

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

PLAN DE REFORMA INTERIOR

PARCELA "A" SECTOR "SINTO SENTELLA" APA/PE 4 APR N° 2 – ESTUDIO DE DETALLE "HOTEL BRISTOL PARK"



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PROMOTOR:

ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L.

Febrero de 2022

Equipo redactor:

Pedro Palencia Soriano. Arquitecto
Estela Sanchis Part. Arquitecta
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista
Ernesto López de Atalaya Alberola. Abogado urbanista
Desiré Ruiz Pérez. Abogada urbanista

ÍNDICE

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.	4
1.1.- Presentación preliminar.	4
1.2.- Promotor del Estudio de Integración Paisajística.	5
2.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.	6
3.- MARCO NORMATIVO.	8
4.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.	11
5.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.	15
5.1.- Unidades de paisaje.	15
5.2.- Recursos paisajísticos.	15
5.3.- Definición de las cuencas visuales.	16
6.- VALORACIÓN DE PAISAJE.	19
7.- RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL MISMO ÁMBITO DE ESTUDIO.	21
8.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN.	22
9.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS.	23
10.- PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.	24
11.- RESULTADOS Y CONCLUSIONES.	25

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.- Presentación preliminar.

El Plan de Reforma Interior en el que trae causa el presente Estudio de Integración Paisajística reordena parcialmente la parcela "A" del Sector denominado "Sinto Sentella", que actualmente está en proceso de ejecución tras obtener la preceptiva licencia municipal por parte del Ayuntamiento de Benidorm, y también ajusta las condiciones de ordenación y edificación de la parte del sector APR nº 2 coincidente con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

La parcela A del Sector "Sinto Sentella" tiene una edificabilidad aún no materializada para uso terciario-comercial, cuyo uso se va a reconvertir en terciario-alojamientos turísticos, incrementando asimismo su intensidad edificatoria. Ello da lugar también a una actuación de dotación que implica el aumento de suelo dotacional público en el ámbito del presente plan.

La edificabilidad adicional que se incrementa en esta parcela A en el sector "Sinto Sentella" no es "nueva", sino que el plan articula su transferencia a partir de una manzana de suelo urbano, coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park", que afecta a una parte del sector APR nº 2, en pleno casco urbano. Esta manzana tiene, hoy por hoy, asignada una edificabilidad en dicho APR nº 2 que el Estudio de Detalle no agotó, y que mediante el presente plan se consolidará como edificabilidad no materializable por las razones que se justifican en el documento.

La figura prevista tanto en el TRLOTUP (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje) como en el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Benidorm para llevar a cabo estas determinaciones modificativas en suelo urbano con ordenación pormenorizada es la del Plan de Reforma Interior (PRI), con el objeto de:

- a) Introducir los nuevos usos complementarios en la parcela A del sector "Sinto Sentella", así como la ampliación de la reserva de dotaciones públicas necesarias para mantener el equilibrio dotacional y la funcionalidad.
- b) Consolidar la reducción de edificabilidad a materializar en la manzana del sector APR nº 2 coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park", generando con ello un aprovechamiento subjetivo superior al objetivo, y dando lugar así a un defecto de aprovechamiento susceptible de gestión urbanística.
- c) Sentar las bases para el desarrollo de una Actuación de Dotación por parte del promotor del plan, considerando la posibilidad de vincular y regular la transferencia de aprovechamiento, neutralizando así los efectos netos de incrementos a escala de Plan General y resolviendo un problema de gestión urbanística sin condicionar recursos municipales.

Por esta razón, se formula un PRI, con la cobertura de la normativa estatal, autonómica y local en materia de suelo y urbanismo, con el objeto de ofrecer una solución urbanística viable y sostenible desde una perspectiva urbanística y territorial.

