuación es la realmente la desfavorable para el medio ambiente pues de no reformarse el edificio existente, visualmente se seguiría percibiendo un edificio con estética obsoleta y materiales que reclaman ser sustituidos, así como no se retirarían los volúmenes que con el paso del tiempo han ido acaparando espacios de retranqueo, cuya finalidad en el PGOU era de que permanecieran libres de ocupación.

Como ya se expuso en el Documento Inicial Estratégico, la alternativa elegida propone la aplicación de las medidas de incentivación hotelera propuestas en la Modificación puntual nº 1 del PGOU y de esa forma contribuir a la renovación hotelera, combatir la obsolescencia funcional del sector y ser beneficiosa con el medio ambiente.

Por lo tanto, no se considera necesario un análisis de distintas alternativas para el caso que procede ya que se trata de incrementar las plantas de un edificio existente, que actualmente es mucho más bajo que los edificios de su entorno y se encuentra en zona de altura ilimitada, que crecería siguiendo su estructura actual, por lo que no se prevé que la actuación que se pretende suponga un impacto significativo respecto a lo dispuesto en el planeamiento vigente en dicha zona ni respecto a su entorno real.

5. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), *“Paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos”*

La caracterización del paisaje se realiza mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo.

Se establecen las Unidades de Paisaje como porciones del territorio caracterizadas por un conjunto de elementos que les proporcionan una imagen particular y las hacen identificables o únicas. Se consideran factores naturales y humanos teniendo en cuenta que el paisaje presenta dinámicas que modelan su imagen, así como también la historia y la tradición cultural.

Los recursos paisajísticos son aquellos elementos o grupos, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual según su interés ambiental, cultural y patrimonial o su interés visual.

5.1 ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b)1 del Anexo I de la Ley 5/2014 LOTUP *“El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa”* debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

Según establece el apartado c.2) del Anexo II de la Ley 5/2014 LOTUP, se entenderá cuenca visual como *“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.

El ámbito del presente estudio coincide con el del Plan de Reforma Interior que acompaña, el cual se reduce al de la Parcela donde está situado el HOTEL VILLA BENIDORM 3***, identificada como Parcela nº21 en el listado de Hoteles de la Modificación Puntual nº 1 del PGOU de Benidorm.

Tratándose de una zona urbana con un alto grado de consolidación por la edificación, y a efectos de analizar el paisaje urbano, el área se limita al propio ámbito de actuación y a aquellas visuales desde las que pueda tener una incidencia significativa la ordenación, en nuestro caso delimitado por norte la calle de Gerona en su confluencia con la calle Derramador y al este por la Avenida Castellón.

La aplicación de los conceptos más generales que se utilizan en el Anexo I y II de la LOTUP, como Unidad de paisaje, Cuenca visual o Recursos Paisajísticos, se hará de acuerdo con la escala de la actuación, ya que nos encontramos en un ambiente urbano y referido a una parcela incluida en una trama urbana consolidada.

5.2 DEFINICIÓN DE LA CUENCA VISUAL

La cuenca visual correspondiente a la parcela HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM de 3***, afecta a una única Unidad de Paisaje, la cual, responde al modelo de ciudad vertical. Es un entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura y escasa ocupación de suelo en parcela privada, lo que permite la disposición de espacios libres y zonas ajardinadas de uso privativo. Presenta un alto grado de consolidación, siendo su uso característico el residencial, con una muy marcada incidencia del uso hotelero.

Otra característica notable es la disposición en planta baja de las edificaciones, a modo de bandeja, con usos comerciales, que se retranquean respecto a la alineación de calle generando unos espacios de expansión al aire libre de dichos usos. El espacio público se destina en su mayoría a viario. Es un paisaje dinámico, con fuerte presencia de las edificaciones frente al peatón que se manifiesta como un elemento más frágil dentro del conjunto.

5.3 VALORACIÓN DEL PAISAJE

Se determina el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual conforme a lo siguiente:

- En primer lugar, procede determinar el valor de la unidad de paisaje en función de su caracterización y de su visibilidad. En relación a la caracterización, diremos que es una unidad de paisaje que se corresponde con un entorno urbano consolidado caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura, que responden a un modelo de ciudad vertical en la que no existen espacios naturales o elementos del patrimonio cultural reconocidos.

Calificaremos cualitativamente la unidad conforme a un nivel bajo.

- En relación a la visibilidad, dado el carácter urbano de la unidad de paisaje y su alcance tan limitado en el paisaje, se limitan las visuales a puntos de observación incluidos dentro de la unidad de paisaje que permiten obtener vistas parciales de la misma.

Por ello, estableceremos un **coeficiente de visibilidad intermedio** dentro del intervalo.

Así pues, tras el análisis de la caracterización y la visibilidad, **la unidad de paisaje tiene un valor paisajístico bajo**.

