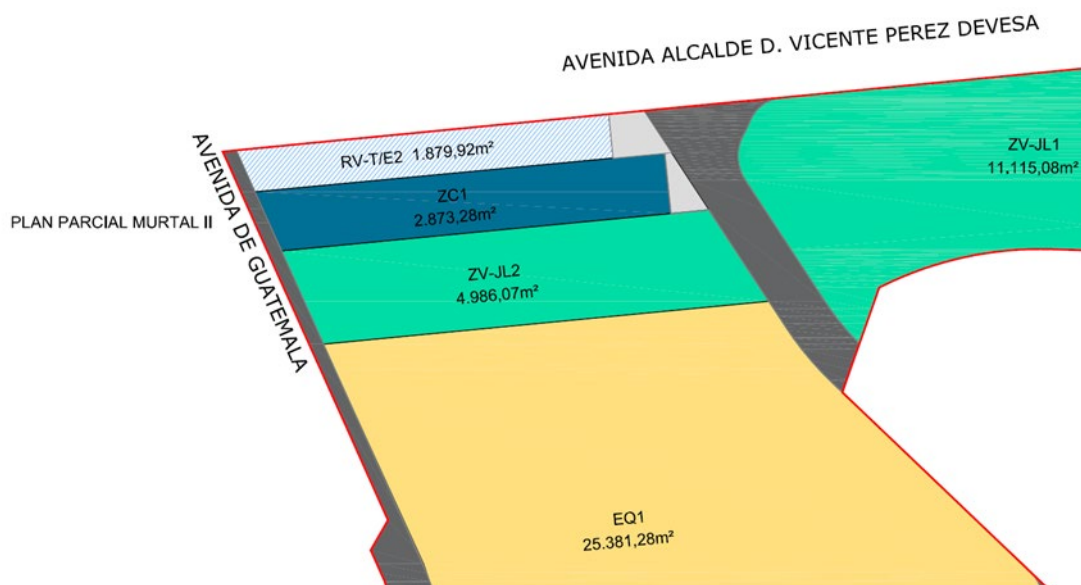


ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"



TM ● TM Real Estate Group

Benidorm (Alicante)

Promotor: Villaviñas S.L.U.

Ingeniero de Caminos: Cristóbal Ruiz

Fecha: Diciembre de 2021

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 29 páginas, forma parte del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARCELA ZC-1 PP 2/1 "PONIENTE", sometido a información pública por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 4472/2022 de 2 de noviembre de 2022.

Benidorm, a 1 de diciembre de 2022
LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y



ÍNDICE

MEMORIA

1. Antecedentes

1.1 Identificación del proyecto

1.2 Objeto del estudio de integración paisajística

1.3 Marco legal

1.4. Metodología utilizada para la elaboración del estudio de integración paisajística.

2. Emplazamiento y ámbito de estudio

2.1 Emplazamiento

2.2 Ámbito del estudio de integración paisajística

2.3 Estudios o catálogos de paisaje que afectan al ámbito de estudio

2.4 Planes y proyectos en trámite o ejecución en el ámbito de estudio

3. Caracterización de la actividad

3.1 Descripción de la actuación

3.2 Agentes implicados

3.3 Definición del alcance de la actuación

4. Caracterización del paisaje

4.1 Organización del paisaje. Componentes principales del paisaje

4.2 Evolución del paisaje

4.3 Determinación de la cuenca visual de la actuación



5. Valoración de la integración paisajística y visual

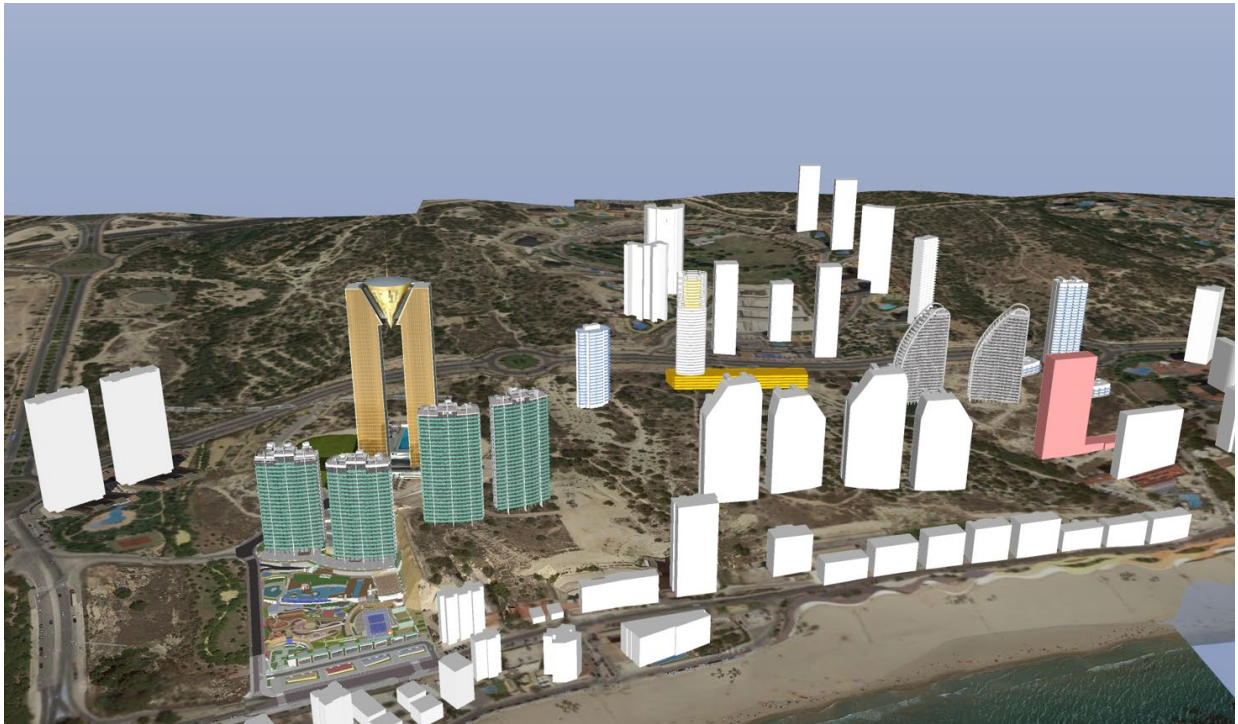
5.1 Valoración de la integración visual

5.2 Valoración de los impactos paisajísticos y visuales

6. Medidas de integración propuestas y programa de implementación

6.1 Medidas de integración propuestas

6.2 Programa de implementación





1. Antecedentes

1.1. Identificación del proyecto

El presente Estudio de Integración Paisajística, acompaña al documento de borrador del Plan de Reforma Interior de la parcela ZC-1, Plan Parcial 2/1 Poniente de Benidorm. La finalidad de la nueva ordenación es mejorar la ciudad existente actuando sobre suelo urbano urbanizado, mediante la creación de un aprovechamiento terciario de alojamiento temporal que complemente al actual aprovechamiento terciario comercial, asimismo se ajustarán parámetros edificatorios para poder materializar en la parcela dicho aprovechamiento comercial, con las determinaciones exigidas para las modificaciones de ordenación pormenorizada, y con unos claros objetivos de una actuación de dotación, que tiene por objeto la obtención gratuita y urbanizada de dotaciones públicas para mejorar la ciudad, sin sustituirla y sin perder su idiosincrasia.

La mejora de los estándares urbanos mediante la obtención de suelo dotacional público se realizará conforme a la normativa de aplicación procurando que sea lo más cercana posible a la ubicación de la parcela terciaria y considerando la función de los suelos dotacionales públicos existentes en el área urbana homogénea de la que forma parte (sector 2/1 "Poniente"). Asimismo, atenderá a los fines previstos en la normativa para las actuaciones de interés social, en concreto; La construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo. Y la conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje. Este objetivo es prioritario y fundamental para el PRI, que nace con la vocación de investigar un modelo de excelencia para el Benidorm del futuro, mediante el que su principal motor de desarrollo económico y social, el turismo, pueda tener garantizada su viabilidad en el próximo escenario de transición ecológica, no sólo siendo más competitivo y rentable, sino más sostenible. La evolución tiene que estar orientada hacia la lucha contra el cambio climático, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y la eficiencia energética, no sólo reduciendo el consumo de energía, sino produciendo energía renovable que posibilite tanto una menor contaminación, como un menor precio del gasto energético.