Estudio de Integración Paisajística

El borrador del PRI, que incluía un Estudio de Integración Paisajística, presentado a trámite junto con el DIE (Documento de Inicio Estratégico), fue objeto de informe ambiental y territorial estratégico favorable (nº. expte. PL-12/2021) mediante resolución de la Alcaldía número 192/2022 de fecha 19/01/2022, *"por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP), correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente"*.

El presente Estudio de Integración Paisajística tiene como objeto analizar el eventual impacto paisajístico del PRI, tan sólo en lo relativo al incremento de edificabilidad y establecimiento de uso terciario en la parcela A del Sector "Sinto Sentella", bien entendido de que la propuesta de modificación del ámbito del APR-2 que coincide con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park" no contempla que se altere la actual imagen urbana (antes, al contrario, garantiza su mantenimiento).

1.2.- Promotor del Estudio de Integración Paisajística.

El presente Estudio de Integración Paisajística se promueve por la mercantil Alibuilding Benidorm Beach I, S.L. con C.I.F. B-42.531.061, con domicilio en Sant Joan d'Alacant, Avenida la Rambla, 56 - Entresuelo A, representada por Daniel Torregrosa Serra, con D.N.I. 53.236.483-Q, en calidad de administrador único.

2.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

El presente Estudio de Integración Paisajística forma parte del contenido necesario, en este caso, del Plan de Reforma Interior que regula la implantación de los alojamientos turísticos en la parcela "A" del Sector "Sinto Sentella" APA/PE 4 del PGM de Benidorm.

El ámbito de análisis del Estudio de Integración Paisajística es la manzana donde se ubica la parcela objeto del Plan de Reforma Interior.

Para la implantación de los alojamientos turísticos se ha partido de la premisa de que el edificio quede integrado en la topografía de la parcela al objeto de no limitar o impedir las vistas a ninguno de los edificios colindantes.



Ilustración 1. Vista de la parcela desde la Avda. de Villajoyosa en su extremo Este. Se observa que el terreno natural se eleva sobre dicha avenida aproximadamente entre 5 y 6 m en este extremo.

Estudio de Integración Paisajística



Ilustración 2. Vista de la parcela desde la Avda. de Villajoyosa en su extremo Oeste. Se observa que el terreno natural se eleva sobre dicha avenida aproximadamente entre 2 y 3 m en este extremo.

El presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto, mediante la metodología establecida normativamente, verificar que la actuación descrita no provoca ningún tipo de impacto relevante a nivel paisajístico.

3.- MARCO NORMATIVO.

El marco normativo de la presente actuación está compuesto por los siguientes preceptos:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. DOGV núm. 9129, de 16/07/2021.
- Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Benidorm, Resolución del Conseller 26/11/1990, BOP 29/12/1990, y sus modificaciones aprobadas.
- Plan Parcial Sector "Sinto Sentella", aprobado 27/04/88 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante.

En concreto el Anexo II del TRLOTUP establece:

"ANEXO II

Contenido del estudio de integración paisajística

La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde ésta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

- a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.
 - b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.
 - c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.
- c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

Estudio de Integración Paisajística

c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual ésta 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.

c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo 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.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de 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. Se identificarán y clasificarán 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.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de ésta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones,