5.3.1 FRAGILIDAD DEL PAISAJE:

En el presente apartado, se procede a analizar el potencial de pérdida de valor paisajístico de la unidad de paisaje debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

La Unidad de Paisaje se caracteriza por un modelo de ciudad vertical en la que el planeamiento vigente establece una regulación volumétrica que permite un alto grado de flexibilidad en cuanto al parámetro de número de plantas. Con estas determinaciones se genera un entorno heterogéneo en cuanto a la disposición de volúmenes edificatorios se refiere.

Por tanto, se determina que **el potencial de pérdida de valor paisajístico es muy bajo** debido al alto grado de flexibilidad de la unidad.

5.3.2 FRAGILIDAD VISUAL:

En el presente apartado, se procede a analizar el potencial de la unidad de paisaje para acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la fragilidad del paisaje y a las características de la acción o proyecto según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, la unidad de paisaje se caracteriza por ser un entorno heterogéneo en cuanto a la disposición volumétrica se refiere, con gran presencia de edificaciones en altura. La disposición de los usos comerciales en planta baja a modo de bandeja, que se retranquean respecto a la alineación de calle, generan unos espacios de expansión al aire libre de dichos usos que definen una escala más próxima al peatón con diversidad de materiales, texturas, etc., alejada de la escala superior que definen los grandes edificios en altura.

Por tanto, se considera que **la unidad de paisaje objeto de análisis tiene un elevado potencial para acomodarse** a una determinada acción o proyecto debido a su heterogeneidad, tanto en la escala próxima a nivel de peatón, como en una escala superior dominada por las edificaciones en altura.

Se ha incorporado una ficha gráfica de la Unidad de Paisaje en la que se determinan las siguientes características: la denominación, la descripción, el valor paisajístico, los objetivos de calidad y un reportaje fotográfico. **VER ANEXO I**

5.3.3 RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Según el apartado b) 3 Anexo I se entiende por recurso paisajístico “*todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual*”.

No se identifican recursos paisajísticos significativos por su interés ambiental o visual. De igual forma debe indicarse que no existen elementos patrimoniales afectados.

6. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL MISMO ÁMBITO DE ESTUDIO.

El Anexo II de la LOTUP, en su apartado d), insta a que se indiquen las normas, planes, estudios y proyectos en ejecución, así como las normas, directrices y criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de actuación.

Cabe indicar que no existe un estudio de paisaje del Plan General Municipal de ordenación de Benidorm, que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 26 de noviembre de 1990.

Por otra parte, al no existir Estudio de Paisaje municipal, el presente Estudio de Integración Paisajística es el instrumento que realiza la caracterización y valoración del Paisaje.

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN.

Según el apartado e) del Anexo II de la LOTUP *“la Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje 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.

La capacidad de un paisaje de admitir cambios depende de las características de la propia Unidad de Paisaje en la que se encuadra y de la actuación concreta que se propone. Vamos a realizar a continuación un análisis pormenorizado de los posibles impactos paisajísticos existentes en la actualidad, su magnitud y de la sensibilidad del paisaje a los mismos.

El paisaje en el que se enmarca la actuación es un paisaje netamente urbano. Se trata de una zona consolidada de suelo urbano, que está completamente urbanizada y edificada en su estado actual. Por tanto, se tratará de verificar la integración del actual conjunto edificado en la parcela en ese ambiente

7.1 IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.

Se procede identificar y valorar los impactos paisajísticos que provoca sobre configuración actual de la parcela, entendiendo a los mismos como aquellas disposiciones que, objetivamente, afectan a los elementos de un paisaje o a las relaciones entre los mismos.

El ámbito afectado se corresponde con suelo urbano consolidado tanto de edificación como de urbanización, que forma parte del casco urbano del municipio con la tipología de edificación abierta, en la que no existen problemas medio-ambientales importantes, salvo los dimanantes de la edad de la edificación promedio que se acerca al medio siglo de antigüedad, siendo por tanto, **positivo el impacto paisajístico de la actuación.**

7.2. MAGNITUD DE LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.

Se considera que **el impacto de la nueva volumetría sería de tipo puntual**, puesto que únicamente se percibe desde dentro de la propia unidad de paisaje.

De igual modo, se considera que es un **impacto simple**, en el sentido de que únicamente afecta a un componente del paisaje, en el presente caso, a la imagen del volumen edificado de una única manzana en relación a los viales perimetrales.

7.3. VALORACIÓN DE LA SENSIBILIDAD DEL PAISAJE

La valoración se realiza a escala local, es decir, se considera el ámbito de la actuación y su entorno más inmediato.

La regulación volumétrica que establece el planeamiento vigente, que permite un alto grado de flexibilidad en cuanto al parámetro de número de plantas, genera un entorno heterogéneo en cuanto a la disposición de volúmenes edificatorios se refiere. Por tanto, el incremento de volumen en la edificación, está en consonancia con el modelo de ciudad vertical por el que ha apostado el municipio en esta zona de la ciudad.

La modificación puntual de planeamiento que motiva el presente EIP, no plantea un nuevo crecimiento urbano ni, por tanto, delimita un nuevo sector urbanístico; simplemente se limita a un aumento de volumen a materializar dentro de una parcela y a una ordenación simultánea de su zona de retranqueo.