A tal efecto, mediante el presente PRI se **incrementará el suelo dotacional público y los recursos públicos actuando** únicamente en la parcela de titularidad privada ZC-1 que actualmente tiene asignada una edificabilidad terciaria comercial de 3.470 m²t útil. La nueva ordenación incrementará hasta el doble la edificabilidad terciaria destinada a alojamientos temporales, ya que en las normas urbanísticas del Plan General de Benidorm el uso terciario comercial, oficina y alojamientos temporales son usos compatibles.

Se promueve el desarrollo sostenible al aumentar las dotaciones públicas y privadas, ya que el incremento del suelo dotacional es básico para mejorar las condiciones del entorno urbano y el bienestar de la población.

1.2 Objeto del estudio de integración paisajística

El objeto del presente documento es la redacción de un Estudio de Integración Paisajística, que acompaña al borrador del Plan y que permita visualizar el resultado de la ordenación en el entorno o barrio colindante al ámbito. De acuerdo con el artículo 40.3 del TRLOTUP referido a planes parciales y planes de reforma interior, deberán contener la siguiente documentación:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.



El ámbito de análisis visual será el sector dónde se ubica la manzana objeto del PRI, para su mejor integración y no afección al paisaje urbano de Benidorm, dada la particularidad de su "skyline", para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, se hace recomendable el Estudio de Integración Paisajística.

En efecto, una de las características del modelo de éxito de Benidorm es precisamente la indeterminación formal de la arquitectura como consecuencia de la flexibilidad y simplicidad de sus normas, que permite tanto la implantación como la sustitución de los edificios, no en la misma volumetría que la preexistente, sino en función de lo construido en su entorno, y esta diversidad, propia de la ciudad americana, prima sobre la continuidad formal de alineaciones, fachadas y perspectivas de la ciudad histórica europea, que coacciona la integración a un único grado de libertad, la mimesis con el entorno.

En oposición a esta rigidez de formas, encontramos la vitalidad de Benidorm, en la que la integración queda *per se* garantizada por la acción creativa de la libertad compositiva, volumétrica y cromática. Benidorm es el paradigma de la integración, que como resultado ha creado un enorme bosque de rascacielos esbeltos y elegantes, que no se molestan entre sí, sensiblemente paralelos al mar, y que no estropean el paisaje porque su artificialidad geométrica se contrapone al mismo, y porque los amplios espacios libres entre ellos mantienen abiertas ventanas paisajísticas al mar.

En su virtud, uno de los objetivos más importantes del análisis visual es precisamente mantener abierta la ventana paisajística al mar de la nueva volumetría, de modo que se garantice que el Plan de Reforma Interior que acompaña el presente estudio no tenga incidencia en el paisaje urbano.



1.3 Marco legal

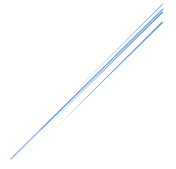
El presente documento se redacta de acuerdo con las prescripciones legislativas y normativas del Ordenamiento Jurídico y Urbanístico de rango superior. En concreto se aplica:

- Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de julio de 1.990, con correcciones ratificadas por la Corporación en sesión de 30 de octubre de 1.990.
- Modificaciones aplicables del Plan General, en particular la Modificación nº 21 Uso Dotacional Art. 117 del PGMO 1.990 de Benidorm y Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 Incentivación Hotelera, aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal de 31 de Julio de 2017.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).
- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

1.4. Metodología utilizada para la elaboración del estudio de integración paisajística.

Se define el ámbito de estudio a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, con independencia de límites administrativos. Su delimitación se basa en el concepto de cuenca visual, definida como aquella parte del territorio desde la que es notablemente visible la actuación.

Se ha visitado la zona ámbito de estudio con la finalidad de delimitar las áreas desde las cuales la actuación será visible y desde las que no lo será. Posteriormente se han delimitado las subunidades de paisaje que permiten acotar el ámbito del estudio.



A continuación, se analiza la incidencia en el paisaje de la propuesta, comparando la situación actual con la propuesta en el Plan de Reforma Interior. En último lugar, se realiza una valoración cualitativa sobre la opción elegida y las medidas correctoras a contemplar para garantizar que la actuación no tenga incidencia en el paisaje urbano.

2. Emplazamiento y ámbito de estudio

2.1 Emplazamiento

La actuación propuesta afecta a la parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 Poniente de Benidorm. La forma de la parcela es predominantemente longitudinal y alineada a la Avda. Vicente Pérez Devesa, que conforma su fachada norte separada de esta por una playa de aparcamientos públicas (RV-T/E2), estando orientada su fachada sur a la zona verde JL-2 y a la gran parcela dotacional que ocupa una posición de centralidad en la trama del Plan Parcial 2/1 Poniente.

2.2 Ámbito del estudio de integración paisajística

El ámbito del presente estudio coincide con el del Plan de Reforma Interior que acompaña, que es parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 Poniente de Benidorm.

2.3 Estudios o catálogos de paisaje que afectan al ámbito de estudio

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

2.4 Planes y proyectos en trámite o ejecución en el ámbito de estudio

En el ámbito del Sector Plan Parcial 2/1 "Poniente" ya se han iniciado actuaciones de edificación, actualmente en curso, en concreto mediante la licencia del edificio destinado a aparcamiento público en la parcela dotacional pública RV-TE/1.

Así como mediante la licencia de obras otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 28 de Septiembre de 2020, para Proyecto Básico para 280 viviendas, garajes, trasteros y piscina y zonas comunes en Parcela ZE2-1B del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 2/1 "Poniente". Denominada comercialmente Sunset Cliff.

