

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 30 páginas, forma parte del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL HOTEL PRIMAVERA PARK, sometido a información pública por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 771/2022 de 25 de febrero de 2022.

Benidorm, a 9 de marzo de 2022
LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 30 páginas, forma parte del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL HOTEL PRIMAVERA PARK, aprobado por el pleno municipal en sesión de 27-06-2022.

Benidorm, a 13 de julio de 2022
LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Plan de Reforma Interior (P.R.I.) para la aplicación de la Modificación Puntual nº 1 del PGMO 1990 Incentivación Hotelera, para el Hotel “PRIMAVERA PARK”.

Promotor: INMOBILIARIA BERNIA S.A.

Equipo Redactor:

ARQUITECTO: ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ
ARQ TECNICO: DOMINGO MAYOR BERENGUER

ESTUDIO AMBIENTAL

1. DATOS GENERALES

1.1 EQUIPO REDACTOR

1.2 PROMOTOR

1.3 PARCELA

2. INTRODUCCION

3. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

3.1 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

3.2 ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

4. ANALISIS DE ALTERNATIVAS

5. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

5.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

5.1.1 Medio Físico

5.1.1.1 Climatología

5.1.1.2 Fisiografía

5.1.1.3 Hidrología superficial

5.1.1.4 Capacidad del uso del suelo

5.1.1.5 Vegetación

5.1.1.6 Montes de Utilidad Pública y áreas forestales. PATFOR

5.1.1.7 Espacios Naturales Protegidos

5.1.1.8 Red Natura 2000

5.1.2 Riesgos y molestias inducibles

5.1.2.1 Riesgo de inundación

5.1.2.2 Riesgo de erosión actual

5.1.2.3 Riesgo Sísmico

5.1.2.4 Riesgo de deslizamiento y desprendimiento

5.1.3 Patrimonio cultural y vías pecuarias

5.2 ÁMBITO DE ESTUDIO

5.3 DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

5.3.1 Unidades de Paisaje

5.4 DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

5.5 VALOR PAISAJÍSTICO

5.5.1 Calidad escénica

5.5.2 Sensibilidad Visual

5.5.3 Visibilidad

5.5.3.1 Metodología

5.5.3.2 Puntos de Observación

5.5.4 Resultados del valor Paisajístico

5.6 FRAGILIDAD

5.6.1 Metodología

5.6.2 Resultados de la Fragilidad

6. RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

6.1 el plan de acción territorial del paisaje de la comunitat valenciana

6.2 plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la comunidad valenciana (patricova)

6.3 plan de acción territorial forestal de la comunidad valenciana (patfor)

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

10. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

11. PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA

PLANOS

1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
2. SITUACIÓN CATASTRO
3. CUENCAS VISUALES
4. INTEGRACIÓN VISUAL
5. INTEGRACIÓN INFOGRÁFICA
6. INTEGRACIÓN INFOGRÁFICA
7. INTEGRACIÓN INFOGRÁFICA
8. INTEGRACIÓN INFOGRÁFICA

ESTUDIO AMBIENTAL

1. DATOS GENERALES

Promotor:

INMOBILIARIA BERNIA, S.A.

Arquitecto:

Enrique López Gómez

Director de la Obra:

Enrique López Gómez

Parcela:

Calle Verano 11 de Benidorm. CP 03501

Nº de Finca Catastral: 0497403YH5609N0001JM
0497406YH5609N0001ZM

Calificación urbanística: Edificación abierta **EA2a**

Superficie escriturada: 4.113,00 m²

Superficie catastral: 4,134,00 m²

Lindes

- Norte: Calle Verano
- Sur: Edificio Albaida Park Apartment
- Este: Calle Verano
- Oeste: Calle Primavera

Descripción

El solar se encuentra en la esquina de la calle Verano y la calle Primavera, muy próximo a la Plaza de SS MM Los Reyes de España.

Orientación y Topografía

La parcela posee una orientación norte-sur y es sensiblemente plana con dos alturas diferenciadas.

Servicios

Abastecimiento de agua potable

Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento

Suministro de energía eléctrica

Suministro de telefonía

Acceso rodado por vía pública

2. INTRODUCCIÓN

El artículo 6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, define paisaje como: “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.”

Según esta misma ley, entre los instrumentos de paisaje, se encuentran:

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 los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley.

El presente documento trata de analizar la visibilidad y las acciones de integración paisajística de las futuras actuaciones que se llevarán a cabo en la parcela enclavada en la unidad urbana equivalente (o manzana) que se grafía en los planos adjuntos.

3. Descripción y Alcance de la Actuación

Ámbito de la actuación:

El ámbito de la actuación es el solar urbano en la calle Verano nº 11 de Benidorm; se compone de dos nº de finca catastrales 0497403YH5609N0001JM y 0497406YH5609N0001ZM, los cuales se hayan pendientes de agrupación.

Alcance de la Actuación:

El 31 de julio de 2017, la Corporación municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2017, adoptó acuerdo de Aprobación de la Modificación Puntual nº 01 del Plan General, Incentivación Hotelera, segunda actualización Mayo 2016. La aprobación definitiva de dicha modificación puntual nº 01 del Plan General, Incentivación Hotelera se publica en el boletín Oficial de la Provincia de Alicante el 5 de septiembre de 2017.

Como fase previa a la elaboración del Plan de Reforma Interior necesario para acogerse a las medidas reflejadas en la modificación puntual nº 01 del Plan General, Incentivación Hotelera, se desarrolla el presente Documento de Inicio, de modo sucinto, preliminar y esquemático, adaptando los contenidos de los apartados al carácter del Documento, que al fin y al cabo, consiste en arbitrar las compensaciones dotacionales y de aprovechamientos en las actuaciones de mejora y legalizaciones del Hotel Primavera.

Es de aplicación el procedimiento simplificado al tratarse de un Plan de Reforma Interior con un carácter prioritario de normalización urbanística, de gestión de cesiones, sobre suelos urbanos totalmente consolidados y edificadas y con una irrelevante afección ambiental. Es objeto del presente Documento Inicial Estratégico la justificación de estos hechos.

La Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, modifica varios artículos de la LOTUP, entre los que destaca el apartado c del artículo 48, por cuanto determina que:

“El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos: En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.”

El PRI del Hotel Primavera del P.G.O.U de Benidorm solamente afecta a la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado, el órgano ambiental y territorial competente para el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica es el Ayuntamiento de Benidorm que, en este caso, es también el órgano promotor y sustantivo, por lo que ha de velar por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración de este PRI.

El 14 de octubre de 2.019 presentamos ante el Ayuntamiento de Benidorm los documentos preceptivos para tramitar la solicitud de inicio de procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del plan de reforma interior para la demolición y posterior reconstrucción del Hotel Primavera de Benidorm

4. Analisis alternativas

Las distintas posibilidades de desarrollo del solar objeto de estudio son las siguientes:

Alternativa 0.

Demolición de la edificación existente y desarrollo hotelero sin el PRI. Resulta una edificación hotelera que no mejora la oferta, quedando insuficiente de instalaciones y servicios y repercutiendo negativamente en el planteamiento hotelero del municipio a largo plazo. Por otro lado, daría lugar a la pérdida de los incrementos de las superficies de suelo dotacionales que lleva consigo el PRI.

Alternativa 1.

Desarrollo hotelero con PRI sin demolición del edificio existente. Incrementa el suelo dotacional que lleva consigo el PRI, pero dejando al edificio indebidamente situado con respecto a la parcela y los espacios públicos sin dotación de aparcamiento.

Alternativa 2.

Desarrollo hotelero con PRI y levantamiento de una edificación nueva. Incrementa el suelo dotacional que lleva consigo el PRI. El coste sería demasiado elevado, teniendo en cuenta que la edificación es bastante moderna y cumple en gran parte los requerimientos actuales.

Alternativa 3.

Desarrollo hotelero con PRI con demolición parcial de fachada y cubierta, reestructuración y rehabilitación actual y levantamiento de 4 plantas sobre la fachada principal existente y 4 plantas sobre la parte trasera del edificio existente. Incrementa el suelo dotacional que lleva consigo el PRI al mismo tiempo que da lugar a una rehabilitación y una nueva construcción que cumple con todos los estándares establecidos en la DC 09 y el Código Técnico de la Edificación, dando lugar a un edificio que no solo cumple con la normativa vigente en todos los ámbitos si no que mejora notablemente la oferta hotelera de la ciudad promoviendo la regeneración de parte de la edificación.