La adecuación de la disposición volumétrica resultante de la actuación respecto de la estructura paisajística del territorio es la siguiente:

- 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.

En definitiva, podemos concluir, que **en materia de integración paisajística la actuación propuesta no tiene un impacto negativo sobre el paisaje consolidado**, no sólo se integra perfectamente en el entorno en el que se enmarca sino que además contribuye a su modernización y ordenación.

8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.

De conformidad con el apartado f) del Anexo II de la LOTUP, «*la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora 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.*».

El impacto visual de la actuación sobre el paisaje dependerá de la visibilidad de la misma que, tal y como se ha señalado, es baja ya que únicamente se percibirá desde dentro de la propia unidad de paisaje.

La Valoración de la Integración Visual se realiza a partir de un Análisis Visual del ámbito conforme al apartado c) del Anexo I de la LOTUP.

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 del Hotel VILLA BENIDORM

De ese modo, se han seleccionado 5 Puntos de Observación para desarrollar el análisis (ver plano E2) considerando una distancia (de 300 m) baja debido a su ámbito de actuación.

En función de la percepción de la actuación desde los distintos Puntos de Observación se clasifican en:

a) PUNTOS DE APROXIMACIÓN:

Los PUNTOS DE OBSERVACIÓN:

- 1 en la Avenida de Castellón,
- 2 en la esquina de calle Gerona con Avenida de Castellón y
- 3 desde calle Gerona desde el oeste,

son puntos de aproximación a la zona de actuación, que resultan representativos por mostrar singularidades del paisaje, al encontrarnos frente al elemento a una distancia reducida, obligando a un detenimiento para tomar percepción del mismo y de su singularidad dada su proximidad.

En estos puntos se observan las visuales que cabría considerar y que ofrece la visión del conjunto desde el eje de la Calle Gerona y Castelló, que constituye un eje importante a escala de barrio. Se trata de una calle con gran presencia de locales comerciales a nivel de planta baja, a modo de bandeja retranqueada respecto a la alineación exterior de calle, generando espacios de expansión al aire libre que sirven a dichos usos.

En este entorno los edificios en altura pasan a un segundo plano, dejando el protagonismo a la actividad comercial más acorde con la escala del peatón, que se verá beneficiado con la liberación de espacio al ceder el vuelo de los 2 m de retranqueo de la parcela repercutiendo en una sensación de mayor amplitud visual en las calles que rodean la parcela.

Punto observación 1: Vista desde Avenida Castellón



Este estudio de Integración paisajística es independiente de la solución arquitectónica que después se diseñe en el proyecto para la renovación estética de fachada, puesto que lo que se valora en este documento es el impacto sobre el paisaje del incremento de altura, por lo que se ha considerado que la mejor manera de estudiar este aspecto es comparando la diferencia de altura sin diferenciar la estética de fachada.

Punto observación 2: Esquina Avenida Castellón con Calle Gerona



Punto observación 3: Vista Calle Gerona al oeste del Hotel



La duración de la observación desde estos dos últimos puntos no estará condicionada por la velocidad de circulación, considerándose de duración media.

El tipo de observador se considera que será del tipo residente en la zona.

Se considera que son puntos de observación secundarios dada la baja frecuencia de vistas y por tanto **puntos de baja sensibilidad paisajística**.

b) PUNTOS DE OBSERVACIÓN DINÁMICOS:

Los PUNTOS DE OBSERVACIÓN 4 Y 5, desde la Calle Gerona y calle Derramador, ya que son una prolongación de otra y constituyen la principal vía de comunicación, son considerados como puntos de observación dinámicos ya que definen secuencias de vistas.

Estos puntos ofrecen las visuales más significativas de esta escena urbana, al configurar entre las dos calles una vía de comunicación principal de aproximación al ámbito de la actuación.

Las razones para tal consideración radican fundamentalmente en que es el vial de mayor dimensión y porque conecta en su extremo norte con la CV-753, y en su extremo sur con la Avenida Ametlla de Mar, que constituye el acceso principal a las zonas de vivienda unifamiliar.

Se considera que es un punto de observación dinámico y no estático, puesto que define una secuencia de vistas en su aproximación progresiva hacia el ámbito. La duración de la observación desde este punto estará condicionada por la velocidad media de circulación siendo, en cualquier caso, una duración transitoria.

El tipo de observador se considera que no será únicamente del tipo residente en el ámbito de la modificación, sino un observador en itinerario o de paso.

Se considera que es el punto de observación más importante dada la intensidad de tráfico, en comparación con el resto de viales perimetrales del ámbito, lo que implica una alta frecuencia de vistas.

Por tanto, se considera que es el **punto de observación principal y de mayor sensibilidad paisajística**.