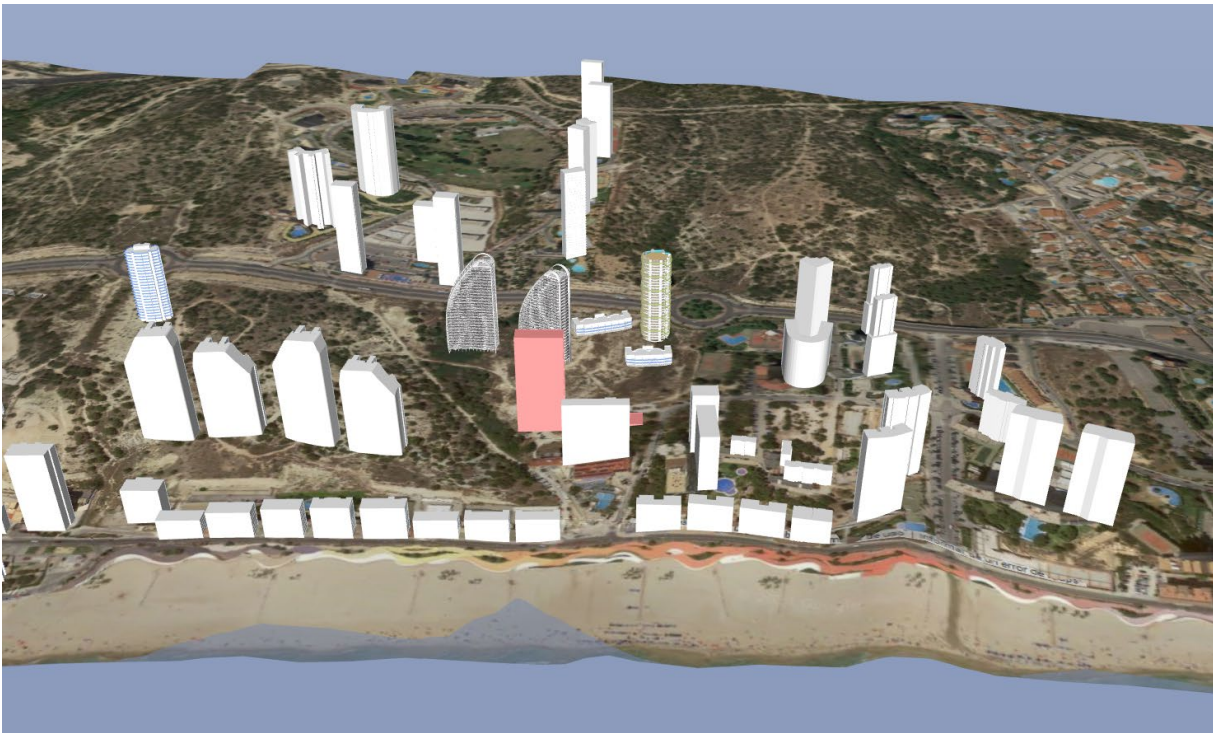
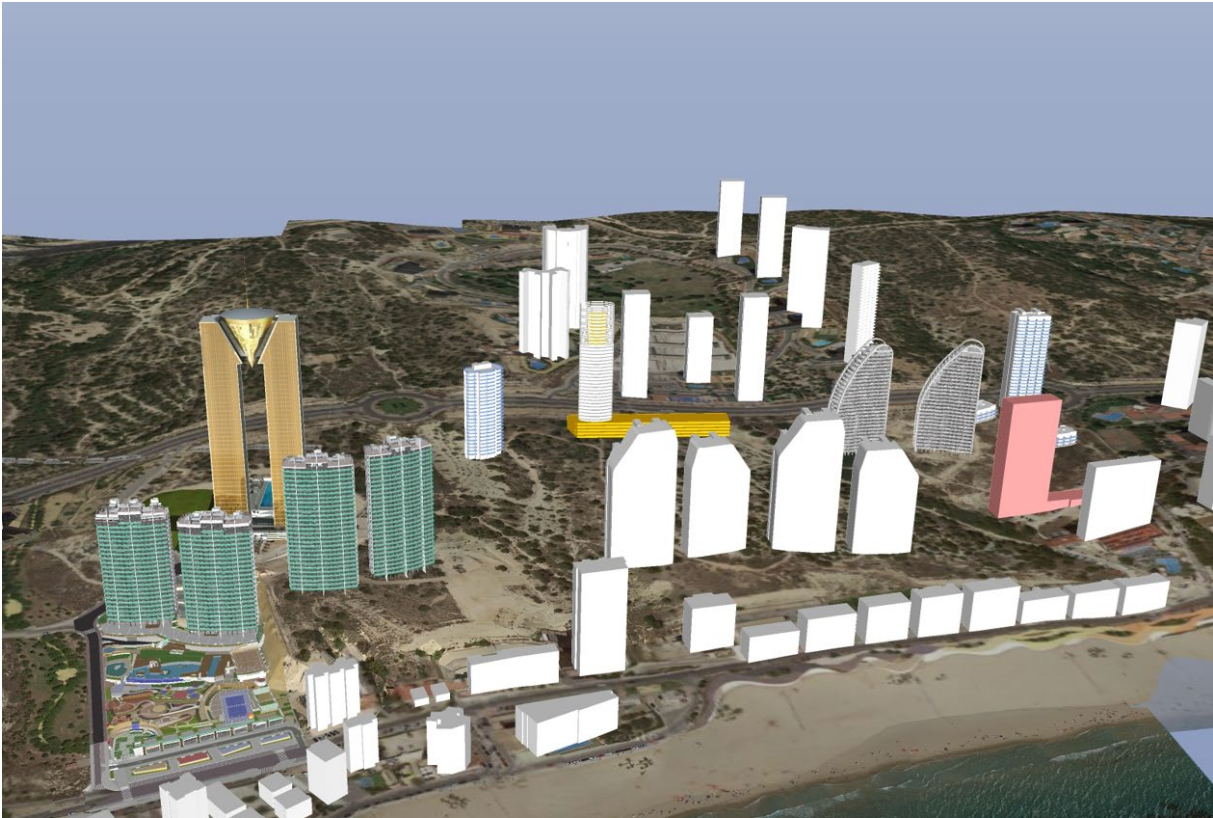
Las obras de urbanización que transforman la parcela ZC-1 en suelo urbanizado, se encuentran actualmente ejecutadas y puestas en servicio público, en concreto corresponden a la fachada con la Avenida de Guatemala dentro del sector colindante por el oeste "Plan Parcial Murtal II", así como las de las obras de urbanización de la fachada este, a la calle incluida en el "Suelo Urbano Poniente". Asimismo, en fecha 21 de septiembre del 2021 se firmó el acta de la puesta en servicio público de la parcela RV-TE/2 del Plan Parcial 2/1 "Poniente". Esta última parcela corresponde a la playa de aparcamientos públicos antes dicha, (suelo dotacional público) de 1.879,92 m² de superficie y alineada a la fachada norte de la parcela sobre la que actúa el presente borrador del PRI.

En la manzana B del Sector colindante por el este, "Suelo Urbano Poniente", casi alineado de la parcela objeto del presente análisis visual y volumétrico, se ha implantado la edificación denominada "Sunset Waves", que su importante volumen habrá que analizar tanto las sombras como la afección visual que puede tener sobre la parcela, y que determinará su propia composición volumétrica.

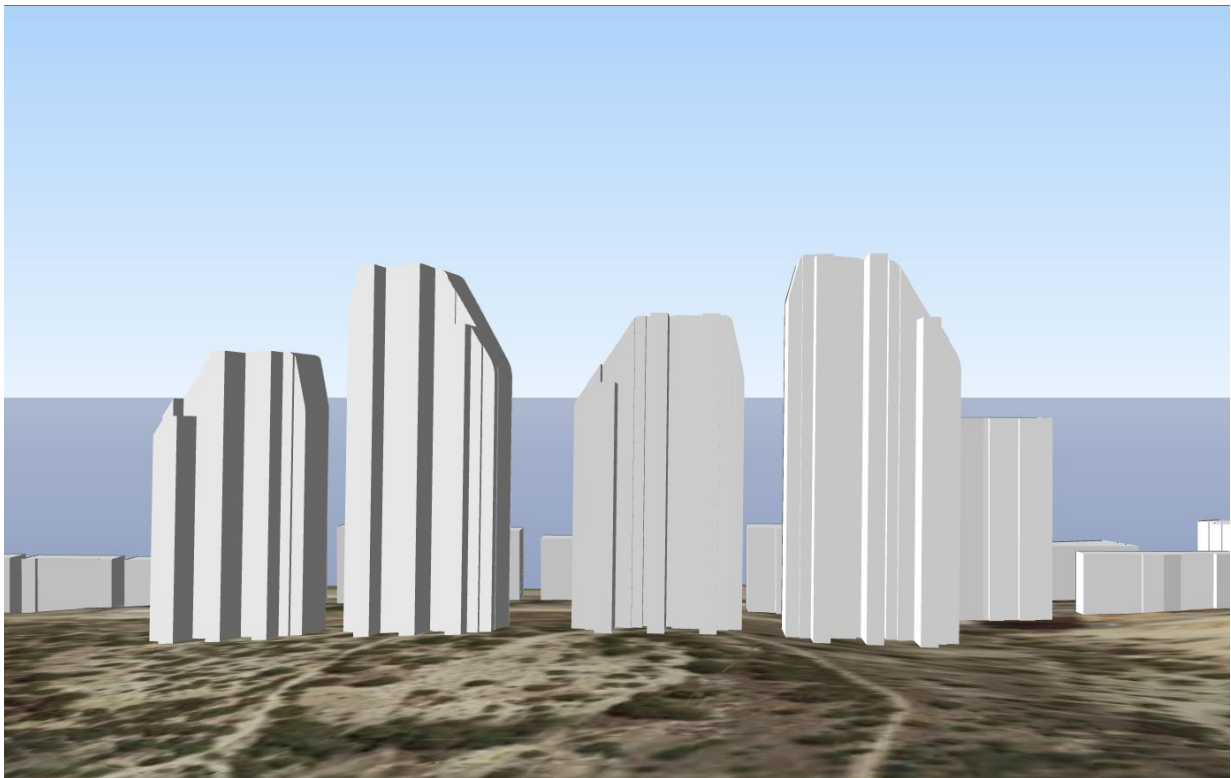
Asimismo la consolidación futura de la edificación que resulta de la ordenación vigente del plan parcial en el que está incluida la actuación, sí tiene incidencia en el análisis visual puesto que cierra las perspectivas visuales al mar, en dirección sur, suroeste, como se comprueba en la modelización en 3D de la cuenca visual analizada (nuevos volúmenes del edificio actual Sunset Cliff y gemelos que colmatan la manzana), en el que como se aprecia las cuatro torres apantallan el frente marítimo, especialmente apantalla directamente la dos torres de Sunset Waves y las torres traseras de XIXO.