5. Caracterización del Paisaje

5.1 Descripción del ámbito del estudio de la integración paisajística

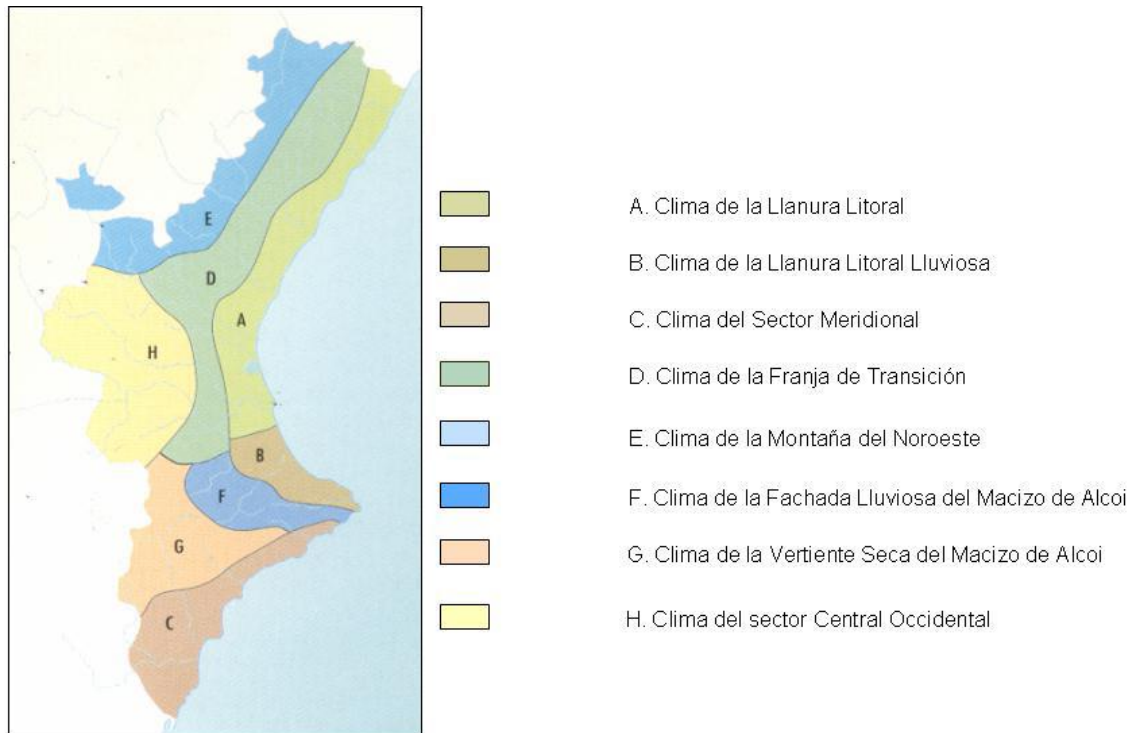
La parcela objeto del PRI se engloba en la manzana o unidad urbana equivalente delimitada por las calles:

- Norte: calle verano
- Sur: Edificio Albaida Park Apartment
- Este: calle verano
- Oeste: calle primavera

El solar se encuentra enclavado en suelo urbano totalmente consolidado, en zona de edificación abierta, a la que corresponde la edificación exenta en altura. La antigüedad media de las edificaciones del entorno es de unos 25-30 años y desde la administración se están impulsando las medidas necesarias para potenciar la renovación de estas edificaciones (como la modificación puntual nº1 del plan general de Benidorm).

5.1.1.1 Climatología

En la distribución climática de la Comunidad Valenciana influyen factores geográficos como los desniveles orográficos, la compartimentación y orientación del relieve y de la costa, la descendente de la meseta, los rebordes montañosos que la encuadran y la presencia del Mediterráneo como fuente de humedad y agente termonivelador, lo cual hace que existan ocho sectores climáticos significativamente diferenciados. (P.J Clavero Paricio), como se muestra a continuación:



El municipio de Benidorm se enmarca dentro del SECTOR C: clima del sector meridional. Este clima presenta una precipitación de alrededor de 336 mm anuales, tanto en el máximo de otoño como en primavera, siendo este último un máximo secundario. El verano, sin embargo, es seco, produciéndose sequía estival, causada por la existencia de altas presiones en altitud e inversiones de subsidencia que detienen los ascensos.

El aumento pluviométrico se explica por la orientación de la costa, casi perpendicular a los flujos del NE que generan la ciclogénesis mediterránea o “gota fría”. Las temperaturas medias oscilan entre 11.5 oC en enero y 25.5 oC en julio y agosto. Las heladas son raras y mucho más las nevadas.

5.1.1.2 Fisiografía

El espacio geográfico de la zona de actuación es de laderas moderadas, con pequeños barrancos en las inmediaciones. Geomorfológicamente, se configura a partir materiales cuaternarios de origen fluvial, como los limos, arenas y arcillas fluviales. Describe las características fisiográficas y geomorfológicas dominantes en cada unidad de paisaje. La calidad de esta variable se valora en función de dos aspectos, el desnivel y la complejidad topográfica. Este criterio pretende asignar una mayor calidad a unidades más abruptas, irregulares, con valles estrechos, frente a las que se corresponden con valles abiertos dominados por formas llanas.

5.1.1.3 Hidrología superficial

Existe un equilibrio en cuanto a su contenido. Las curvas isopiezas, que indican los niveles piezométricos oscilan entre los 12 al interior y los 0 m. en el litoral, con un gradiente hidráulico de dirección general desde el continente al mar. El hecho de que el subsuelo este compuesto por materiales semipermeables, junto con la proximidad del nivel freático a la superficie, provocan que el acuífero sea susceptible por contaminación debido a infiltración.

5.1.1.4 Capacidad del uso del suelo

Cuando se habla de Capacidad de Uso del Suelo, se intenta establecer la vocación equilibrada de una determinada unidad, según las características del suelo y del resto de los componentes ecológicos. Las diferentes clases de capacidad de uso del suelo, se definen como un conjunto de suelos que poseen las características primarias o presentan el mismo grado de limitaciones y/o riesgos de destrucción similares que afecten al uso durante un largo periodo de tiempo.

Según la Cartografía temática de la COPUT, pueden diferenciarse cinco zonas diferentes definidas por las letras A (Capacidad de Uso Muy Elevada), B (Capacidad de Uso Elevada), C (Capacidad de Uso Moderada), D (Capacidad de Uso Baja) y E (Capacidad de Uso muy Baja). La zona de actuación tiene una capacidad de uso del suelo moderada, Clase C, por lo que las limitaciones que presenta el suelo o su entorno físico, son tan acusadas que restringen su utilización en cuanto a productividad primaria.

5.1.1.5 Vegetación

Al estar localizada en un suelo urbano transformado desde hace décadas, la vegetación existente en los alrededores de la parcela son las especies ornamentales de las alineaciones viarias del entramado urbano de Benidorm. En las urbanizaciones recayentes a las calles Primavera y Verano así como en el parque de la Aigüera, situado frente a la parcela de este estudio ambiental, se combinan ejemplares de Olmo (*Ulmus minor*), Plátano de sombra (*Platanus hispanica*) y Washingtonia filifera entre otras especies.

5.1.1.6 Montes de Utilidad Pública y áreas forestales (PATFOR).

Cerca de la zona de actuación se encuentra la reserva natural de Sierra Helada, no obstante, el área de actuación se trata de un entorno urbano totalmente consolidado.

5.1.1.7 Espacios Naturales Protegidos

La Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, en su Artículo tercero. “Clases de espacios naturales protegidos”, asigna una serie de categorías a los Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana:

- Parques naturales
- Parajes naturales
- Parajes naturales municipales
- Reservas naturales
- Monumentos naturales
- Sitios de interés
- Paisajes protegidos

Por otra parte, el Artículo 29 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, clasifica los espacios naturales protegidos como:

- Parques
- Reservas Naturales
- Áreas Marinas Protegidas Monumentos Naturales
- Paisajes Protegidos Mediante Decreto 218/1994, de 17 de octubre, del Gobierno Valenciano, se crea la figura de protección de especies silvestres denominada Microrreserva Vegetal. Según la Cartografía Temática de la CV, no existe ninguna de las figuras descritas anteriormente en el ámbito de la actuación.

El Parque Natural más cercano es el de la Serra Gelada, no afectando, por tanto, la actuación ha dicho entorno protegido.

5.1.1.8 Red Natura 2000

La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, con el objeto de contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio europeo, regula el sistema de protección global de las especies y crean la red ecológica coherente de zonas especiales de conservación, llamada RED NATURA 2000.