Estudio de Integración Paisajística

secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

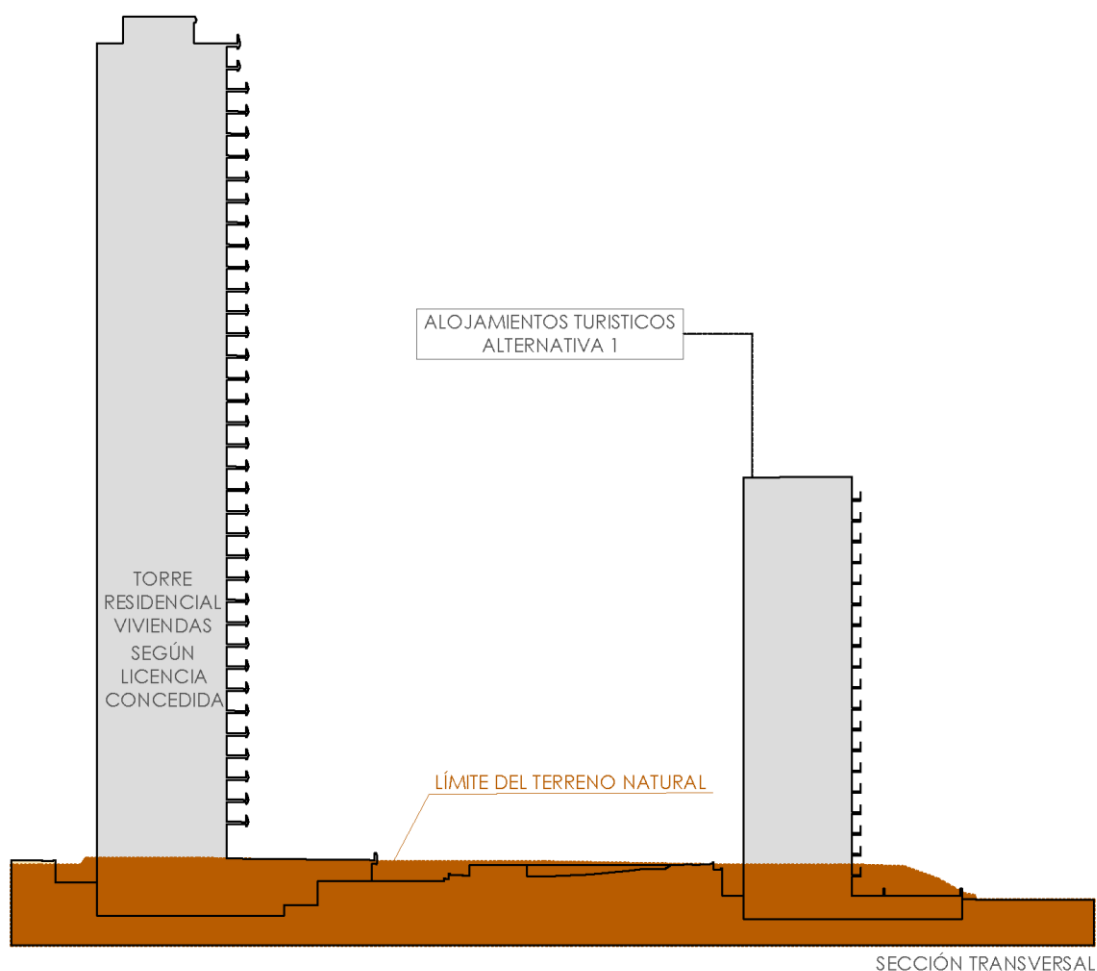
j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo."

4.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

El Plan de Reforma Interior prevé disponer unos alojamientos turísticos en la parte sur de la parcela, con una edificabilidad computable de 2.300 m² útiles.

Se plantean, para su mejor comparación, las dos siguientes alternativas para ordenar el volumen edificable:

- a) **Alternativa 1.** Ordenar el volumen en una torre de varias plantas de altura, por ejemplo, con dos apartamentos turísticos por planta en un desarrollo de 20 plantas. La altura de la edificación respecto a la Avenida de Villajoyosa es aproximadamente de 64 metros.