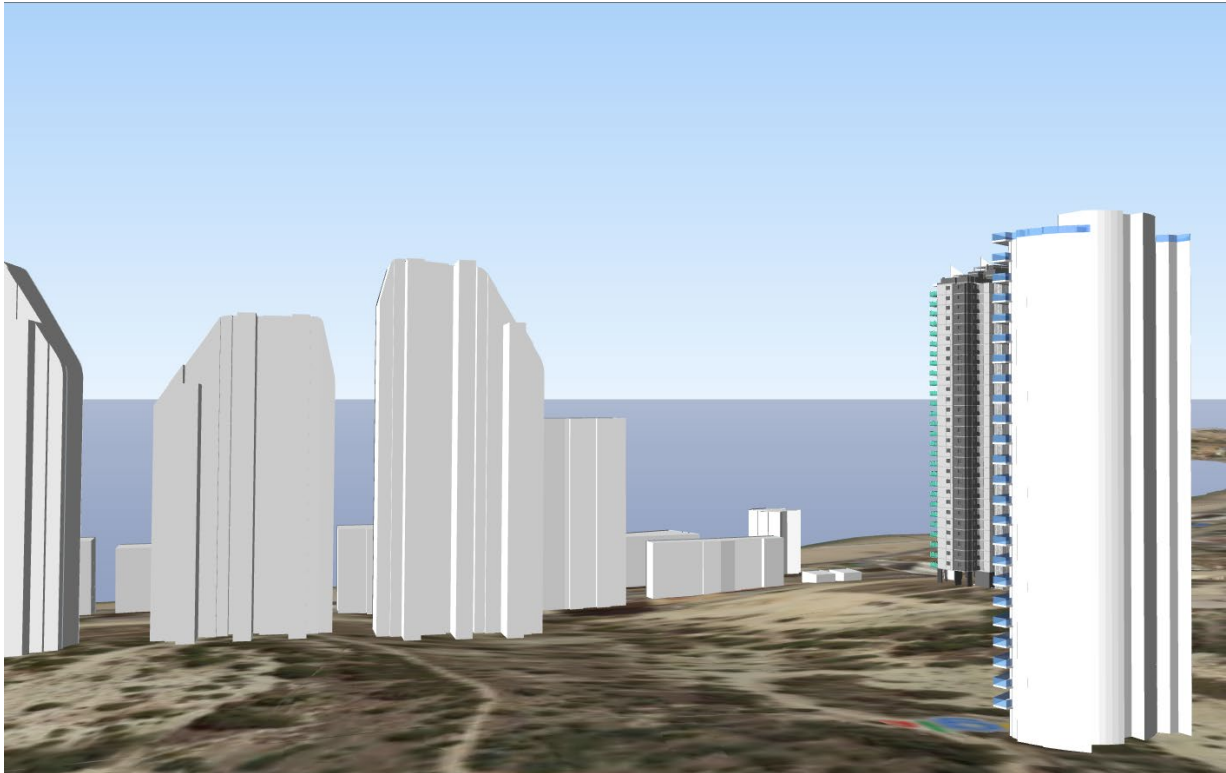
ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"



En la manzana ZE2-1B del Plan Parcial PP 2/1 por razón de la licencia de obra mayor concedida el 28 de septiembre de 2020 para dos torres de 280 viviendas, tal y como se aprecia en la gráfica anterior y siguiente tienen una incidencia significativa puesto que afecta a la cuenca visual del ámbito de actuación que está completamente por las dos nuevas torres denominadas Sunset Cliff, que cierran completamente las perspectivas visuales hacia el mar en la orientación sur, dejando únicamente abierta una ventana visual en la orientación sur-oeste. Tal y como se aprecia desde el punto de observación de la planta baja comercial y la torre propuesta.