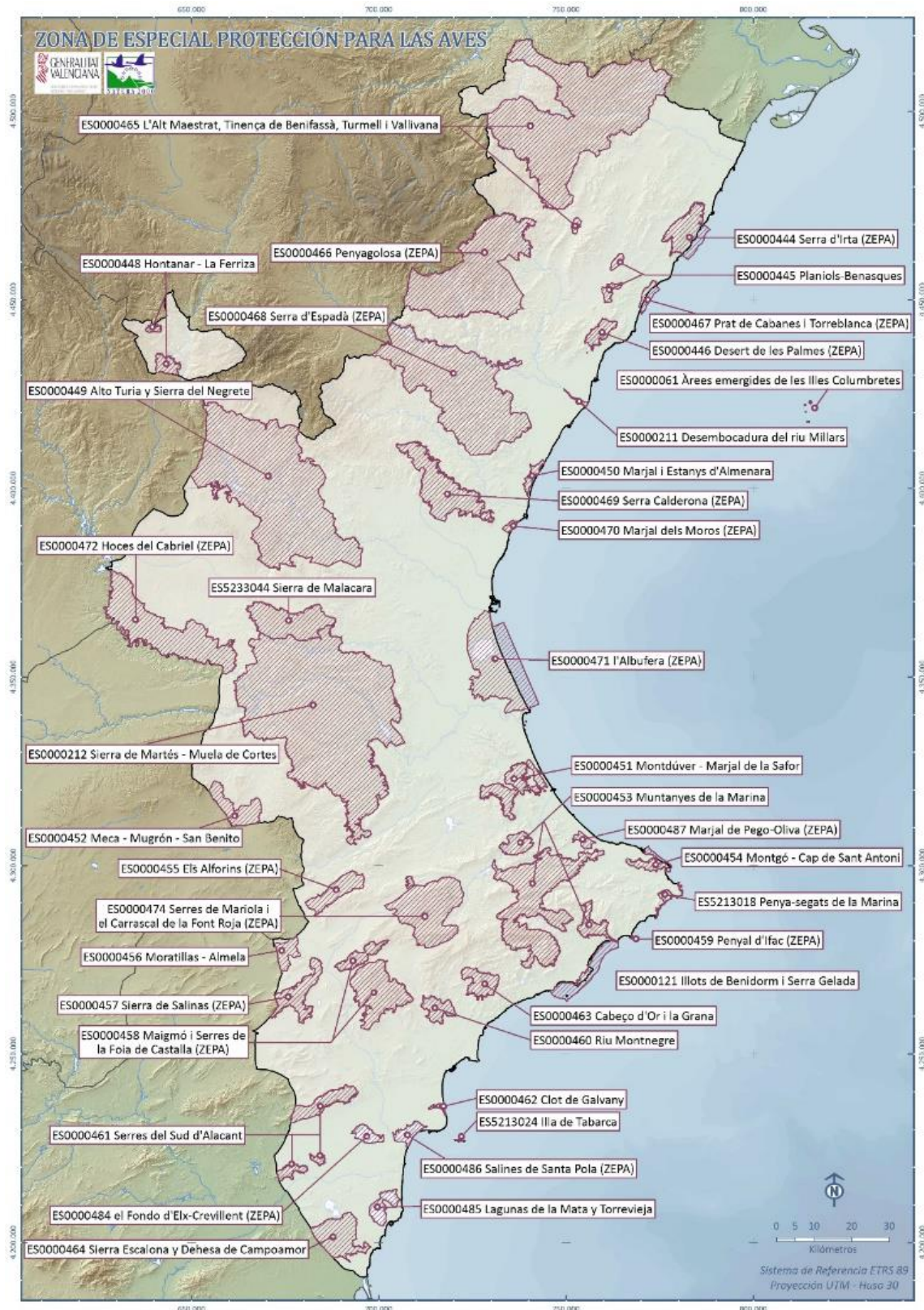
En la zona de estudio no existe ninguna superficie considerada como Lugar de Interés Comunitario (LICs, ni se localizan Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), Zonas

Húmedas catalogadas, ni superficies protegidas por la figura legal de Paraje Natural Municipal, por lo que cabe mencionar la presencia próxima de los siguientes Espacios

Naturales Protegidos:

- ZEPA Illots de Benidorm y Serra Gelada
- LIC Serra Gelada y litoral de la Marina Baixa
- LIC Aitana, Serrella y Puigcampana
- Parque Natural de la Serra Gelada
- Microrreserva Illa Mitjana

- Microrreserva Serra Gelada Sur
- Paisaje Protegido de Piugcampana y el Ponoig



5.1.2 Riesgos y molestias inducibles

5.1.2.1 Riesgo de Inundación.

El Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) determina, en su cartografía, que en la parte sur de la parcela (10%) en la que se localiza el Hotel Primavera, tiene un riesgo de peligrosidad geomorfológica, en el tramo más bajo del barranco de la aigüera.

Resulta de aplicación el artículo 20 de la normativa del PATRICOVA al tratarse de un suelo urbano consolidado, que establece condicionantes para que los ayuntamientos verifiquen la incidencia de la peligrosidad de inundación determinada en la cartografía y proceda a imponer, cuando sea necesario, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de dicha normativa. Además, indica que los ayuntamientos deberán impulsar, “junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias”.

El Nivel de peligrosidad catalogado en la parte sur de la parcela (10%) es de PELIGROSIDAD GEOMORFOLOGIA. En el Anexo I. Condiciones de Adecuación de las Edificaciones y la Urbanización, como medida de seguridad y en virtud de la aplicación del artículo 20 del PATRICOVA establecemos a continuación las Condiciones de Adecuación de las Edificaciones y la Urbanización a Nivel General.

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:

- a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

5.1.2.2 Riesgo de erosión actual

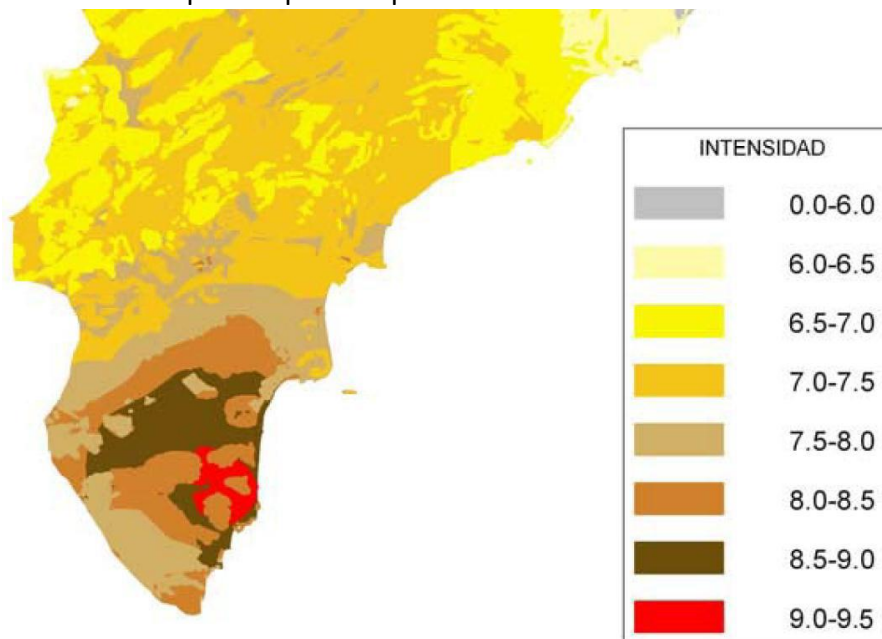
Para el análisis del riesgo de erosión actual se han de tener en cuenta factores de torrencialidad, suelo, litología, morfología erosiva y vegetación. Con estos factores se definen cinco grados de Riesgo de Erosión.

En toda el área de actuación existe un Riesgo de erosión actual baja (7-15 Tm/ha/año). En todos los planos de Envolvente de Calados Máximos desarrollados por el Plan Director de

Defensa Contra Las Avenidas de la Comarca en La Marina Baixa (Alicante) FP.499.032./0411 figura esta edificación con un calado medio en el perímetro de las edificaciones menor de 10 cm.

5.1.2.3 Riesgo Sísmico

De acuerdo con el Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell, por el que se aprueba el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana, la zona de actuación presenta una aceleración sísmica esperada para un periodo de retorno de 500 años de 7.0- 7.5 EMS.



Mapa Intensidad Sísmica Esperada en 500 años Fuente: Universidad de Alicante y DOCV 6512

5.1.2.4 Riesgo de deslizamiento y desprendimiento

Se dice que existe Riesgo de Deslizamientos, en todas aquellas zonas con masas de terreno potencialmente inestables por movimientos gravitatorios, cuyo origen es debido a procesos de dinámica externa, bien producidos por causas naturales o inducidos por la acción humana. Por tanto, bajo esta denominación se engloban los deslizamientos rotacionales y traslacionales, flujos, avalanchas, vuelcos y pandeos.

Tal y como se desprende del análisis de la Cartografía Temática de la CV, en la zona de actuación no existe riesgo de deslizamiento o desprendimiento.

5.1.3 Patrimonio cultural y vías pecuarias

No se ha identificado en la zona de actuación ningún elemento que forme parte del Patrimonio Cultural de la Comunitat Valenciana; Bienes de Interés Cultural (BIC) y Bienes de Relevancia Local (BRL), (Yacimientos arqueológicos, Cuevas, Patrimonio Etnológico, Arbolado Monumental, Regadíos Históricos, etc.).

5.2. ÁMBITO DE ESTUDIO

Una vez descrito y analizado el paisaje a nivel general se deberá concretar la cuenca visual con la que trabajar. Con el fin de establecer el alcance del Estudio de Integración Paisajística se han realizado unos cálculos preliminares de visibilidad, utilizando para ello la página Terrasit.gva.es. Se han calculado las cuencas visuales sobre el Modelo Digital del Terreno_CV_1 m, considerando una distancia de hasta 3.000 m desde cada uno de los puntos de observación. Como se desprende del análisis de las cuencas visuales, la actuación queda enmascarada por las edificaciones adyacentes a la misma y, en cualquier caso, al tratarse de una tipología de edificación exenta en altura similar a las existentes en el entorno queda totalmente integrado con el medio.

5.3. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

Según lo especificado en la Ley 5/2014 de 25 de julio en su artículo 8 apartado d), se definen las Unidades de Paisaje como “el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.”

Además, “Las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.” Las Unidades de Paisaje se definen como aquellas unidades cuya respuesta visual sea homogénea tanto en sus componentes paisajísticos, como en su respuesta visual ante posibles actuaciones. Se identifican por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

5.3.1 Unidades de Paisaje

La zona de actuación se sitúa en un área consolidada urbanísticamente, con la mayoría de las parcelas edificables ocupadas por edificación abierta de altura libre con una media de edad de unos 25-30 años. Por lo tanto, a juicio de los técnicos que suscriben, esta actuación no supone una alteración sustancial del entorno, en todo caso lo renueva y mejora cualitativamente aumentando el número de plazas hoteleras.

A su vez, merecen especial atención las vistas hacia el El Puig Campana y Ponotx y la Serra Gelada. En cualquiera que sea la visual hacia las mismas, en esta zona se aprecia el perfil de las edificaciones en altura de Benidorm. Los invariantes que definen la zona donde se pretende actuar, lo definen como un ámbito alterado ya por las construcciones existentes. A nivel del peatón, los viarios se encuentran flanqueados por cerramientos de las parcelas abiertas de las distintas edificaciones o por los locales de planta baja de las mismas.