Estudio de Integración Paisajística

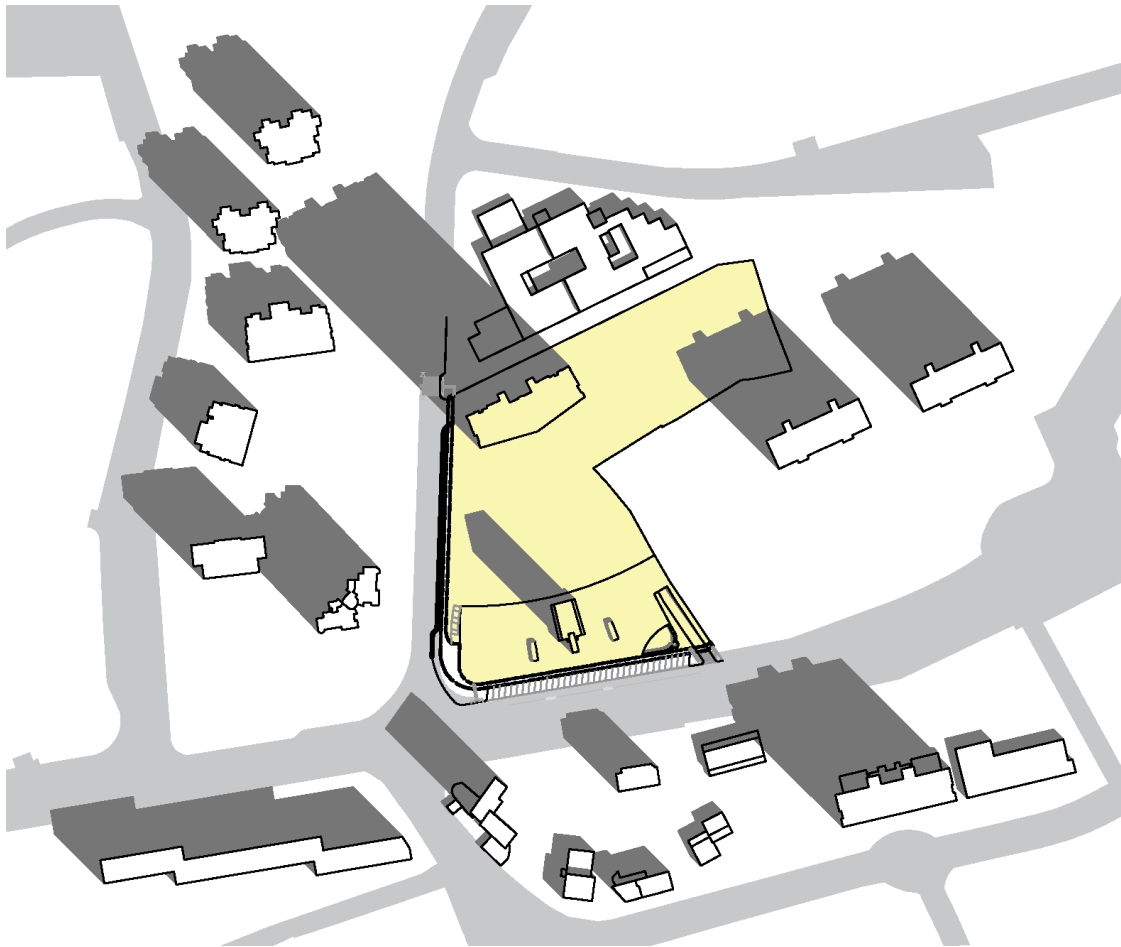