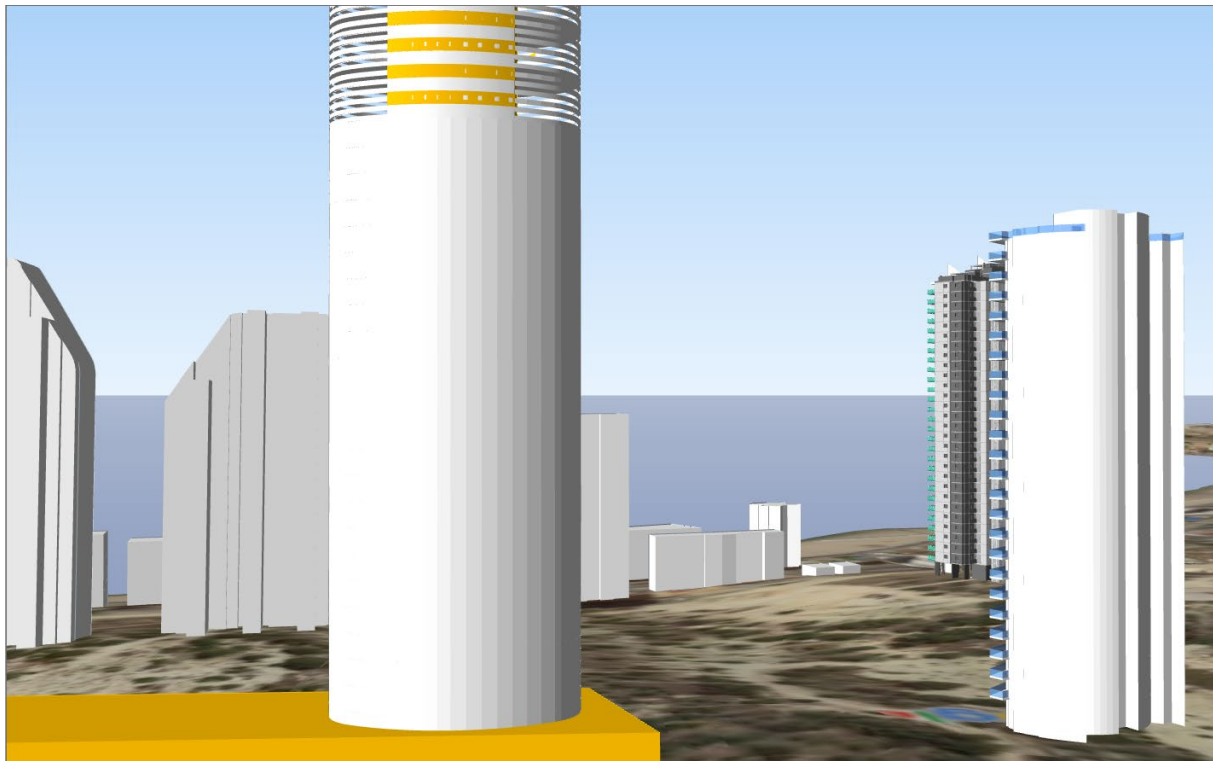




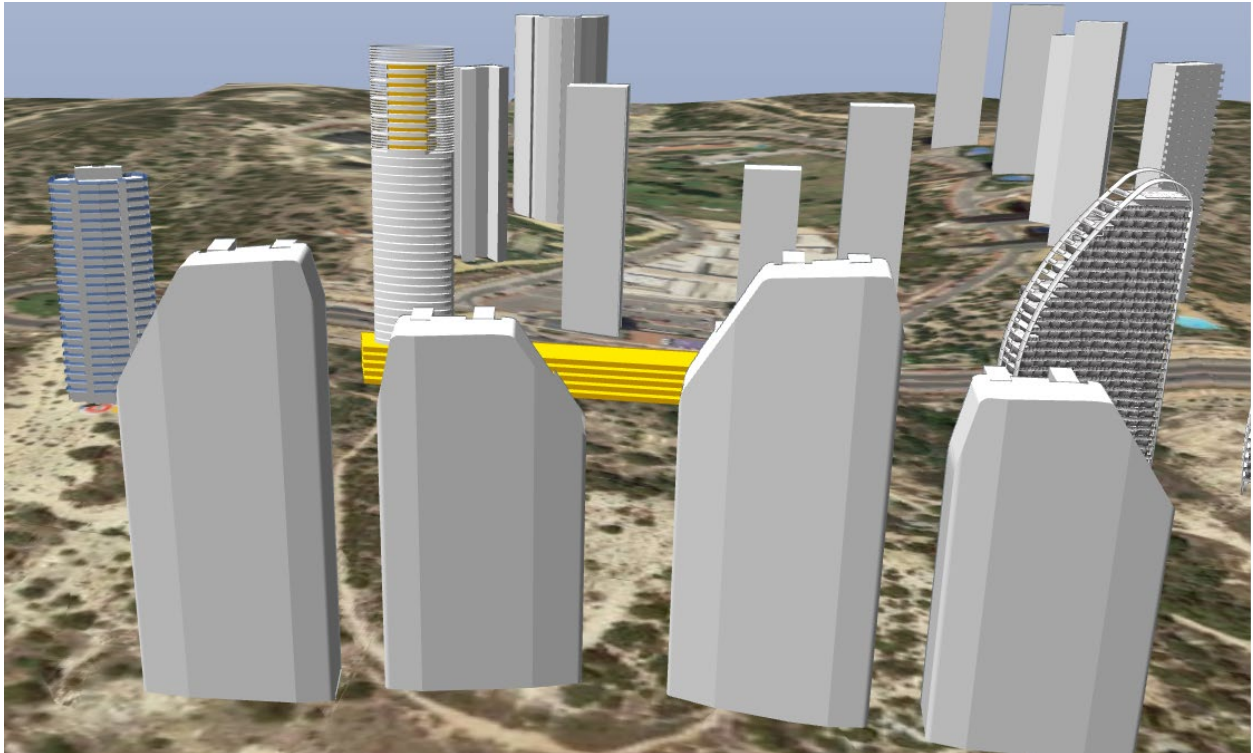
No obstante como se aprecia en la gráfica siguiente, la actual torre que se propone en el extremo oeste de la parcela, no tendrá incidencia puesto que no afecta a la cuenca visual del ámbito de actuación, ni interrumpe las perspectivas abiertas al mar a través de la única ventana visual existente, especialmente respecto a la torre de XIXO posterior al mismo, al quedar la cuenca visual ya interrumpida por las torres recientemente edificadas, Sunset Cliff, y las dos gemelas restantes, que ya cierran completamente las perspectivas visuales hacia el mar en la orientación sur.

ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"



Tal y como se aprecia desde la perspectiva del mar, la posición de la nueva torre en el extremo oeste de la parcela evita el apantallamiento de la torre posterior de Xixo.



3. Caracterización de la actividad

3.1 Descripción de la actuación

Se trata de un solar en suelo urbanizable urbanizado parcialmente edificado, al que mediante el Plan de Reforma Interior se incrementa el aprovechamiento destinado a uso terciario.

3.2 Agentes implicados

Con la finalidad de implantar usos terciarios de alojamiento temporal en la parcela ZC-1 se redacta el Plan de Reforma Interior Terciario del ámbito Sector Plan Parcial 2/1 "Poniente" a instancias de la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U., con C.I.F. nº B-03457462, y domicilio a efectos de notificaciones en Av. de la Libertad nº 1, 03180 Torreveja. Agente urbanizador del PAI SECTOR PP 2/1 "PONIENTE" y titular de la parcela ZC-1. Representada por D. José Cristóbal Ruiz Martínez, con DNI 48.370.727-W.



El presente documento tiene el carácter de Alternativa Técnica y formará parte del contenido documental del Programa de Actuación Aislada de la Actuación de Dotación de la Parcela ZC-1 en régimen de gestión por propietarios, conforme a lo previsto en el art.175 y 176 del TR de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

3.3 Definición del alcance de la actuación

Afectarán al paisaje:

- las disposiciones normativas contenidas en el plan de reforma interior que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el aspecto de las edificaciones.
- las disposiciones normativas contenidas en el plan de reforma interior que influyan en el aspecto y diseño de los espacios urbanos del ámbito afectado.

La actuación que se pretende supone un incremento de edificabilidad terciaria sobre la parcela, ordenando la edificabilidad en dos volúmenes, el primero horizontal de uso dominante comercial en planta baja y el segundo vertical de uso terciario alojamiento temporal.

4. Caracterización del paisaje

Según el art. 6.1 de la LOTUP:

Artículo 6. El paisaje: definición, objetivos e instrumentos.

1. 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.



4.1 Organización del paisaje. Componentes principales del paisaje

Una de las características de las componentes del paisaje urbano de Benidorm, comúnmente conocido como el Skyline, tiene su origen en la propia esencia de su modelo urbano, caso de éxito en el mundo, el cual no confunde dos conceptos absolutamente diferentes ALTURA y DENSIDAD. Tal es así que la densidad (m² de techo por superficie de suelo y por tanto capacidad de albergar viviendas y habitantes), es cinco veces mayor en el Casco Antiguo respecto al permitido en el ensanche de Levante y más aún en Poniente, en el que un mismo edificio que en Levante, requiere un 30% más de solar.

Esto significa que este sistema de edificar en altura libera suelo para espacios libres, jardines, piscinas, aparcamientos, mejora la ventilación, el soleamiento y la intimidad de las viviendas, al distanciar los edificios unos de los otros, las torres no se molestan y comparten ventanas paisajísticas, en las que los rascacielos se convierten en el marco perfecto del arte del paisaje costero. Por tanto, ni el ensanche de Levante, ni mucho aún la ordenación de Poniente, nunca se podría adjetivar como denso, pues apenas levantaría una planta si pudiésemos ocupar el 100% de los solares.

4.2 Evolución del paisaje

Actualmente todo el paisaje urbano de la zona de Poniente dónde se implanta la actuación, está en plena transformación y evolución. Por un lado, con los dos rascacielos construidos en la manzana A, denominados "Sunset Waves", que desde su concepción, estos edificios han aspirado a convertirse en un hito paisajístico de Benidorm, por su arquitectura, en forma de vela, como elemento icónico y diferenciador del skyline de la capital turística del Mediterráneo.

Y por otro lado, la zona sigue en transformación con la construcción de dos nuevos edificios próximos a estos últimos en dirección el mar "Sunset Cliff", que siguen comprometidos con el modelo Benidorm, como garantes de su singular y único skyline. A todo ello se le suma el PRI Hotelero de Poseidón muy cercano al ámbito, en concreto en la manzana B del suelo urbano Poniente.

La torre que se propone comparte la ambición de representar una nueva forma icónica e innovadora, pero esta vez determinada por la componente energética y la capacidad aerodinámica de la forma de peinar el viento y obtener el máximo rendimiento energético.

4.3 Determinación de la cuenca visual de la actuación

De acuerdo con el anexo II de la LOTUP, en relación con el contenido de los estudios de integración paisajística, en su apartado c.2 define el concepto de cuenca visual:

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.

La manzana se encuentra situada en un entorno urbano donde predominan los rascacielos residenciales con tipología de edificación abierta. La actuación que se propone con el PRI afectaría sólo a la parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 Poniente. La actuación es visible en el conjunto del bosque de rascacielos esbeltos de la playa de Poniente de Benidorm, que conforma una unidad de paisaje urbana, homogénea, propia y singular. En este caso ningún árbol impide ver el bosque, pues el todo es más que la suma de la individualidad de sus componentes.

En todo caso, para la delimitación de un ámbito de estudio previo se tendrán en cuenta los siguientes 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.
- de percepción difusa (más de 300 m y hasta 1500 m.). Los objetos se convierten en formas planas y se perciben y caracterizan únicamente por sus cualidades cromáticas.



- de percepción nítida (hasta 300 m.). 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, no se encuentre por debajo de un plano inclinado de 30° a 35° sobre el horizonte.

- El Principio Higuchi, por el cual, si un elemento se sitúa frente al espectador y por debajo de un plano que forma un ángulo de 5° con el horizonte, es paisaje prestado, pertenece al fondo de la imagen percibida y carece de importancia.

Así mismo, para acotar el alcance del estudio y ajustarlo a la escala del territorio, se observarán las siguientes reglas:

- Los límites de la cuenca visual se verán acotados por la topografía del lugar, considerando en este apartado también la existencia de elementos cuya altura impida la visión de los elementos del paisaje analizado desde los puntos de observación.

- Se tendrán en cuenta, además, para caracterización del impacto de la actuación sobre el paisaje, los umbrales de percepción visual difusa y nítida. De este modo, los efectos de la actuación más allá del umbral de nitidez se considerarán únicamente en cuanto al impacto volumétrico y cromático, y los efectos más allá del umbral de percepción difusa únicamente si el elemento en cuestión se constituye en hito paisajístico o afectara al paisaje alterando su configuración característica o impidiendo su visión.