5.4. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

La Ley 5/2014 de 25 de julio 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.

5.4.1 Recursos Paisajísticos

Se trata de un área urbana totalmente consolidada.

Recursos de Interés Ambiental: Queda muy alejado del Parque Natural de la Serra Gelada (marino y terrestre). Recursos de Interés cultural: no se ha identificado en la zona de actuación ningún elemento que forme parte del Patrimonio Cultural de la Comunitat Valenciana; Bienes de Interés Cultural (BIC) y Bienes de Relevancia Local (BRL), (Yacimientos arqueológicos, Cuevas, Patrimonio Etnológico, Arbolado Monumental, Regadíos Históricos, etc.). Recursos de interés visual: mantenimiento de las visuales hacia la Serra Gelada y el Puig Campana y Ponotx.

5.5. VALOR PAISAJÍSTICO

Se va a determinar mediante el Valor Paisajístico (VP), que es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización, expresada mediante los siguientes parámetros:

- Calidad (C)
- Opinión del Público interesado (P)
- Coeficiente de visibilidad (v)

$$VP = [(C+P)/2] \cdot v$$

En cualquier caso, deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

5.5.1 Calidad escénica

En este punto, se va a determinar la llamada calidad escénica, en la que se valorarán diversos aspectos, como la morfología, vegetación, agua, color, vistas escénicas, rareza, modificaciones y actuaciones humanas.

Los criterios de valoración escénica son los siguientes:

CRITERIOS DE VALORACIÓN ESCÉNICA			
MORFOLOGÍA	Relieve muy montañoso, marcado y prominente, (acantilados, agujas, grandes formaciones rocosas); o bien relieve de gran variedad superficial o muy erosionado, o sistemas de dunas o presencia de algún rasgo muy singular y dominante (ej: glaciar)	Formas erosivas interesantes o relieve variado en tamaño y forma. Presencia de formas y detalles interesantes, pero no dominantes o excepcionales	Colinas suaves, fondos de valle planos, pocos o ningún detalle singular
	1	1	1
VEGETACIÓN	Gran variedad de tipos de vegetación, con formas, texturas y distribución interesantes	Alguna variedad en la vegetación, pero solo uno o dos tipos	Poca o ninguna variedad o contraste en la vegetación
	1	1	1
AGUA	Factor dominante en el paisaje; apariencia limpia y clara, aguas blancas (rápido, cascadas) o láminas de agua en reposo	Agua en movimiento o en reposos, pero no dominante en el paisaje	Ausente o inapreciable
	1	1	0
COLOR	Combinaciones de color intensas y variadas, o contrastes agradables entresuelo, vegetación, roca, agua y nieve	Alguna variedad e intensidad en los colores y contraste del suelo, roca y vegetación, pero no actúa como elemento dominante	Muy poca variación de color o contraste, colores apagados
	3	3	3
FONDO ESCÉNICO	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del conjunto	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto
	3	3	0

RAREZA	Único o poco corriente o muy raro en la región; posibilidad real de contemplar fauna y vegetación excepcionales	Característico, aunque similar a otros en la región	Bastante común en la región
	2	2	1
ACTUACIONES HUMANAS	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual	La calidad escénica está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad, o las actuaciones no añaden calidad visual	Modificaciones intensas y extensas, que reducen o anulan la calidad escénica
	4	4	4

Según la suma total de puntos se determinan cinco clases de Calidad, siendo la Calidad Muy Alta la asociada a áreas que reúnen características excepcionales, para cada aspecto considerado y la Calidad Muy Baja la asociada a áreas con características y rasgos comunes en la región fisiográfica considerada

Calidad Muy Alta	De 26 a 33 puntos	5
Calidad Alta	De 19 a 25 puntos	4
Calidad Media	De 12 a 18 puntos	3
Calidad Baja	De 6 a 11 puntos	2
Calidad Muy Baja	De 0 a 5 puntos	1

En este caso, la calidad escénica de las Unidades de Paisaje es BAJA (10 puntos), dada la gran antropización de la zona, habiéndose valorado las visuales de las sierras y la presencia de las masas de pinares que todavía son apreciables.

5.5.2 Sensibilidad Visual

El equipo redactor considera la sensibilidad visual de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos BAJA.

5.5.3 Visibilidad

5.5.3.1 Metodología

Para la delimitación de la cuenca visual del ámbito de estudio se ha delimitado la zona desde la que es visible la actuación. La actuación únicamente es visible desde la calle Primavera, desde la calle Verano y desde el Parque de la Aigüera.

Tras determinar el ámbito de la actuación, y mediante observación directa in situ, se han seleccionado una serie de puntos de observación para así determinar la visibilidad de la actuación desde esos puntos. Posteriormente se ha delimitado la cuenca visual desde cada uno de ellos.

5.5.3.2 Puntos de Observación

Los puntos de observación determinados son los siguientes:

Observador 1: localizado en la calle Verano, donde se aprecia lateralmente la parcela en gran parte.

Observador 2: a mitad de la calle Verano, donde se genera la curva de unión con calle Primavera

Observador 3: localizado al sur de calle Primavera, donde se aprecia la fachada principal en su totalidad.

5.5.4 Resultado del Valor Paisajístico

En general, el Valor Paisajístico de la Unidad de Paisaje descrita, es BAJO, por el estado antropizado y degradado de las diferentes Unidades.

Todos los Recursos Paisajísticos descritos en el presente Estudio de Integración Paisajística, son considerados como de Valor Paisajístico BAJO.

5.6 FRAGILIDAD

5.6.1 Metodología

Se mide a través de la pérdida de valor paisajístico: la susceptibilidad del paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él; expresa el grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones.

$$FP = P \times (E + R + D + C + V)$$

FACTOR	CARACTERÍSTICAS	VALORES	
		Normal	Númérico
Vegetación Regeneración Potencial R	Regeneración bajo	BAJO	1
	Regeneración moderado	MODERADO	2
	Regeneración Alta	ALTO	1
Contraste de color roca-suelo C	Contraste Alto	BAJO	1
	Contraste Moderado	MODERADO	2
	Contraste Bajo	ALTO	3

Como resultados se obtendrá la siguiente clasificación:

FP	FRAGILIDAD	INTEGRACIÓN
De 37 a 45	Fragilidad MUY ALTA	MUY BAJA
De 28 a 36	Fragilidad ALTA	BAJA
De 19 a 27	Fragilidad	MEDIA
De 10 a 18	Fragilidad BAJA	ALTA
De 1 a 9	Fragilidad MUY BAJA	MUY ALTA

5.6.2 Resultados de la Fragilidad

En general, la fragilidad de los paisajes del ámbito de estudio, es MUY BAJA, dado el entorno urbano que rodea la actuación que limita su percepción a cierta distancia y la mimetiza con él.

6. RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

El presente Estudio de Integración Paisajística se ha elaborado de acuerdo a la normativa y legislación vigente en el presente momento. También se han tenido en consideración todos los planes de carácter supramunicipal que le son de aplicación.

6.1 EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA

El presente Estudio de Integración Paisajística, incorpora los Planes de Ordenación del Plan de Acción Territorial del Paisaje de la Comunitat Valenciana.

6.2 PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA)

El PATRICOVA, es uno de los instrumentos de ordenación del territorio que contempla el análisis relativo al impacto territorial asociado al riesgo de inundación, con precisión y detalle suficiente, en consonancia con su especial incidencia en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Ver punto 5.1.2 RIESGOS Y MOLESTIAS INDUCIBLES, del presente documento.

6.3 PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATFOR)

Se trata de un instrumento de Planificación Forestal y de Ordenación del Territorio, gestado desde una perspectiva de participación pública, alrededor de la cual, la Administración quiere alcanzar un consenso sobre las líneas maestras de lo que debe ser su acción futura sobre el sector forestal. En este sentido, desde el momento inicial del Plan, los diferentes actores

implicados y la sociedad, en general, están invitados a participar en los procesos de toma de decisiones.

De acuerdo con la directriz 5.2 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana -ETCV en adelante-, los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad Valenciana.

De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables al caso que nos ocupa los siguientes:

- Objetivo 1: Mantener la diversidad y vertebración del sistema de ciudades.
- Objetivo 7: Ser el territorio europeo más eficiente en la gestión de los recursos hídricos.
- Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Objetivo 9: Recuperar el litoral como activo territorial.
- Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
- Objetivo 15: Favorecer la puesta en valor de las nuevas potencialidades energéticas del territorio.
- Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
- Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La metodología a seguir para la valoración paisajística de las unidades y los recursos contenidos en el estudio de paisaje queda establecida en el Anexo I de la LOTUP.

Apartado b.4:

“Se determinará el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico conforme a lo siguiente: valor paisajístico, fragilidad del paisaje y fragilidad visual”.

“...es el valor asignado a cada unidad y recurso en función de su caracterización, expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C) y la opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) y de su visibilidad, expresada mediante un coeficiente de visibilidad. C y P se calificarán cuantitativamente conforme a la escala, muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto...”.

El Ámbito de estudio del Solar donde se enclava el Hotel Primavera es el de la Playa de Levante de Benidorm. Los distintos aspectos que constituyen este paisaje urbano de este ámbito deben realizarse a partir de criterios sectoriales, sin que por ello se pierda la prevalencia del valor de conjunto como una combinación de los diferentes factores.