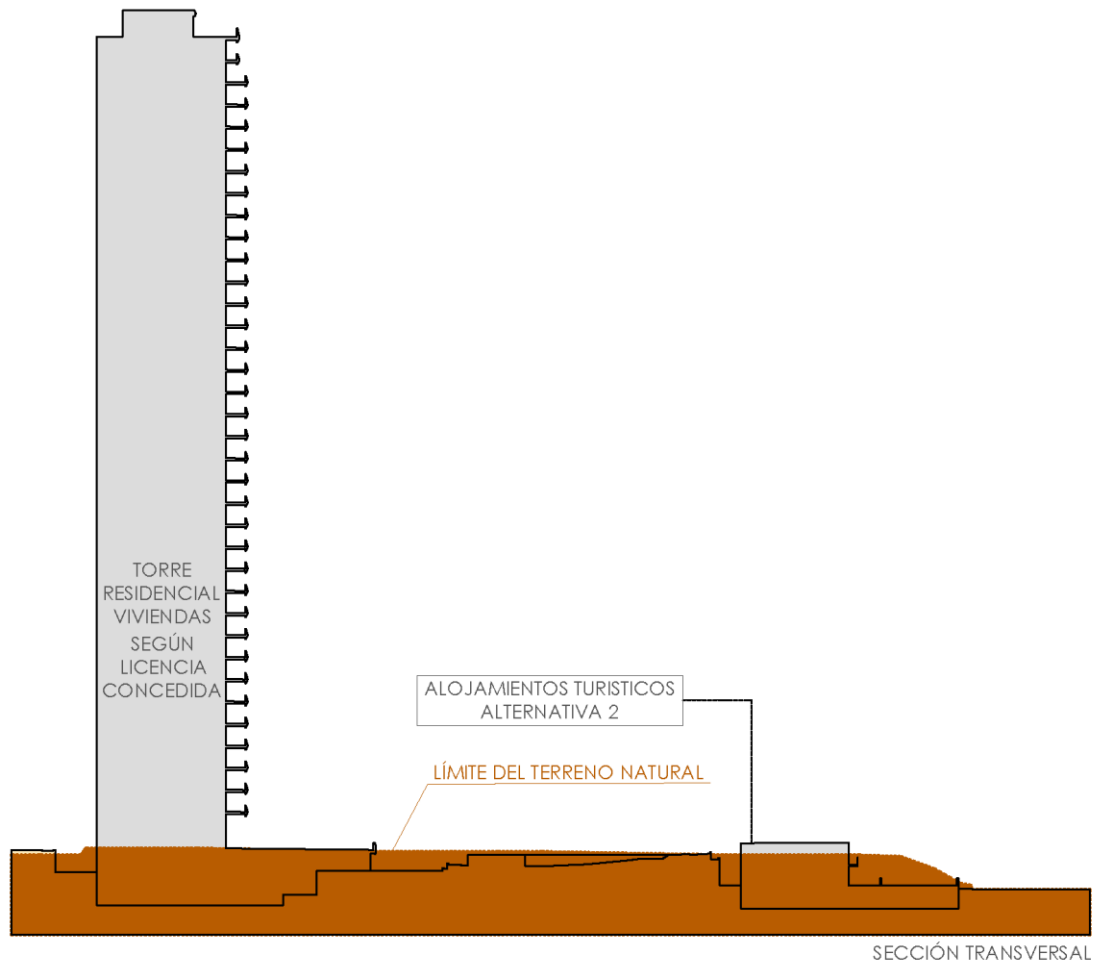