- Al encontrarnos en un concreto espacio urbano del skyline de Benidorm, se considerarán principalmente los puntos de observación situados en un espacio aéreo posterior al apantallamiento de los edificios "Sunset Cliff" y los situados en el edificio

inmediatamente posterior al ámbito, denominado en adelante "Xixo", **con el objetivo paisajístico de no apantallarlo directamente, y orientar el nuevo volumen de modo que no reciba ni arroje sombras significativas, y mantenga abierta una ventana visual al mar.**

- 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 del PGOU y Plan Parcial vigente como por aplicación del PRI propuesto y el resto de PRI Dotacional y Hotelero en tramitación.

Aplicando estos principios la cuenca visual de la actuación queda limitada: 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.

5. Valoración de la integración paisajística y visual

De acuerdo con la LOTUP, la valoración de la integración paisajística analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodarse a los cambios producidos por la actuación sin perder su valor paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

5.1 Valoración de la integración visual

La valoración de la integración visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la actuación que se pretende, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.



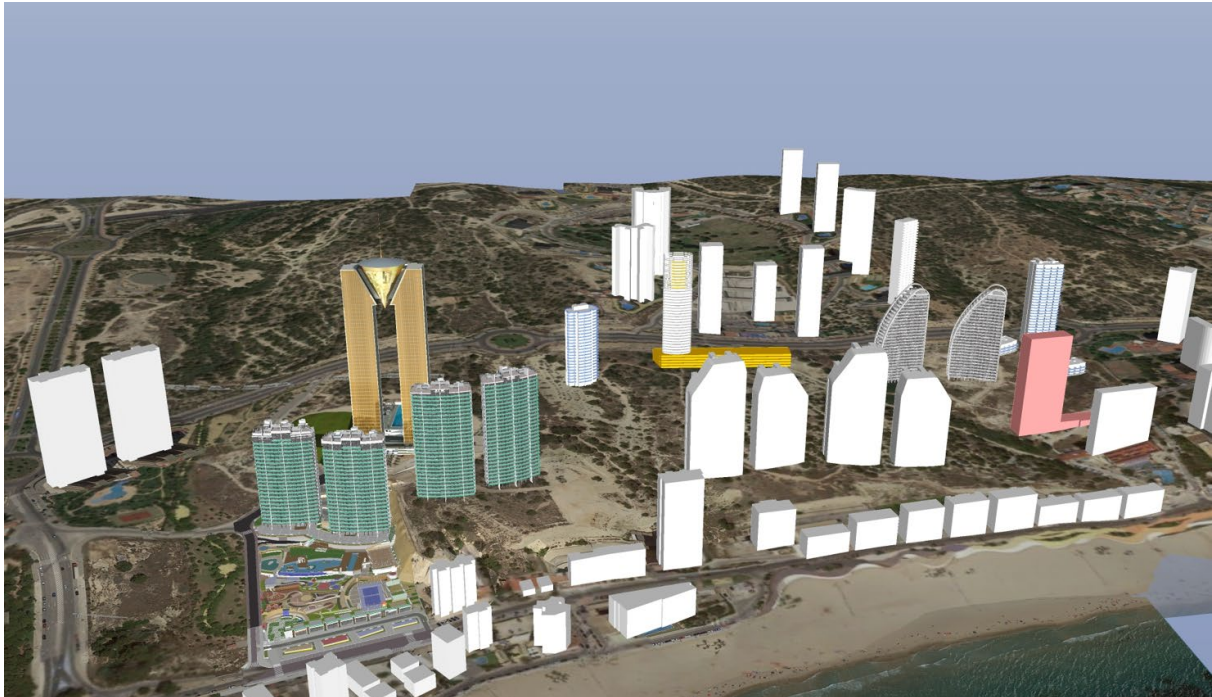
Para ello, aplicando los criterios establecidos en el apartado 04B de la Guía metodológica para redacción de Estudios de Integración Paisajística de la Generalitat Valenciana, se valora en qué grado se modifica la escena del ámbito de actuación considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos:

- Volumen, escala, altura: la modificación propuesta no supone un cambio en volumen, escala y altura. Al no existir en el planeamiento vigente límite máximo de alturas en la parcela.
- Textura: no se modifican parámetros urbanísticos que afecten a la textura de los edificios.
- Cromatismo: igual que para las texturas.
- Ocultación: no se producirá ocultación de ningún elemento singular.

5.2 Valoración de los impactos paisajísticos y visuales

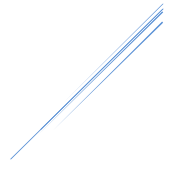
Identificación de los Impactos paisajísticos y visuales: Aplicando los criterios establecidos en el apartado 04A de la Guía metodológica para redacción de Estudios de Integración Paisajística de la Generalitat Valenciana, se valora la adecuación de la actuación respecto de la estructura paisajística del territorio considerando la afección que ésta supone sobre sus aspectos.

Como hemos comentado, la densidad se multiplica por cinco en el Casco Antiguo respecto al permitido en el ensanche de Levante, y Poniente tiene aún menos densidad que Levante, en el que un mismo edificio que en Levante, requiere un 30% más de solar. Esto unido a la fuerte topografía y desnivel de Poniente, hace que la amplitud visual y la escala amplifique la percepción de trama urbana formada por parcelas muy grandes.



La poca ocupación de la edificación sobre los solares, especialmente en Poniente, provocan un paisaje precisamente caracterizado por la indeterminación formal de la arquitectura como consecuencia de la libertad, flexibilidad y simplicidad de sus normas, que permite tanto la implantación como la sustitución de los edificios, no en la misma volumetría que la preexistente, sino en función de lo construido en su entorno, y esta diversidad, propia de la ciudad americana, prima sobre la continuidad formal de alineaciones, fachadas y perspectivas de la ciudad histórica europea, que coacciona la integración paisajística a un único grado de libertad, la mimesis con el entorno.

En oposición a esta rigidez de formas, encontramos la vitalidad de Benidorm, en la que la integración queda per se garantizada por la acción creativa de la libertad compositiva, volumétrica y cromática. Benidorm es el paradigma de la integración, que como resultado ha creado un enorme bosque de rascacielos esbeltos y elegantes, que no se molestan entre sí, sensiblemente paralelos al mar, y que no estropean el paisaje porque su artificialidad geométrica se contrapone al mismo, y porque los espacios libres entre ellos mantienen abiertas las ventanas paisajísticas al mar.



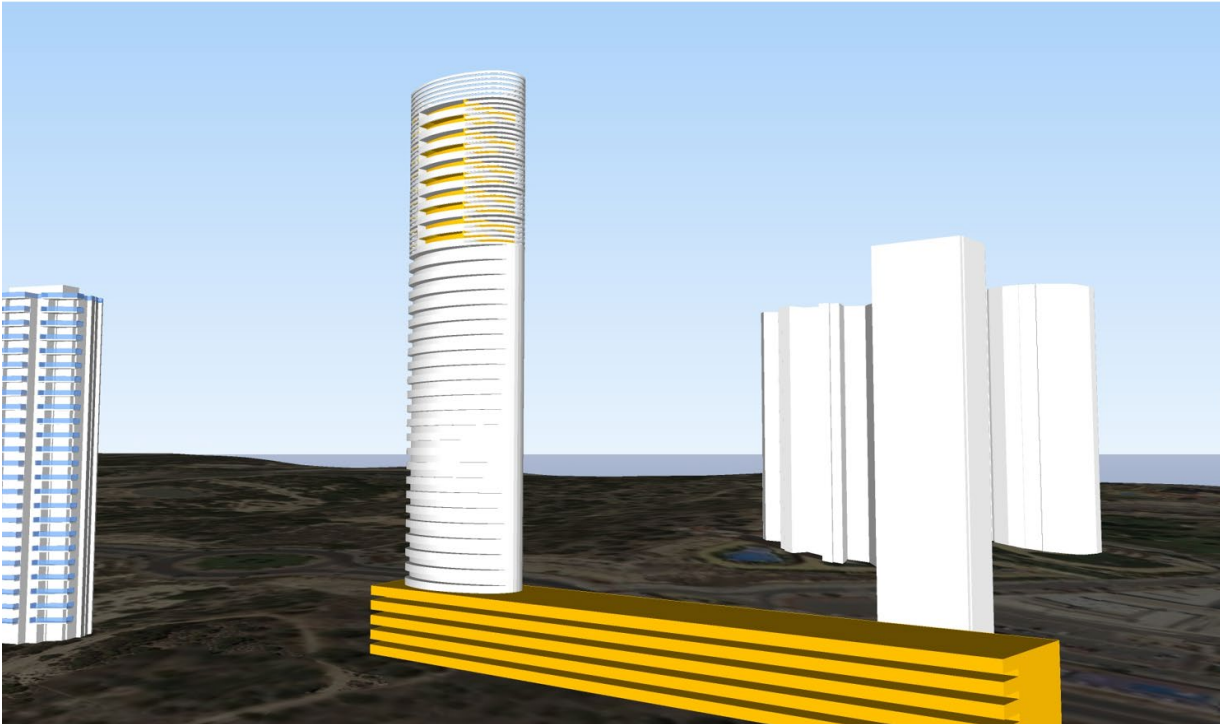
En su virtud, uno de los objetivos más importantes del análisis visual y clave para su integración, es precisamente mantener abierta la ventana paisajística al mar de la nueva volumetría, respecto a sí misma, evaluando los edificios que tiene tanto delante y al lado, como los que tiene detrás, de modo que, **limitando la ocupación del volumen vertical en el extremo oeste de la parcela y conformando un edificio esbelto, se garantice que el Plan de Reforma Interior que acompaña el presente estudio no tenga incidencia en el paisaje.**