La asignación de valores corresponde con una valoración cualitativa en última instancia, cuyos valores, agrupados en intervalos previamente definidos, otorgan el definitivo valor cualitativo. Las valoraciones son subjetivas, pero no arbitrarias, de manera que quedarán justificadas y basadas en criterios ampliamente admitidos por un amplio espectro de profesionales y especialistas en la materia.

8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

Además de lo descrito en el punto 5.5.3 del presente documento, se adjuntan una serie de simulaciones con dos situaciones:

- Estado actual
- Estado con la incorporación de la actuación de reforma y ampliación

9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

No se establecen medidas extraordinarias de integración paisajística ya que el desarrollo del propio PRI del Hotel Primavera según la normativa que viene regulada por la propia aplicación de la 2ª actualización de la Modificación nº 01 “Incentivación Hotelera” Mayo 2016 del PGMO 1990 referente a los parámetros de ocupación, retranqueos, alturas y demás parámetros urbanísticos que de un modo explícito o implícito que vienen regulados por dicha norma no hace otra cosa sino que reforzar aquellos aspectos urbanísticos que desde hace más de 30 años vienen siendo seña de identidad de la zona de actuación generando de modo inequívoco el paisaje circundante. Estos valores vienen a representar además los aspectos más importantes del modelo urbanístico de Benidorm que son las alturas libres, con una ocupación en planta menor de 1/3 que queda libre para zonas comunes, piscinas, etc.

10. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

El entorno donde se plantea la intervención es un entorno claramente urbano y consolidado desde hace años. Las pocas actuaciones que se puedan realizar no solo no suponen una afección al entorno si no que supone una oportunidad para regenerar el patrimonio

inmobiliario del entorno, ya bastante envejecido y marcar unas líneas de actuación genéricas enclavadas dentro del modelo urbanística de Benidorm y que potencie sus virtudes.

11. PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA

El estudio de integración paisajística se someterá a información pública de forma conjunta con el propio documento del PRI y las posibles sugerencias ciudadanas serán evaluadas y, si procede, incorporadas en la versión definitiva del mismo.

Para que así conste a los efectos correspondientes, se firma la presente en Benidorm a 02 de junio de 2021.



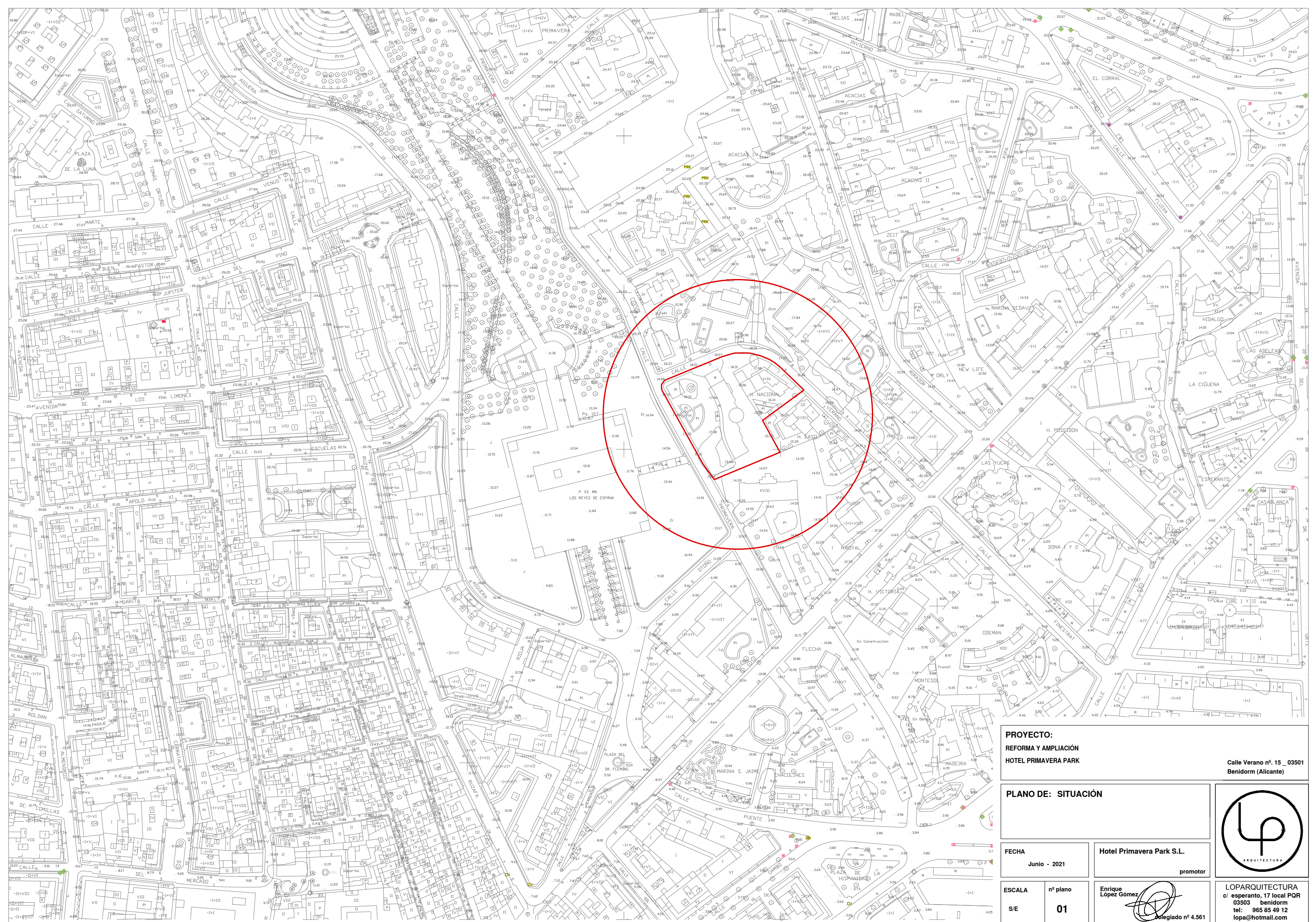
Fdo. Enrique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561



Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632

PLANOS

1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
2. SITUACIÓN CATASTRO
3. CUENCAS VISUALES
4. INTEGRACIÓN INFOGRÁFICA
5. INTEGRACIÓN INFOGRÁFICA
6. INTEGRACIÓN INFOGRÁFICA



PROYECTO:
REFORMA Y AMPLIACIÓN
HOTEL PRIMAVERA PARK

Calle Verano nº. 15 _ 03501
Benidorm (Alicante)

PLANO DE: SITUACIÓN

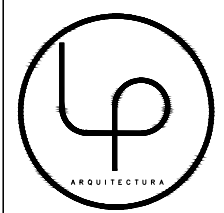
FECHA
Junio - 2021

Hotel Primavera Park S.L.
promotor

ESCALA
S/E

nº plano
01

Enrique
López Gómez
Colegiado nº 4.561



LOPARQUITECTURA
c/ esperanto, 17 local POR
03503 benidorm
tel: 965 85 49 12
lopa@hotmail.com



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0497403YH5609N0001JM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL VERANO 11

03501 BENIDORM [ALICANTE]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1989

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

99,999900

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

5.832

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL VERANO 11

BENIDORM [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

5.832

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

3.216

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	-1	01	832
VIVIENDA	1	00	01	505
VIVIENDA	1	01	01	440
VIVIENDA	1	02	01	440
VIVIENDA	1	03	01	440
VIVIENDA	1	04	01	440
VIVIENDA	1	05	01	440
VIVIENDA	1	06	01	440
VIVIENDA	1	07	01	440
VIVIENDA	1	08	01	440
VIVIENDA	1	09	01	440
VIVIENDA	1	10	01	440
DEPORTIVO	1	00	02	95

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

750,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 18 de

PROYECTO:
REFORMA Y AMPLIACIÓN
HOTEL PRIMAVERA PARK

Calle Verano nº. 15 - 03501
Benidorm (Alicante)