Ilustración 3. Imágenes de alternativa 1.

Esta alternativa, como puede observarse en los esquemas en sección y en planta de las edificaciones existentes en el entorno, tiene un elevado impacto visual ya que proyecta sombra sobre la parcela y obstaculiza las vistas desde los edificios próximos.

Estudio de Integración Paisajística

- b) **Alternativa 2.** Ordenar el volumen en un edificio de dos alturas integrado en la topografía de la parcela. La altura de la edificación respecto a la Avenida de Villajoyosa es aproximadamente de 8 metros.



Estudio de Integración Paisajística

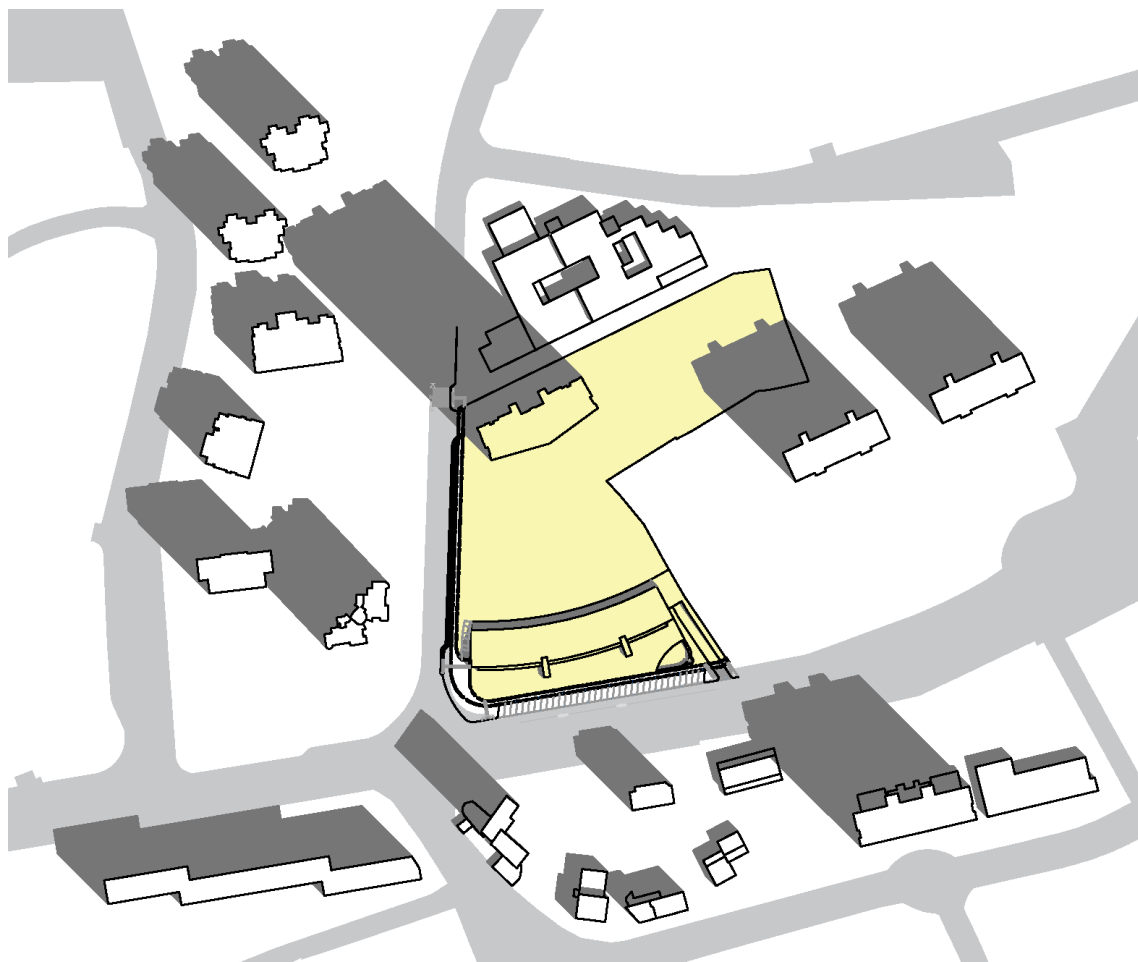


Ilustración 4. imágenes alternativa 2.

Esta alternativa se integra perfectamente en la topografía existente, ya que tiene únicamente una elevación de dos plantas sobre rasante coincidente con la elevación del terreno natural, por lo que no obstaculiza las vistas desde los edificios próximos ni arroja sombra sobre la parcela.

Precisamente esta alternativa es la elegida por el Plan de Reforma Interior situando el sólido capaz, es decir, el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima, comprendido entre la línea de vistas a 1,50 m de suelo de la planta baja de la torre residencial destinada a viviendas que se encuentra en construcción (cota absoluta 29,47 m) y la paralela 8 m por debajo (3,00 m de altura libre + 1,00 m de forjado por cada una de las dos plantas: total 8 m). Esto garantiza que no se realizará ninguna construcción por encima de dicha línea de vistas desde la torre, como criterio de integración paisajística.