Punto observación 4: Vista desde Calle Gerona al Este del Hotel



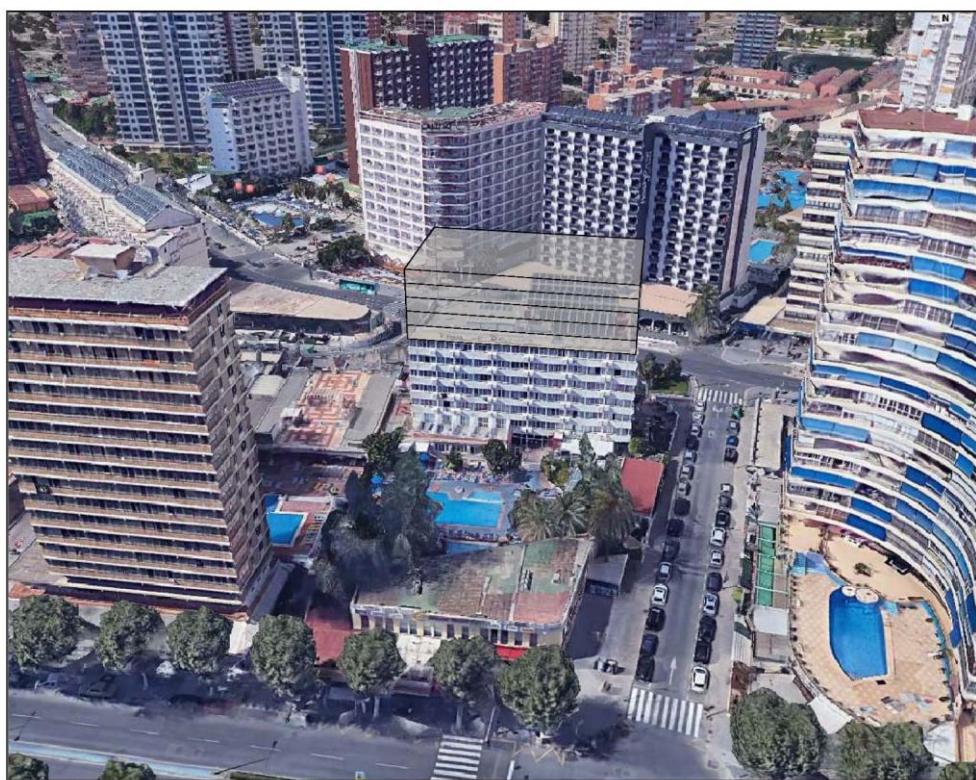
Punto observación 5: Vista desde Calle Derramador



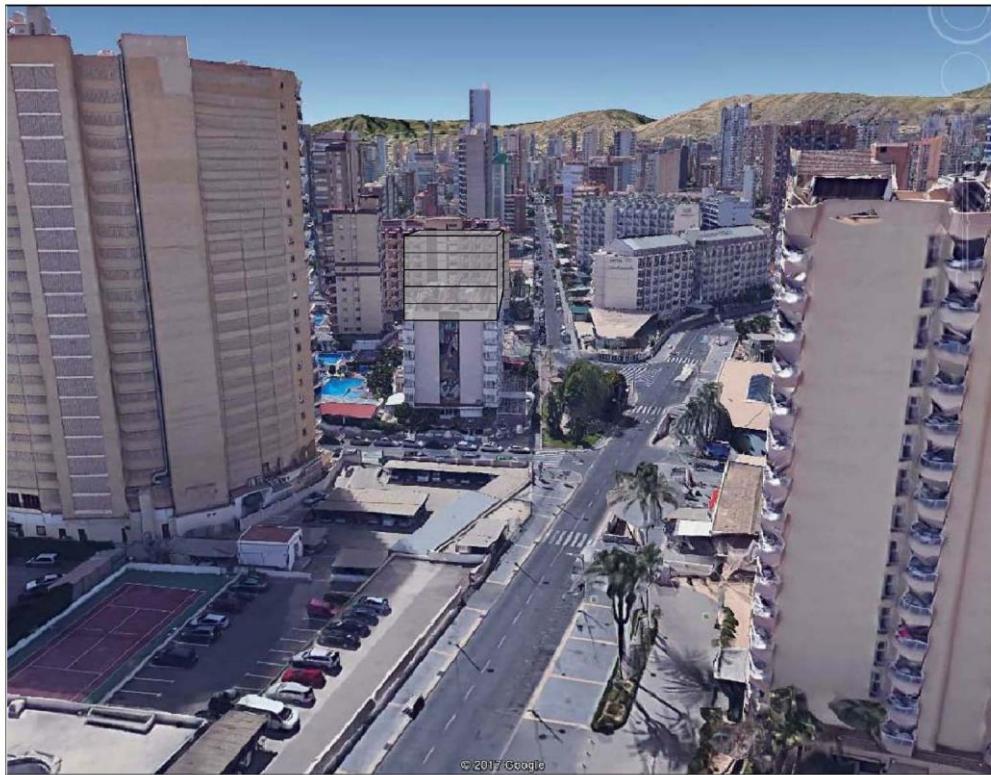
Las visuales desde uno y otro extremo del vial desde la calle Derramador y la calle Gerona permiten apreciar el efecto positivo que supone la disposición del edificio dando frente a la misma. Se percibe, así, una vista de la Calle Derramador con una edificación en altura que domina la vista de la confluencia con la calle Gerona como eje principal y dinámico de los que rodean la manzana.