PLANO DE: SITUACIÓN CATASTRO

FECHA
Junio - 2021

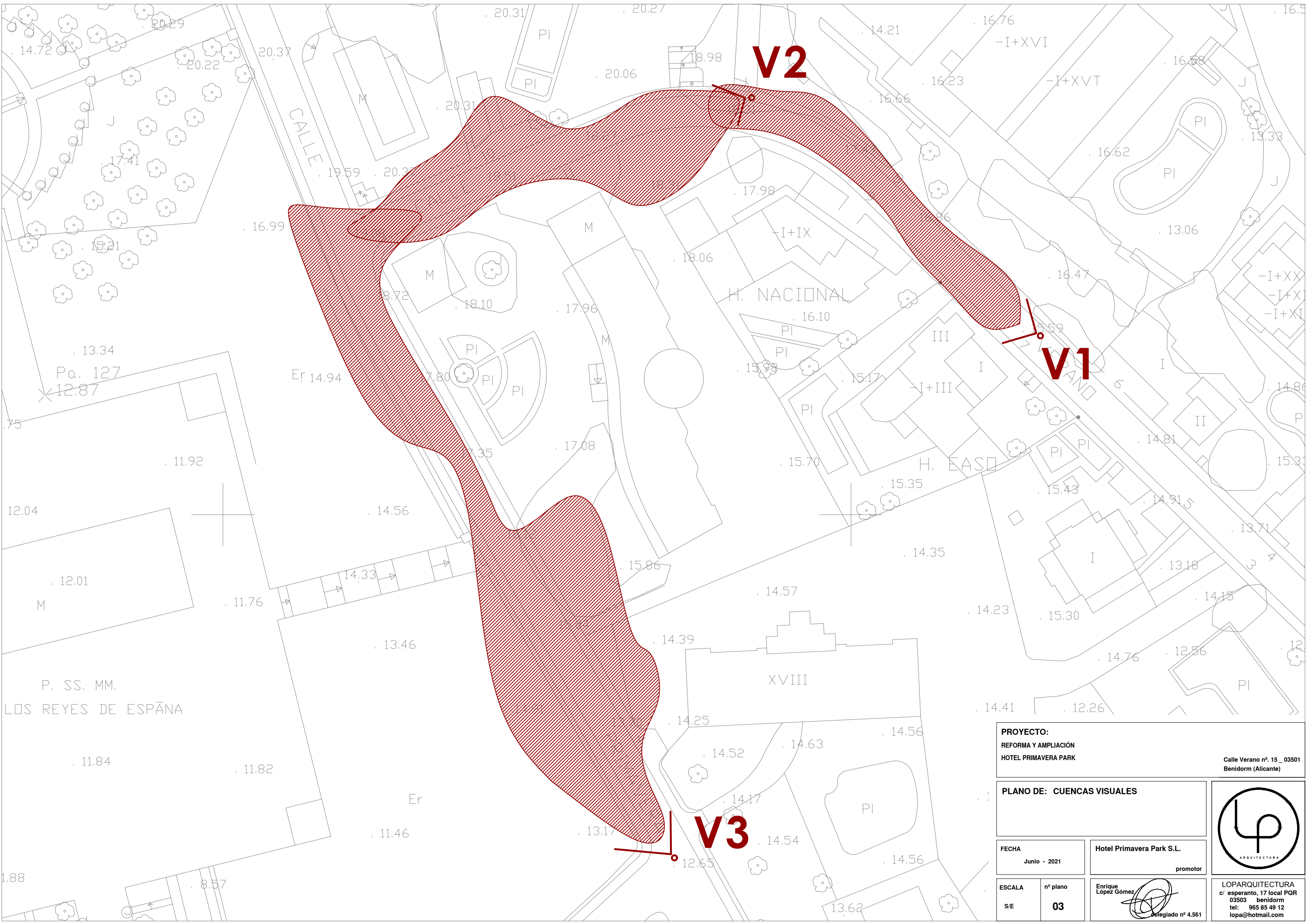
Hotel Primavera Park S.L.
promotor

ESCALA
S/E

nº plano
02

Enrique
López Gómez
Arquitecto

LOPARQUITECTURA
c/ esperanto, 17 local PQR
03503 Benidorm
tel: 965 85 49 12
lop@hotmmail.com



PROYECTO:
REFORMA Y AMPLIACIÓN
HOTEL PRIMAVERA PARK

Calle Verano nº. 15 _ 03501
Benidorm (Alicante)

PLANO DE: CUENCAS VISUALES

FECHA
Junio - 2021

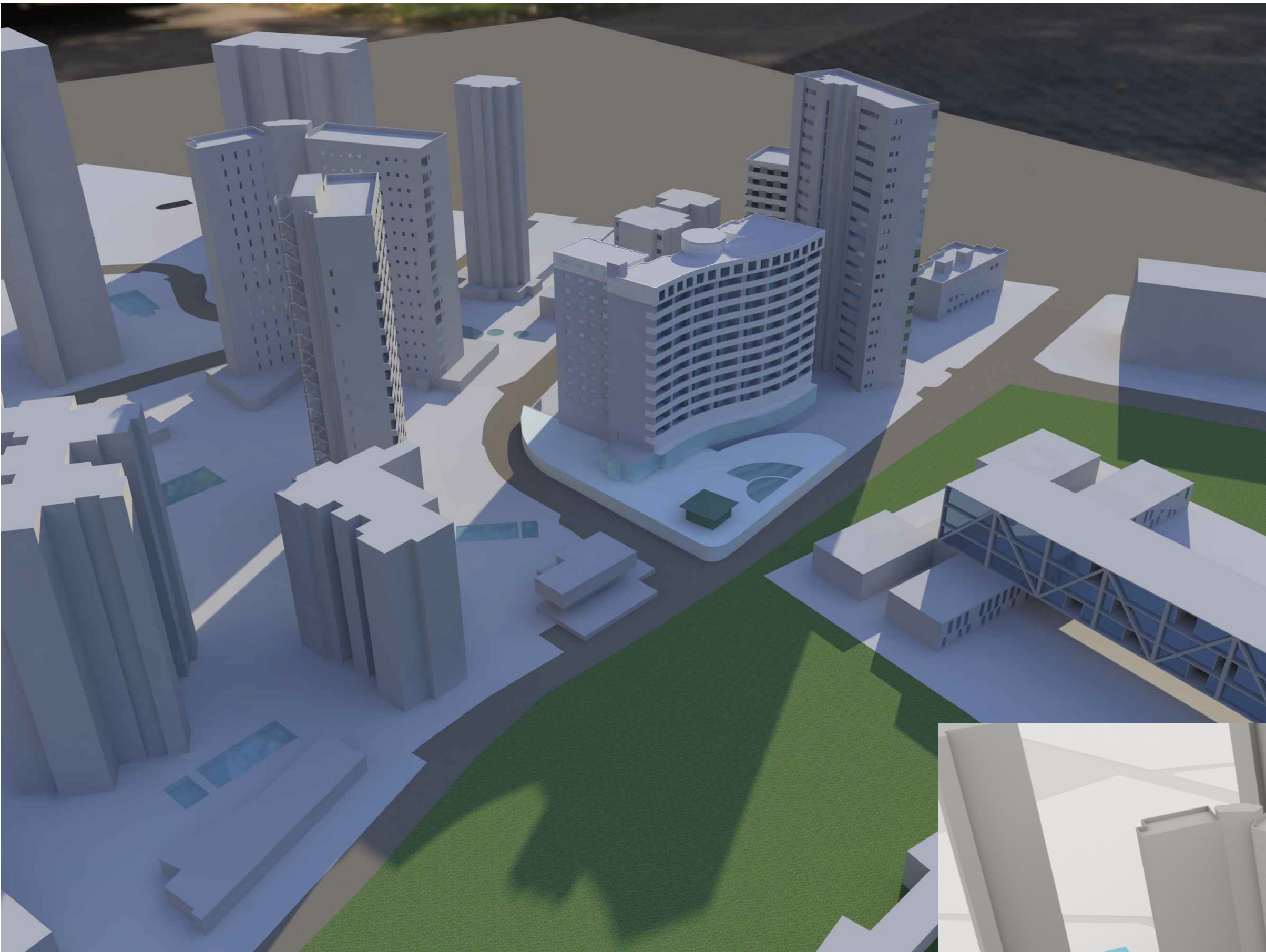
ESCALA
S/E

Hotel Primavera Park S.L.
promotor

nº plano
03

Enrique López Gómez
Delegado nº 4.561

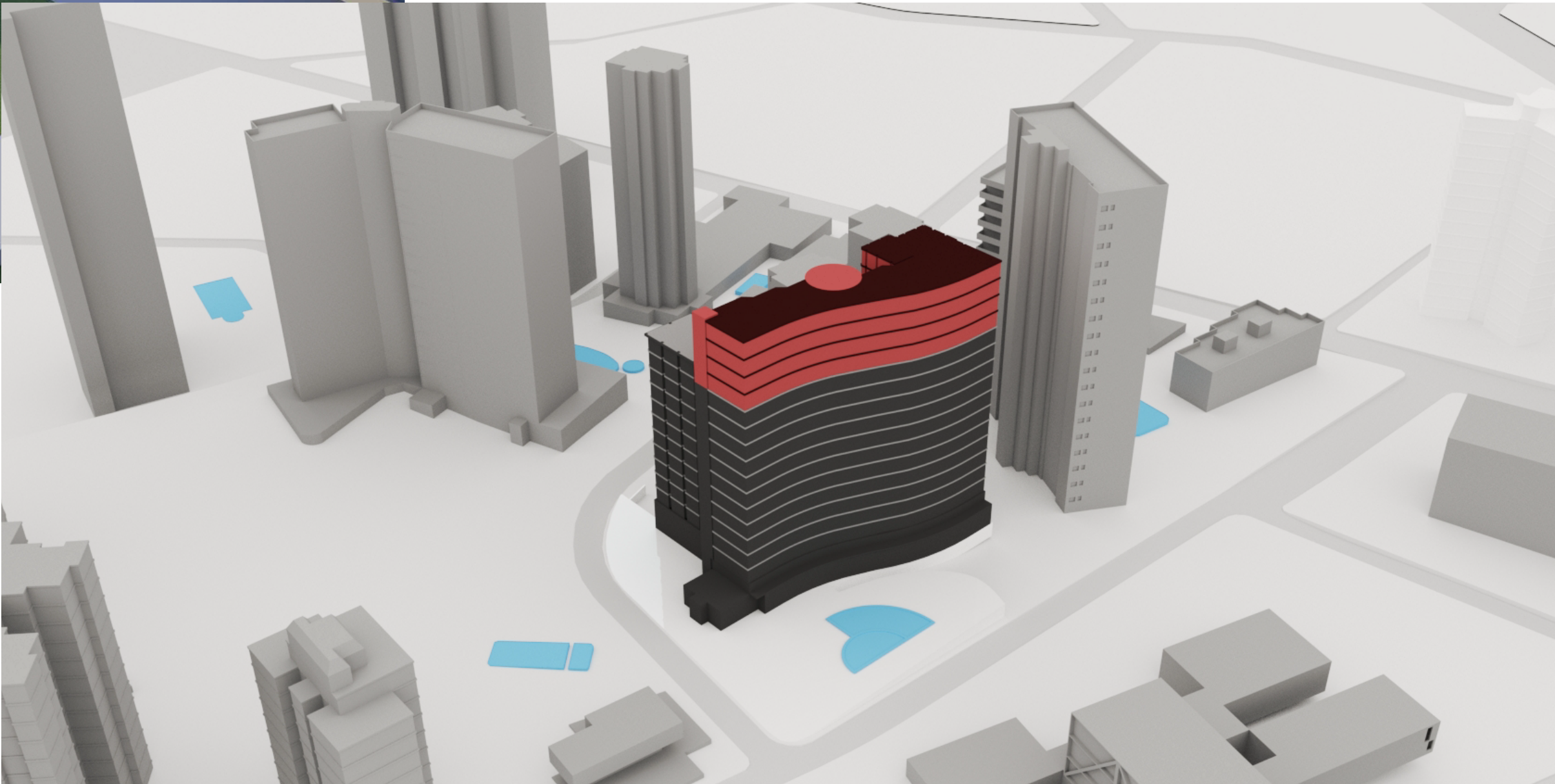
LOPARQUITECTURA
c/ esperanto, 17 local PQR
03503 benidorm
tel: 965 85 49 12
lopa@hotmail.com