5.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

De conformidad con lo establecido en el art. 6.1 del TRLOTUP 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.

5.1.- Unidades de paisaje.

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

5.2.- Recursos paisajísticos.

El TRLOTUP en su Anexo I, define los Recursos Paisajísticos, entendiendo por tales, 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.

Se identificarán según lo siguiente:

- Por su interés ambiental. Infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.
- Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.
- Por su interés visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

El área objeto de estudio comprende una zona urbana consolidada en la que no existen elementos de valor paisajístico, cultural o patrimonial, ni elementos topográficos sensibles.

5.3.- Definición de las cuencas visuales.

Según establece el apartado c.2) del Anexo II del TRLOTUP:

"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."

La manzana se encuentra situada en un entorno urbano consolidado. La parcela se encuentra delimitada por dos avenidas principales: La de Villajoyosa (antigua nacional 332) con una anchura aproximada de 30 m en la zona; y la de Benisa, que entronca perpendicularmente a la anterior, con una anchura aproximada de 12 m.

El área donde se emplaza la parcela se caracteriza por ser una zona urbana consolidada de edificación abierta, con bloques de viviendas y hoteles en altura.



Ilustración 5. Parcela en el contexto urbano donde se emplaza

Para la delimitación de un ámbito de estudio 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;
- Percepción 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
- Percepción 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, 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, se sitúa 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.

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 edificación objeto del presente Estudio de Integración Paisajística. 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.

Estudio de Integración Paisajística



Ilustración 6. Parcela (color rojo), cuenca visual (gris oscuro) y umbral de nitidez de 300 m de radio (gris claro)

6.- VALORACIÓN DE PAISAJE.

Esta cuenca, dado que la altura de la edificación propuesta es de unos 8 m sobre la Avenida de Villajoyosa, incluye el tramo de dicha avenida comprendido dentro del umbral de nitidez.

Desde estos puntos ni siquiera se llega a apreciar un cambio en el paisaje urbano, ya que actualmente el terreno natural tiene una altura similar a la que tendrá el edificio de apartamentos turísticos, quedando además parcialmente oculto éste por los bajos de los edificios o por el arbolado existente.



Ilustración 7. Cuenca visual en Avenida de Villajoyosa desde el Oeste. El edificio para apartamentos turísticos quedará semioculto por la bandeja de locales en planta baja del edificio l'Illa.



Ilustración 8. Cuenca visual en Avenida de Villajoyosa desde el Este. El edificio para apartamentos turísticos quedará semioculto por la vegetación existente y en todo caso, a una altura similar a la del terreno natural existente en la parcela.

Estudio de Integración Paisajística

En lo que respecta a las calles adyacentes, respecto a la Avenida de Benisa la visual alcanza hasta el límite norte de la parcela por la interposición de la torre de viviendas que ese encuentra actualmente en construcción.



Ilustración 9. Cuenca visual en Avenida de Benisa. El edificio para apartamentos turísticos quedará a una altura similar que el terreno natural existente y oculto tras el arbolado de alineación que se plantará en la parte izquierda de la Avenida

En cuanto al inicio de la Avenida de Mont Benidorm, la visual se pierde al principio del cruce con Avenida de Villajoyosa, detrás de los bajos del edificio Coblanca 27.