La volumetría resultante se refleja en las siguientes modelizaciones sobre vistas aéreas en las que se apreciará el impacto volumétrico de la actuación.

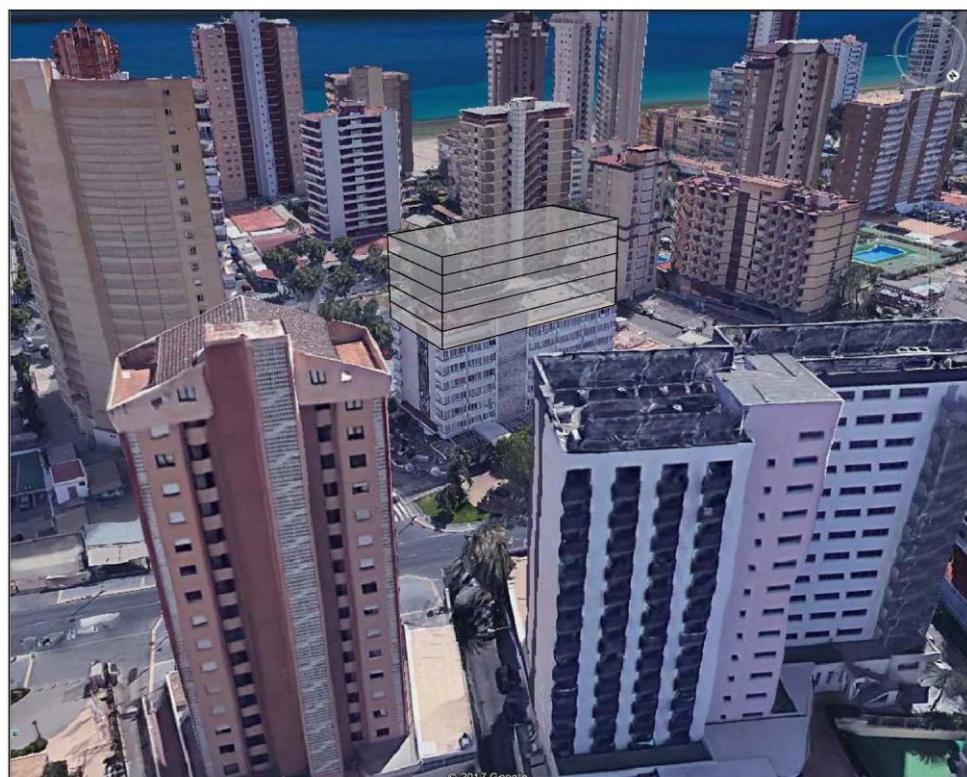
Vista aérea desde avenida Castellón. Dirección Sur- Norte



Vista aérea desde calle Gerona (dirección Este-Oeste)



Vista aérea desde lado contrario de calle Gerona (Dirección Norte-Sur)



Vista aérea desde calle Derramador (Dirección Oeste-Este)



En términos generales, la composición de vistas demuestra que la ampliación del hotel Villa Benidorm como consecuencia de la Modificación nº1 del PGOU no altera el paisaje urbano.

La modificación de la volumetría tendrá **reducida incidencia visual** en consideración de la afección de la actuación en los siguientes parámetros:

- Volumen, escala, altura: la modificación de la volumetría tiene muy reducida incidencia visual al no existir en planeamiento vigente límite máximo de alturas en esta zona del municipio.
- Textura: Las texturas no se verán alteradas.
- Cromatismo: la modificación del planeamiento no afecta al cromatismo.
- Ocultación: no se producirá ocultación de ningún elemento singular.

10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA NECESARIAS PARA EVITAR, REDUCIR O CORREGIR LOS IMPACTOS PAISAJÍTICOS Y VISUALES IDENTIFICADOS.

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.

11. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

Tras el análisis y valoración de los efectos de la actuación propuesta, tanto a nivel de impacto paisajístico como visual, sobre el paisaje urbano existente, se concluye que no se producen impactos o efectos negativos que hubieran de corregirse desde la óptica del análisis paisajístico.

En cuanto a los impactos visuales, el punto de observación más significativo de esta escena urbana se sitúa en la Calle Derramador, considerándose que la actuación se integra correctamente. Otro punto relevante es el situado en la Calle Gerona, y tampoco en él se produce ningún impacto visual.

Con todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la edificación existente se integra paisajísticamente en su entorno, y no domina o altera, por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color o forma, los elementos catalogados o protegidos, ni altera la estructura verde existente o planteada.

12. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

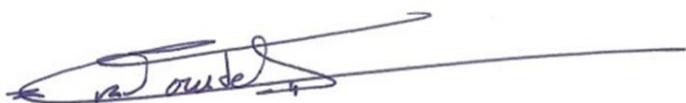
No procede

13. COSTE DEL PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

Las medidas propuestas no requieren de un programa económico para su implantación, porque no suponen un incremento de coste respecto a los propios y previstos de las edificaciones.