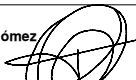
Estado Actual

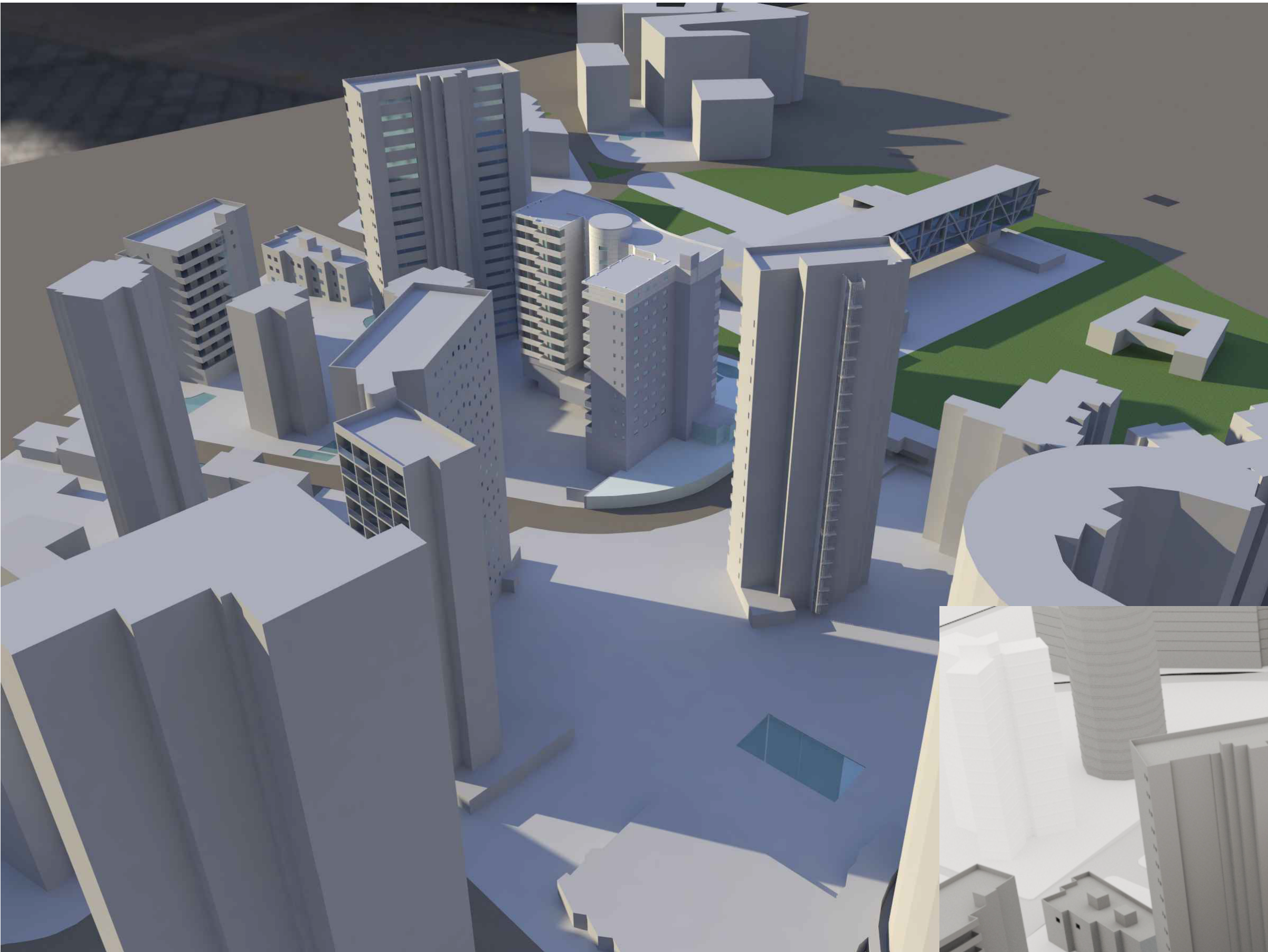


Planta de ubicación y punto de vista



Estado Reformado

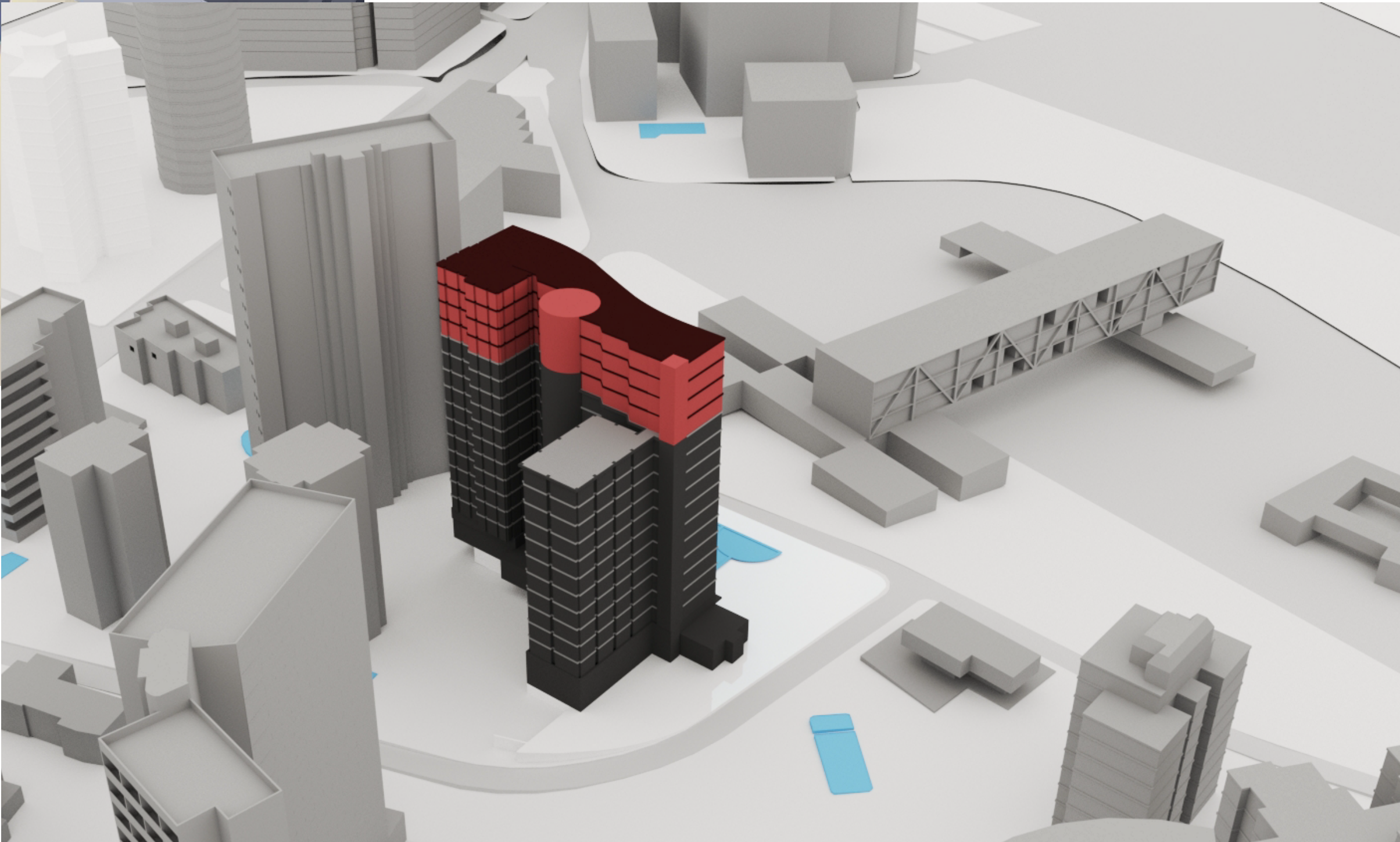
PROYECTO: REFORMA Y AMPLIACIÓN HOTEL PRIMAVERA PARK		Calle Verano nº. 15 _ 03501 Benidorm (Alicante)
PLANO DE: INTEGRACIÓN INFOGRÁFICA		
FECHA Junio - 2021		Hotel Primavera Park S.L. promotor
ESCALA S/E	nº plano 04	Enrique López Gómez  colaborado nº 4.561
LOPARQUITECTURA c/ esperanto, 17 local PQR 03503 Benidorm tel: 965 85 49 12 lopa@hotmail.com		