Para la evaluación de la integración paisajística se ha realizado un análisis visual a partir de considerar un modelo 3D de la evolución del paisaje actual incorporando los edificios construidos "Sunset Waves", los edificios en construcción "Torre Sakura", "Sunset Cliff" y una simulación de sus gemelos, y el nuevo hotel Poseidón, que entre todos prácticamente apantallan parcialmente las perspectivas al mar hacia el sur, y dado que la perspectiva con ángulo de visión más suroeste está también cerrada por la mayor concentración de los rascacielos más altos existentes en Poniente (Edificio Intempo, Sunset Drive, etc.) queda únicamente una ventana paisajística al mar, orientada a sur-suroeste y formada por el marco de los rascacielos en la que se encuadra.

Como dijo Le Corbusier "La naturaleza se hace paisaje cuando el hombre la enmarca". Siendo ésta la ventana al mar con mayor valor paisajístico a mantener.

ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"



ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"



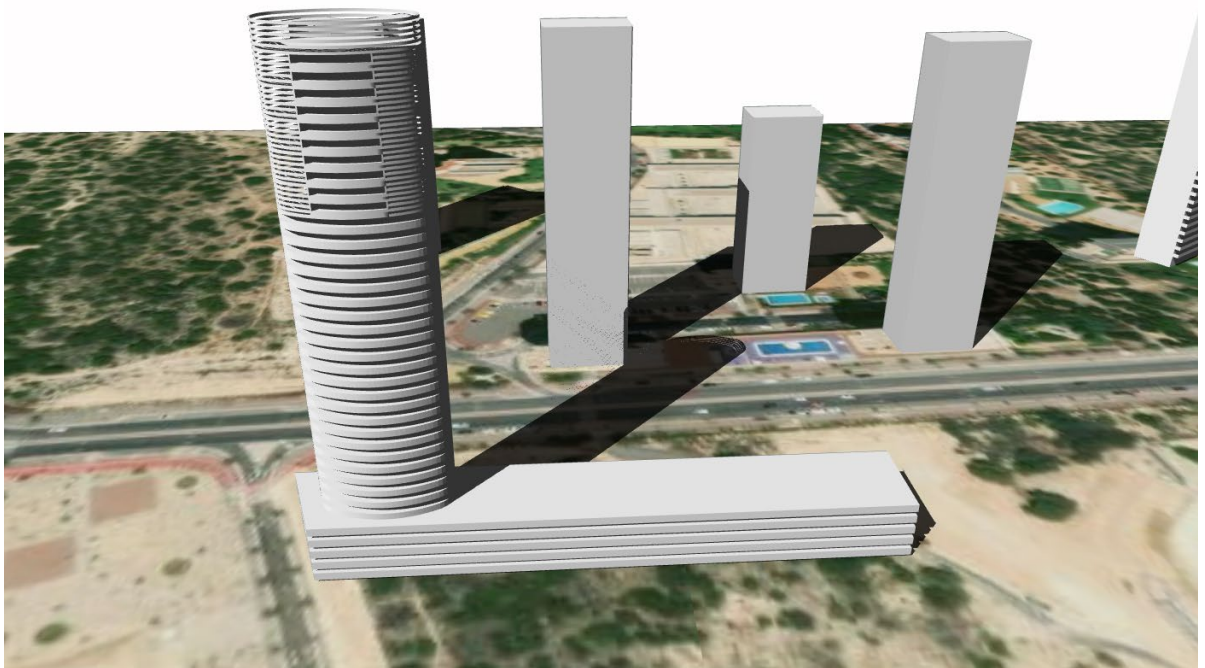
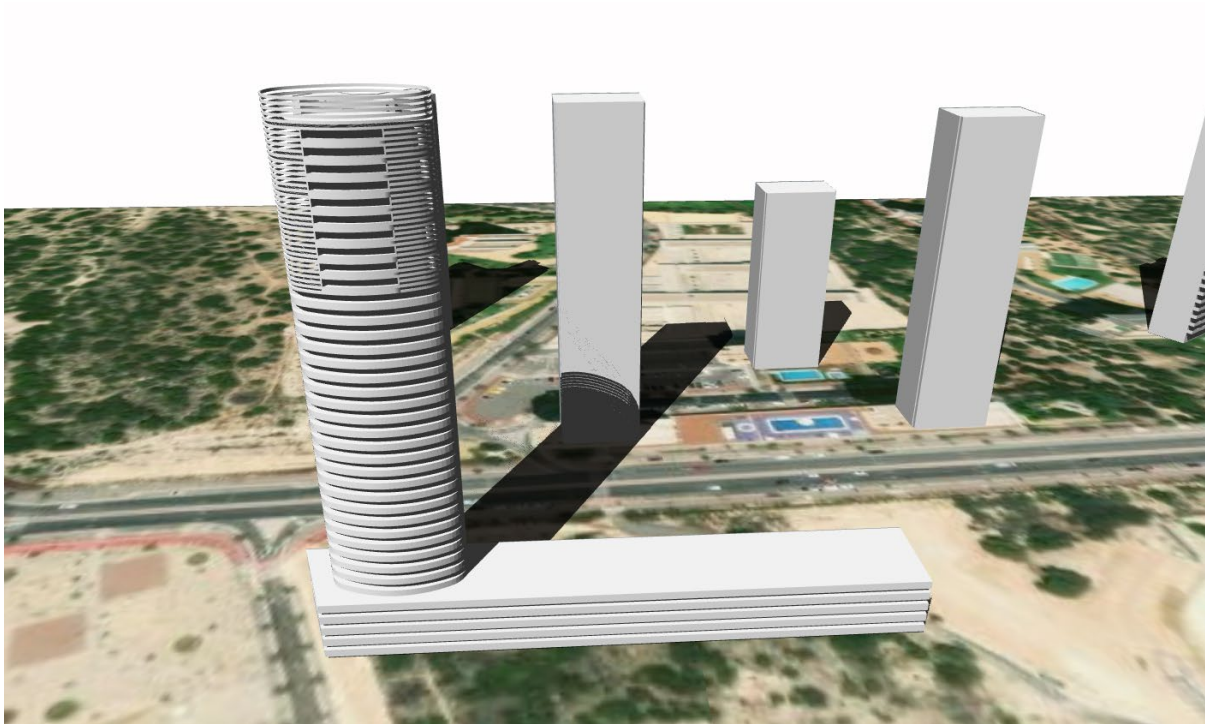
En esta imagen se representa la sombra proyectada en los equinoccios por el sol de levante a las 8:30 a.m.



Sombra proyectada en los equinoccios por el sol de mediodía.

ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

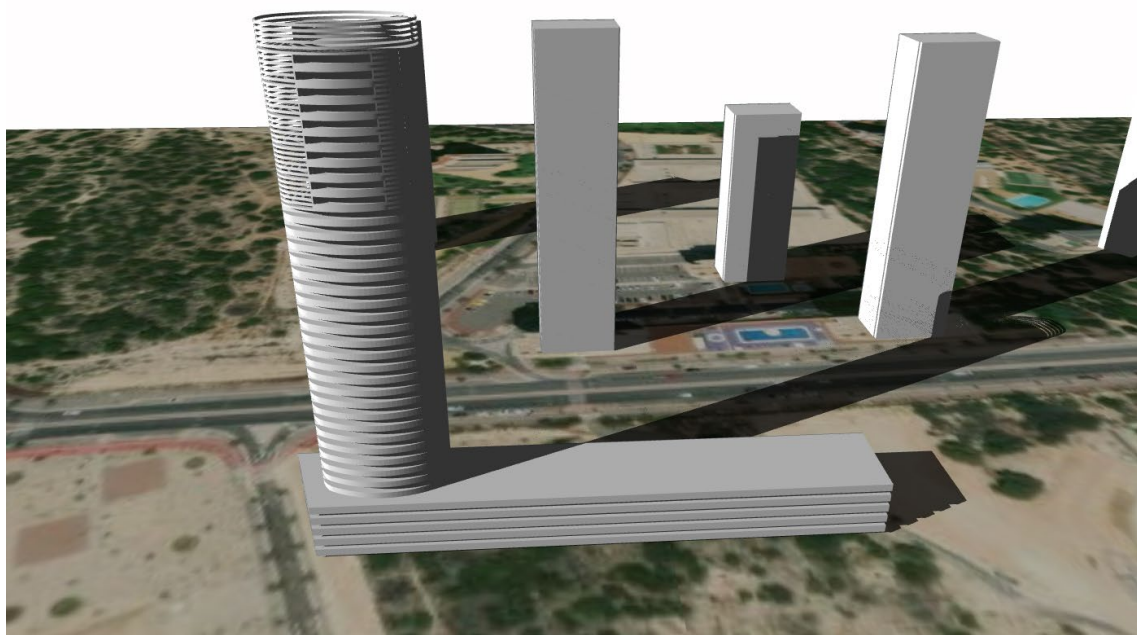
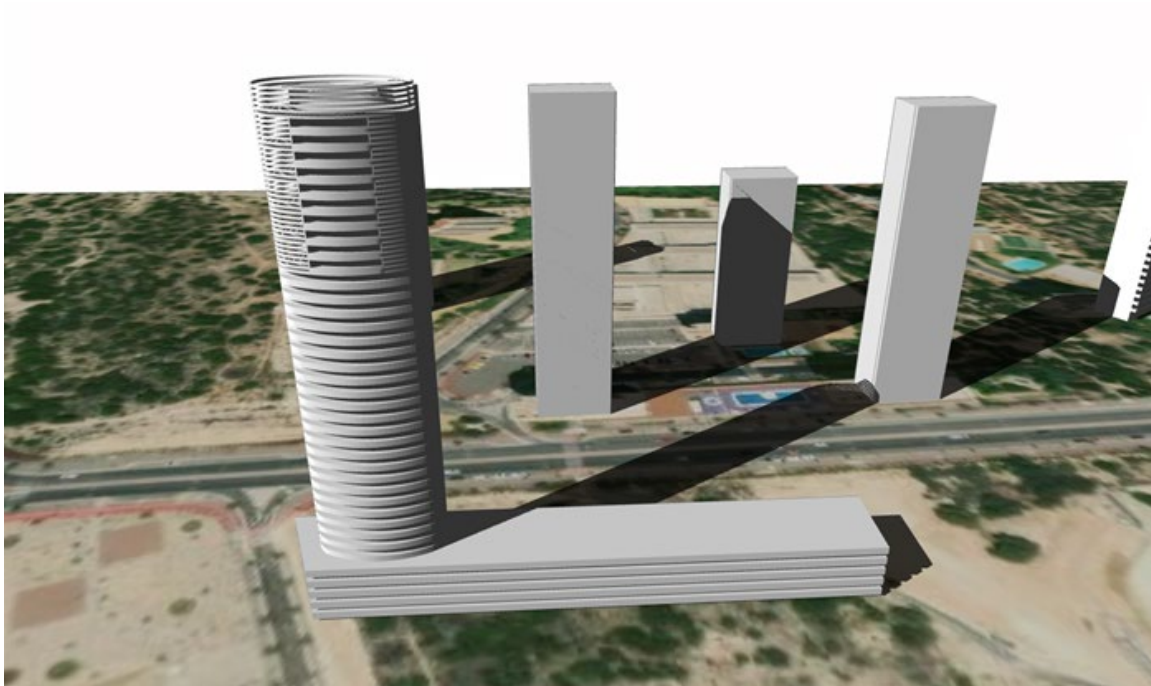
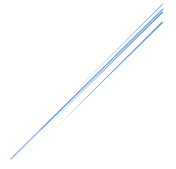
PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"



Igualmente, en la secuencia de las 2 imágenes anteriores se comprueba que la torre elíptica esbelta arroja sombras sobre el edificio "Xixo" únicamente entre las 12:20-13.50 p.m. y sobre 1/5 de su altura.

ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"



Y la última secuencia de imágenes representa el momento en que se proyecta una sombra residual al edificio "Xixo" situado en el extremo más oriental, exactamente a las 14:45 p.m. y hasta las 15:25 p.m. Momento además en el que las fachadas orientadas a sur ya dejan de recibir luz.

Se propone una alternativa en la que se ha evaluado principalmente los puntos de observación situados en un espacio aéreo posterior al apantallamiento de los edificios "Sunset Cliff" y los situados en los edificios inmediatamente posteriores al ámbito, denominados "Xixos", uno en extremo oriental y el otro en el occidental. El análisis visual permite comprobar que se cumple **con el objetivo paisajístico de no apantallarlo directamente, y orienta el nuevo volumen de modo que no recibe ni proyecta sombras que provoquen una afección significativa, asimismo se mantiene abierta una ventana paisajística al mar en dirección suroeste.**

Como con medidas de integración paisajística, además de la posición y la ocupación del volumen vertical, se simula un volumen de torre esbelta aerodinámica de forma elíptica, desarrollado sobre 32 plantas, las 22 primeras destinadas a unidades de alojamiento y las diez siguientes, más la cubierta, con espacios destinados a producir energía eólica. La proporción ancho/alto es superior a 1/3. Se expresa gráficamente en las imágenes expuestas a lo largo del presente documento a modo de perspectivas y análisis visual 3D con medidas de integración paisajística.

Además de mantener abierta la ventana paisajística al mar, en las plantas superiores, debido a la posición de mayor cota del edificio respecto a la topografía del terreno inferior del frente marítimo edificado, se incrementa la amplitud del paisaje ya que la visual pasa por encima de los edificios y el ángulo de visión al mar se abre, lo que reduce más aún la incidencia en el paisaje urbano.

En resumen, la alternativa seleccionada, cumpliendo las medidas de integración propuestas en el siguiente apartado, garantiza la integración paisajística, y por tanto la intervención propuesta por el PRI no tiene incidencia en el paisaje urbano que nos ocupa. No hay factores naturales o humanos que destaquen y que hagan que este paisaje urbano tenga una imagen particular o lo signifiquen de forma global.



En resumen, concluimos que:

- Modo en el que la intervención se adapta a la organización del paisaje: La organización del paisaje no se ve alterada, mantiene el compromiso con el modelo.
- 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.

6. Medidas de integración propuestas y programa de implementación

6.1 Medidas de integración propuestas

Se considera necesario establecer medidas de integración normadas, para ello las normas urbanísticas del PRI incluirán en su norma particular de zona de uso terciario el volumen vertical y el volumen horizontal delimitados espacialmente en el plano de ordenación del presente Plan de Reforma Interior por el área de movimiento en el que la altura libre no tiene incidencia en el paisaje urbano. Se proponen los siguientes parámetros particulares para el volumen vertical:

a) En el volumen vertical (superior a planta baja) se establece un volumen edificatorio limitado por la inscripción en un cilindro de diámetro máximo 40 m y esbeltez diámetro/eje = 1/3.



6.2 Programa de implementación

No procede establecer una programación temporal y económica para implementación de las medidas de integración paisajística. Asimismo, por tratarse de un instrumento de ordenación urbanística, su efecto y ejecutividad se encuentra fijado, normativamente, en el propio Plan y, en su defecto, en la legislación territorial y urbanística.

Benidorm, diciembre de 2021

El Ingeniero de Caminos

Cristóbal Ruiz Martínez

Colegiado nº 26.620