En Benidorm, marzo de 2021

Las Arquitectas:



Fdo: Silvia Miranda Gómez

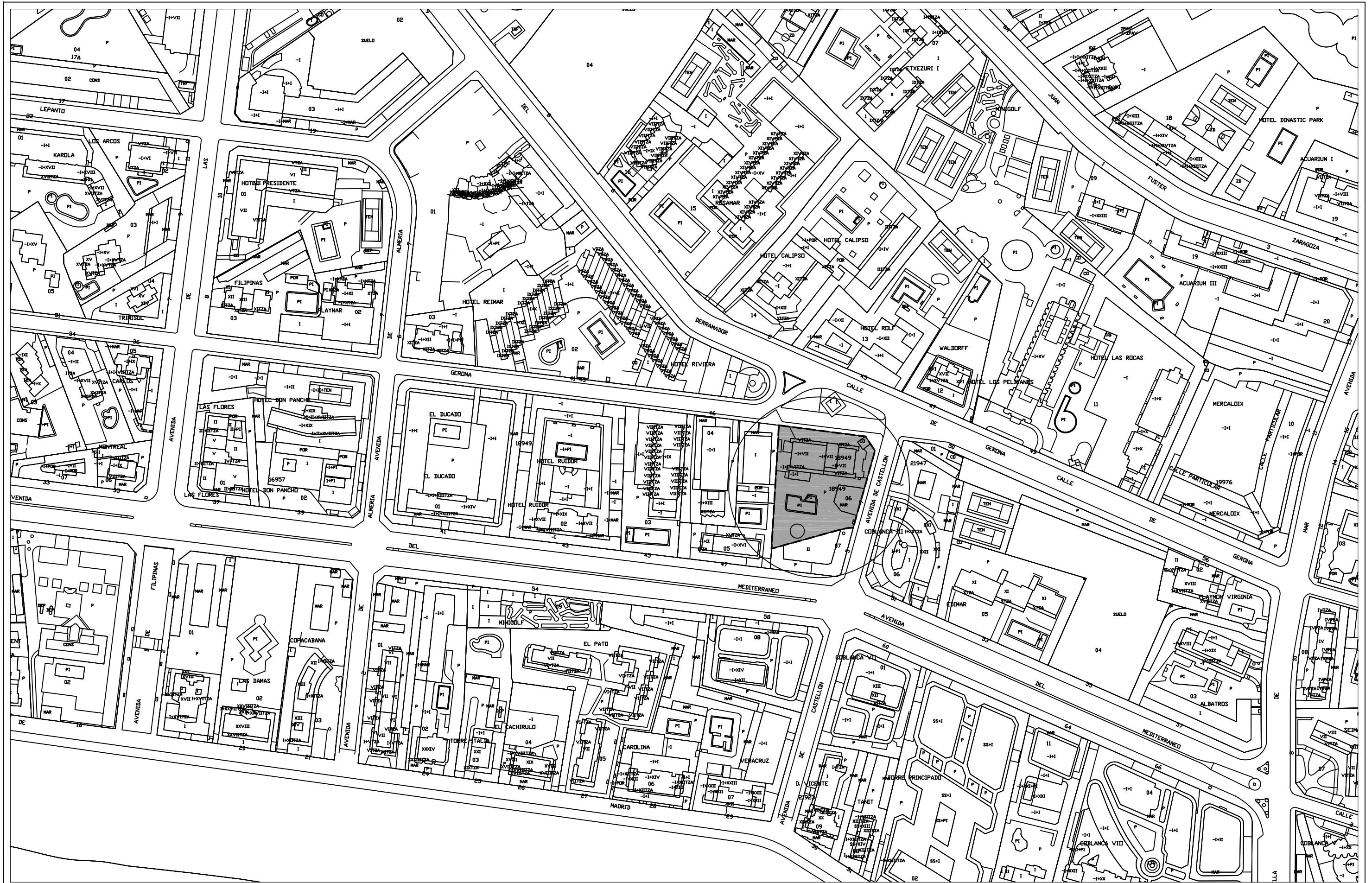
Eva Nombela Medina

--	--

Firma digital

Firma digital

ANEXO I - UNIDAD DE PAISAJE	
Denominación: EDIFICACIÓN ABIERTA	
<p>Descripción: Unidad de Paisaje que responde al modelo de ciudad vertical. Es un entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura y escasa ocupación del suelo en parcela privada que la libera para la disposición de espacios libres y zonas ajardinadas.</p> <p>Presenta un alto grado de consolidación, siendo el uso característico residencial con una muy marcada incidencia del uso hotelero.</p> <p>Disposición de parte de la edificación en planta baja a modo de bandeja con usos comerciales que se retranquean respecto a la alineación de calle generando unos espacios de expansión al aire libre de dichos usos.</p> <p>El espacio público se destina en su mayoría a viario.</p>	
Valor paisajístico: bajo	Objetivos de calidad: mejora del carácter
<p>Reportaje fotográfico:</p>    	



El presente documento es copia de su original del que son autores Consulting Nombela y Asociados, S.L. y Silvia Miranda Gómez. La reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier

Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido.



CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.

SMA

SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Avenida L'aiguera nº 17 entreplanta oficina izq. 03502 - Benidorm - Alicante
Teléfono 639693946. E-mail:enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torrevieja, Alicante. Teléfono: 965706453 E-mail:s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 1392/16R15

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (EIP)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3 A 4*,
situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicant

Promotor: HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U.

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM

PLANO: SITUACIÓN

ECHA:

Revisión nº: 01

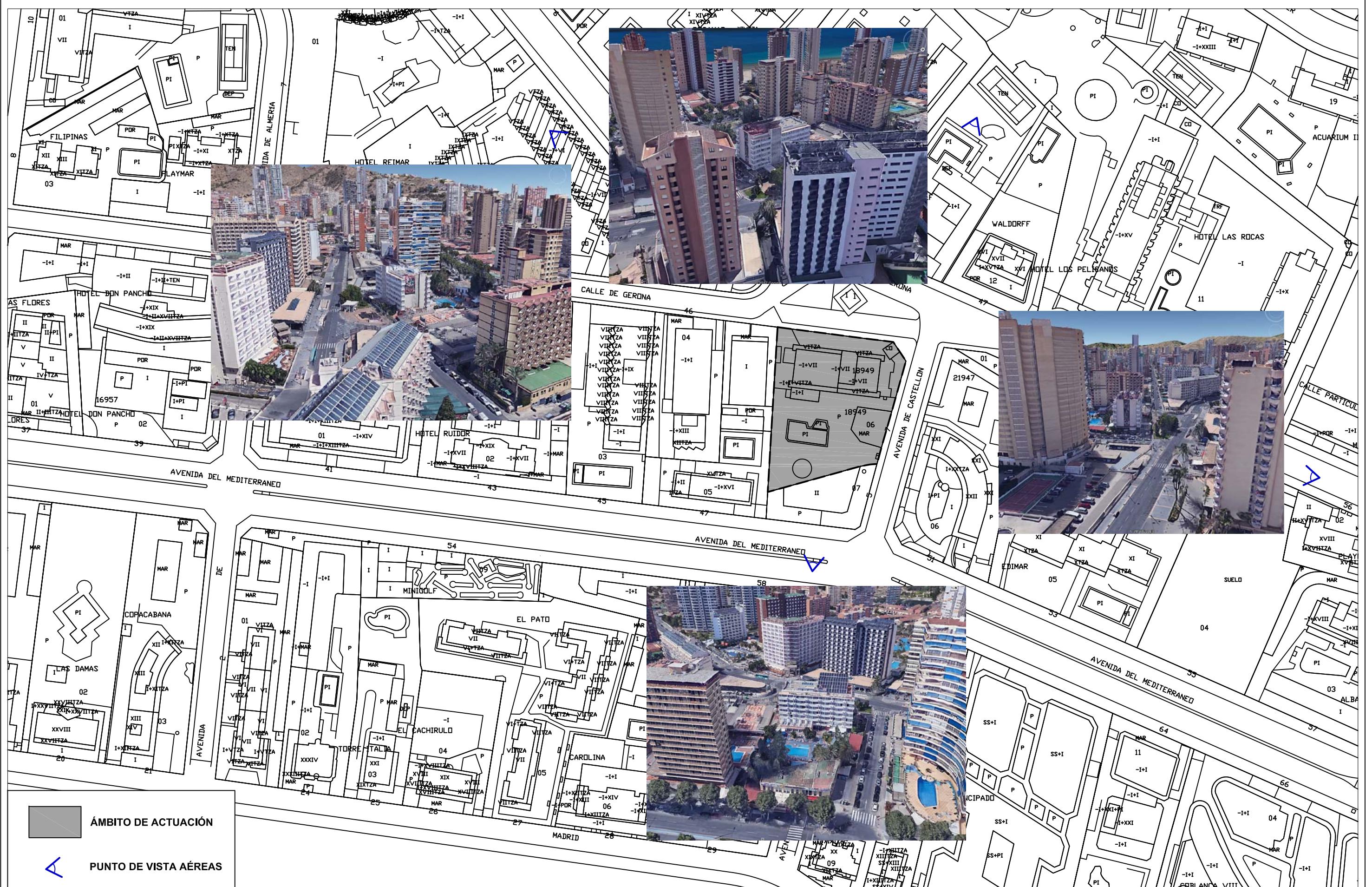
LANO N°:

E1

SCALA:







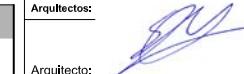
El presente documento es copia de su original del que son autores Consulting Nombela y Asociados, S.L. y Silvia Miranda Gómez.
 Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido.