Estado Actual

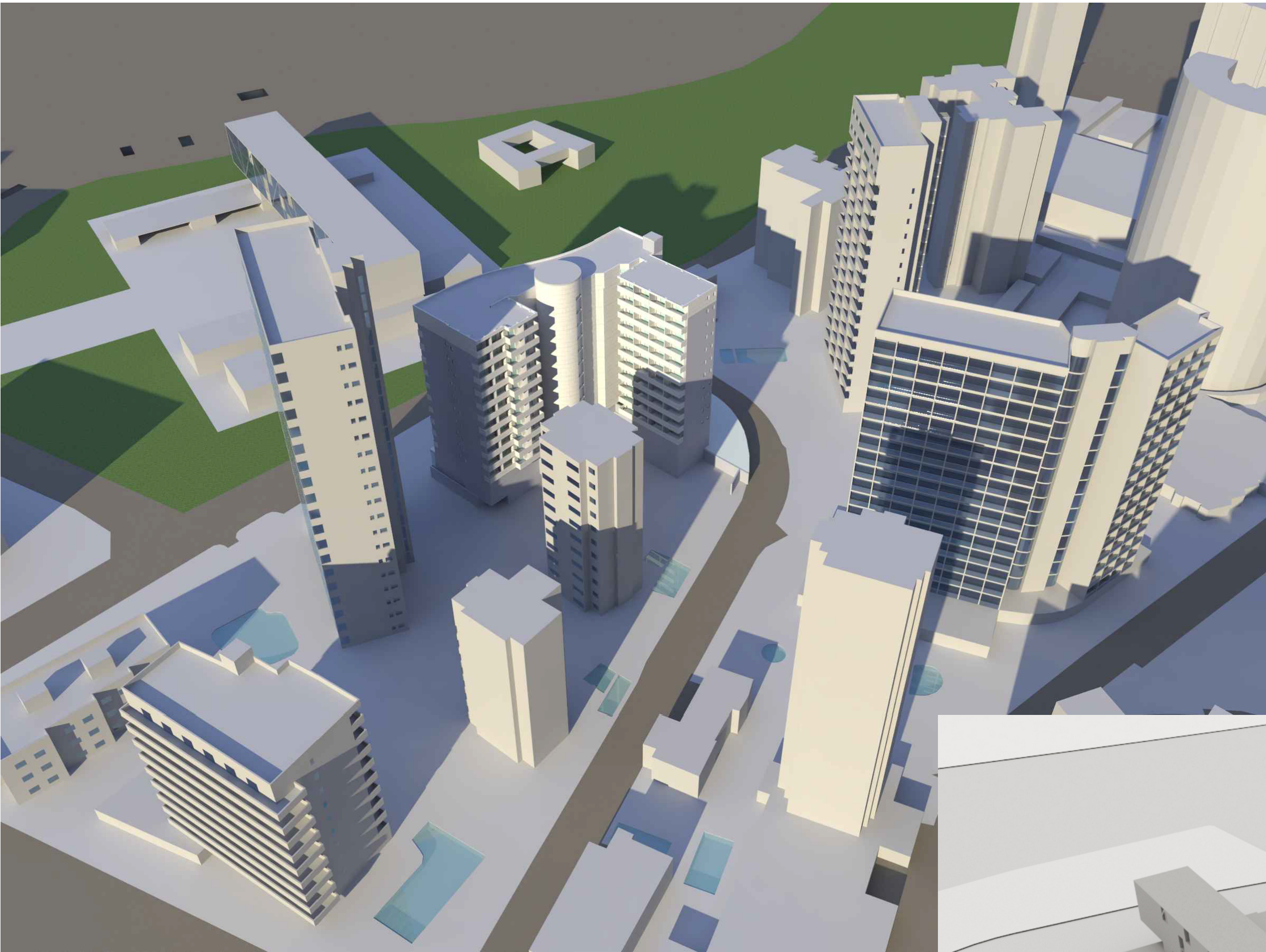


Planta de ubicación y punto de vista



Estado Reformado

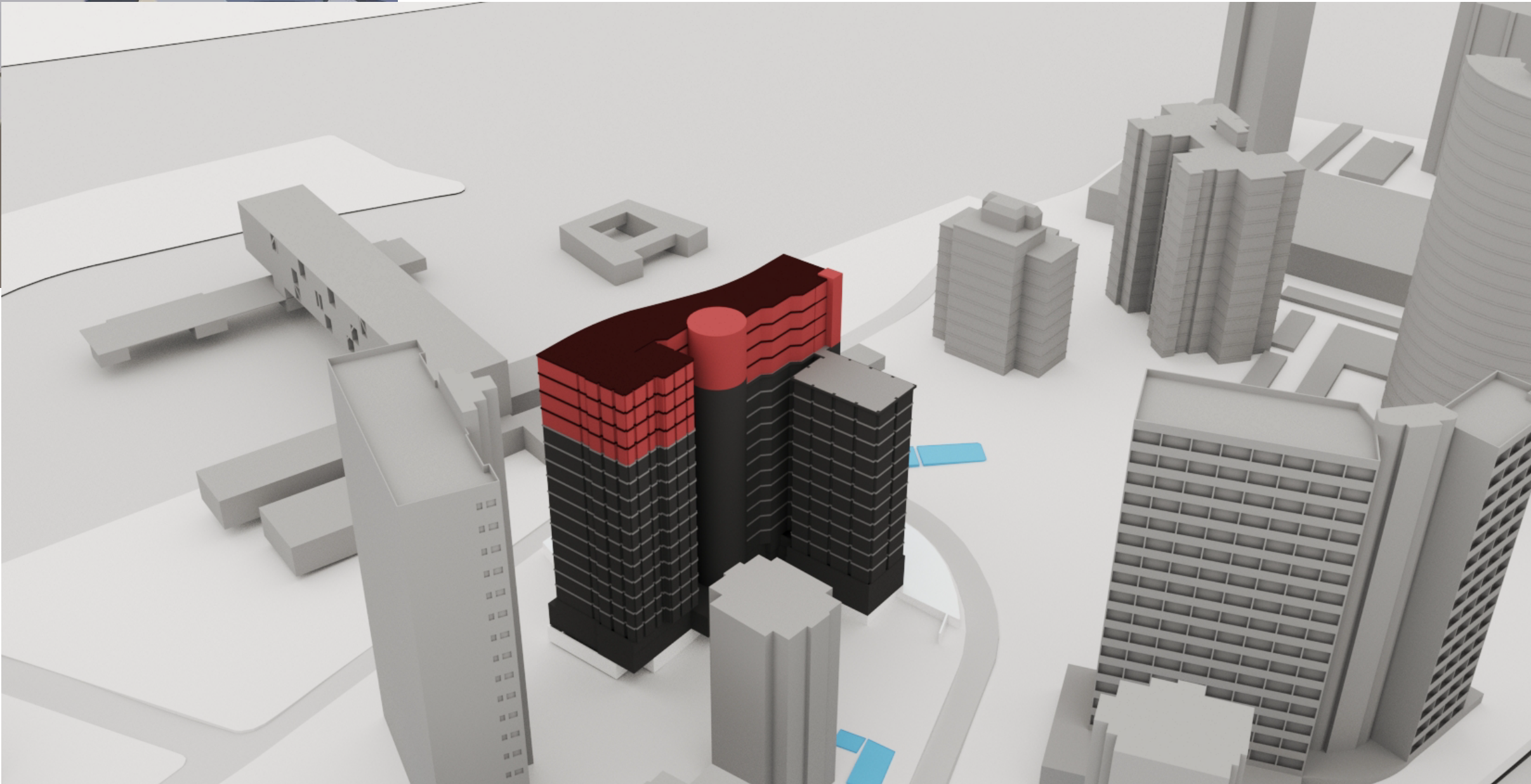
PROYECTO: REFORMA Y AMPLIACIÓN HOTEL PRIMAVERA PARK		Calle Verano nº. 15 _ 03501 Benidorm (Alicante)
PLANO DE: INTEGRACIÓN INFOGRÁFICA		
FECHA Junio - 2021	Hotel Primavera Park S.L. promotor	
ESCALA S/E	nº plano 05	Enrique López Gómez  collegado nº 4.561
		 LOPARQUITECTURA c/ esperanto, 17 local PQR 03503 benidorm tel: 965 85 48 12 lopa@hotmail.com



Estado Actual



Planta de ubicación y punto de vista



Estado Reformado

PROYECTO: REFORMA Y AMPLIACIÓN HOTEL PRIMAVERA PARK		Calle Verano nº. 15 _ 03501 Benidorm (Alicante)	
PLANO DE: INTEGRACIÓN INFOGRÁFICA			
FECHA Junio - 2021		Hotel Primavera Park S.L. promotor	
ESCALA S/E		nº plano 06	
Enrique López Gómez tel: 955 85 48 12 lopez@hotmail.com		 LOPARQUITECTURA c/ esperanto, 17 local PQR 03503 benidorm tel: 955 85 48 12 lopez@hotmail.com	