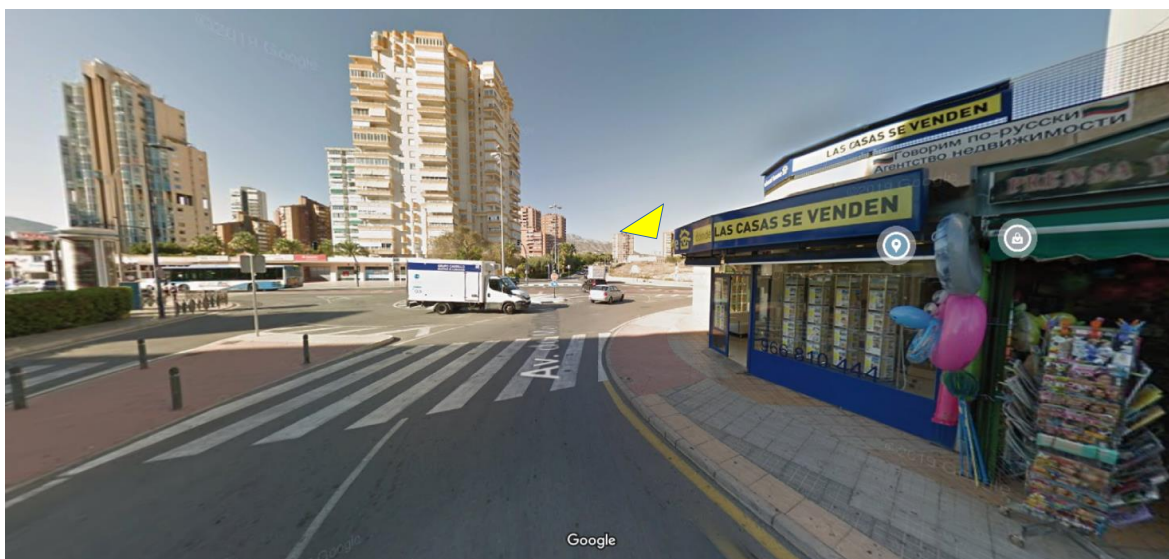


Ilustración 10. Cuenca visual en Avenida de Mont Benidorm. El edificio para alojamientos turísticos quedará oculto tras la bandeja de locales en planta baja del edificio Coblanca 27.

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

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

8.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTUP, 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.

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 implantación de los alojamientos turísticos se dispone en un edificio de dos plantas sobre rasante y unos 8 m de altura respecto de la Avenida de Villajoyosa, por lo que estando formado el entorno edificado por torres de viviendas y hoteles, su incidencia visual es muy reducida.
- Texturas y cromatismo: Las condiciones estéticas de la zona se regulan en el artículo 27 de Ordenanzas Particulares de Edificación Abierta del PGM. En concreto, se establece que los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la tercera parte de su superficie y que las edificaciones bajas no dispondrán de cobertura reflectante. En tal sentido, la parcela estará ajardinada, así como la cubierta del edificio, no existiendo sobre la misma paneles solares o láminas reflectantes, sino un adecuado ajardinamiento. En cuanto a la edificación, los materiales a utilizar son los mismos que los de los edificios próximos, predominando el hormigón, el ladrillo y los revestimientos de fachada tradicionales.
- Ocultación: no se producirá ocultación de ningún elemento singular.

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.

9.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS.

A la vista del reducido impacto paisajístico de la propuesta, no se estima necesario llevar a cabo medidas de integración adicionales a las previstas por el planeamiento vigente.

10.- PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

El presente Estudio de Integración Paisajística se someterá a información pública de forma conjunta con el propio Plan de Reforma Interior y las posibles sugerencias ciudadanas serán evaluadas y, si procede, incorporadas en la versión definitiva del mismo.

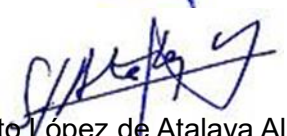
11.- RESULTADOS Y CONCLUSIONES.

El entorno donde se plantea la intervención es un entorno claramente urbano y consolidado desde hace años. La actuación propuesta no solo no supone una afección al entorno, si no que supone una oportunidad para completar el patrimonio inmobiliario del área urbana en la que se enclava, dentro del modelo urbanístico de Benidorm potenciando sus virtudes.

En Benidorm, febrero de 2022

Por el equipo redactor


Rafael Ballester Cecilia
PEREZ SEGURA ASOCIADOS


Ernesto López de Atalaya Alberola
Abogado urbanista
PEREZ SEGURA ASOCIADOS