SMA CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P.
 Avenida L'Aigüera nº 17 entreplanta oficina izq. 03502 - Benidorm - Alicante
 Teléfono 639693946, E-mail:enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA
 Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torrevieja, Alicante. Teléfono: 965706453 E-mail:s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 1392/16R15

Arquitectos:


 Arquitecto:
 SILVIA MIRANDA GOMEZ

Arquitecto:
 EVA NOMBELA MEDINA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (EIP)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3 A 4*,
 situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM.

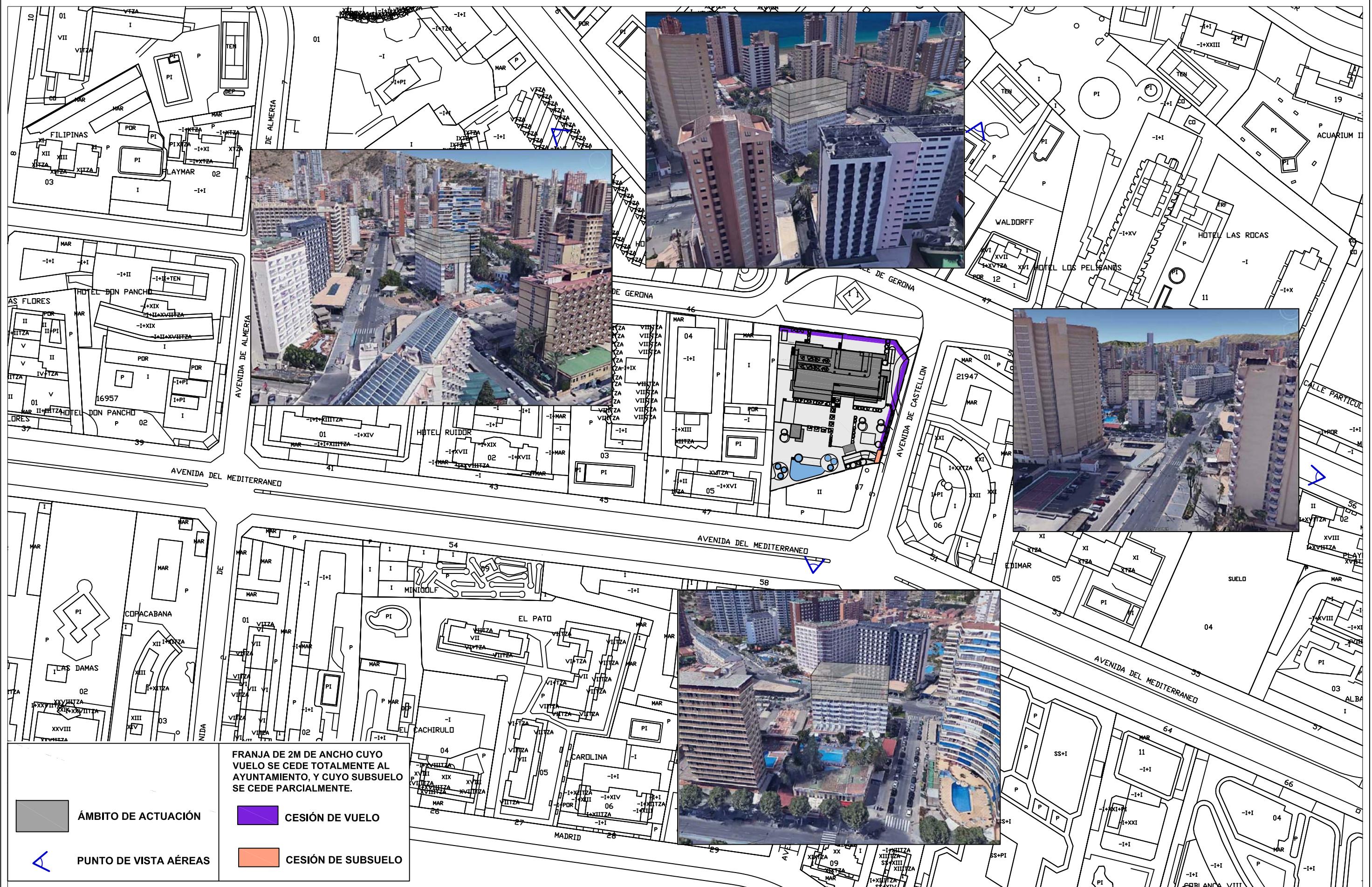
FECHA:
 MARZO 2021

Revisión nº:
 01

PLANO N°:
 E4

ESCALA:
 1/1500

PLANO: ENTORNO VISUAL SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE



Exp. en estudios arquitectura nº: 1392/16R15

Arquitectos:


Arquitecto:
SILVIA MIRANDA GOMEZ

Arquitecto:


EVA NOMBELA MEDINA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (EIP)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3 A 4*,
situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM.

PLANO: IMPACTO PAISAJÍSTICO EN EL PLANEAMIENTO
APLICANDO LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BENIDORM N°1
(2º ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

FECHA:
MARZO 2021

Revisión nº:
01

PLANO N°:
E5

ESCALA:
1/1500