

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

**Plan de Reforma Interior (P.R.I.) para la aplicación de la Segunda Actualización de la Modificación Puntual nº 1 “Incentivación Hotelera” Programa de desarrollo de Actuaciones Aisladas (P.D.A.A) para la aplicación de la Modificación Puntual nº22 “Medianas Superficies Comerciales”
Hotel “MEDITERRANEO”**



Promotor: MAVITEL 2000, S.L.

Fecha: ENERO 2026

Equipo Redactor:

ARQUITECTO

ENRIQUE LOPEZ GOMEZ

ARQUITECTO TECNICO:

DOMINGO MAYOR BERENGUER

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.....	4
1. DATOS GENERALES	5
1.1. PROMOTOR	5
1.2. EQUIPO REDACTOR	5
2. DATOS PARCELA.....	5
2.1. Parcela:	5
2.2. Descripción	5
2.3. Orientación y Topografía	6
2.4. Servicios.....	6
3. INTRODUCCIÓN	6
4. OBJETO	8
5. SITUACIÓN Y CONDICIONES DEL ENTORNO.....	10
6. USOS PRESENTES EN EL SUELO	10
7. CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	10
8. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. LEGISLACIÓN APLICABLE	13
9. ESTUDIO DEL ÁMBITO VISUAL	14
9.1. INTRODUCCIÓN.....	14
9.2. DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO.....	14
9.3. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.....	15
10. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.....	16
10.1. METODOLOGÍA.....	16
10.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES.....	17
10.3. OTROS COMPONENTES O ELEMENTOS DEL PAISAJE.....	17
10.4. CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS	18
10.5. DEFINICIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES. RECURSOS PAISAJÍSTICOS	18
10.6. ELEMENTOS DE PERCEPCIÓN NO VISUAL	18
10.7. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE.....	19
10.8. IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.....	19
10.9. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE	20
11. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS	21
11.1. RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS AMBIENTAL	21
11.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS CULTURAL.....	22
11.3. RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS VISUAL.....	22
11.3.3. Recorridos paisajísticos relevantes.....	23
12. VISIBILIDAD DEL PAISAJE. ANÁLISIS VISUAL	24
12.1. INTRODUCCIÓN	24
12.2. ANÁLISIS VISUAL.....	25
12.3. PUNTOS DE OBSERVACIÓN.....	25
13. VALORACIÓN Y OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE	27
13.1. VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DEL PAISAJE.....	27
13.2. VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS SINGULARES Y UNIDADES DE PAISAJE.....	29
13.3. VALOR DE LAS UNIDADES DEL PAISAJE.....	30
13.4. RESULTADO DEL VALOR DE LAS UNIDADES DEL PAISAJE	31
13.5. OBJETIVOS DE CALIDAD DE LAS UNIDADES DE PAISAJE	31
13.6. OBJETIVOS DE CALIDAD DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	32

13.7. VALORACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS	33
14. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PAISAJE APLICABLES AL ÁREA VU2	33
14.1. REFERIDOS A LA OCUPACIÓN Y A LA TRANSFORMACIÓN EN LA ZONA DEL ÁREA Y EN SU ENTORNO.....	33
14.2. PROTECCIÓN Y POTENCIACIÓN DE ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS.....	34
14.3. MEJORA DE INTERCONEXIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS.....	34
14.4. CATÁLOGO DE PAISAJE.....	34
15. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.....	35
15.1. INTRODUCCIÓN	35
15.2. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.....	36
16. PROGRAMA DE PAISAJE	36
16.1. ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO (AC)	36
16.2. ACTUACIONES DE MEJORA (AM).....	37
16.3. ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN (AR)	37
16.4. ACTUACIONES DE MOVILIDAD E INTERCONEXIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS (AI).....	38
17. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	38
17.1. MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL	38
17.2. MEDIDAS DE CARÁCTER PARTICULAR	38
17.3. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL. CORREDORES PAISAJÍSTICOS.....	39
17.4. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL. TRATAMIENTOS DEL BORDE.....	39
18. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN	39
PLANOS	41
PLANOS.....	42
EIP-1. SITUACIÓN PARCELA	42
EIP-2. ORDENACIÓN ZONA VU2 Y PARCELA.....	42
EIP-3. UNIDADES DE PAISAJE AFECTADAS	42
EIP-4. VISIBILIDAD: CUENCAS Y VISUALES	42
EIP-5. PUNTOS DE OBSERVACIÓN.....	42
EIP-6. SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS	42

MEMORIA INFORMATIVA

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

MAVITEL 2000, S.L., con C.I.F. nº B-53588927, y domicilio a efectos de notificaciones en Avenida Doctor Severo Ochoa nº16, Hotel Mediterráneo, 03503, Benidorm, Alicante, propietaria del Hotel Mediterráneo.

1.2. EQUIPO REDACTOR

ARQ: ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ
ARQ TECNICO: DOMINGO MAYOR BERENGUER

2. DATOS PARCELA

2.1. Parcela:

Emplazamiento: Avenida Doctor Severo Ochoa nº16. CP 03503
Nº de Finca Catastral: 2804211YH5720S0001JY
Calificación urbanística: Residencial, Vivienda Unifamiliar **VU2b**
Superficie parcela: 11.609,90 m²
Sup. Según ficha Ayto: 11.435,34 m²

Lindes

- Norte: Vivienda unifamiliar aislada en Avda. Severo Ochoa nº18
- Sur: Calle Archiduque Otto Habsburgo
- Este: Viviendas unifamiliares aisladas en Av. Estocolmo nº31 y 33.
- Oeste: Avenida Doctor Severo Ochoa


2.2. Descripción

La parcela donde se ubica el Hotel "Mediterráneo" se halla emplazada en la manzana formada por la Avenida Doctor Severo Ochoa, calle Archiduque de Habsburgo, calle Polonia, y Avenida Estocolmo.

La parcela tiene pendiente, estando la parte más baja de la parcela, en Avenida Doctor Severo Ochoa se halla a 18m.s.n.m. y la parte más alta, en Avenida Estocolmo, a 26.00m.s.n.m.

La parcela del hotel tiene una superficie de 11.609 m².

En el Anexo 2 de la Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1, figura la ficha del Hotel Mediterraneo, siendo esta la nº70.

Nº 70		
CATEGORIA	4 ESTR.	EMPLAZAMIENTO 
DENOMINACIÓN	Mediterráneo	
DIRECCIÓN	Avda. Dr. Severo Ochoa, 16	
AE- grado	2	
VU-grado		
>1000		
>2000		
>3000		
>4000		
>5000	11435.34	
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	529.15	
% DE SUP. DE PARCELA	4.62	
RETRAN-FRONTAL	>7,00 m	
REF CATASTRAL	070-2804211YH5720S0001JY.pdf	

2.3. Orientación y Topografía

La parcela tiene forma de "L", y tiene una ligera inclinación hacia el SE. La orientación de las fachadas principales del edificio es SE y SO.

2.4. 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

3. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el Anexo II de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (DOCV nº 7.329, de 31 de julio de 2014), referida al 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 esta 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.
-) 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.
 -) 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.
 -) 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.
-) 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 esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, 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:
-) 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.
 -) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.
 -) 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. OBJETO

El objeto del presente documento es la redacción de la Estudio de Integración Paisajística, que incluye en sus determinaciones el Estudio de Paisaje, que acompaña al Plan de Reforma Interior (PRI) necesario para la aplicación de la segunda actualización de la modificación puntual nº 1 (incentivación hotelera) y la Modificación Puntual nº 22 (medianas superficies comerciales) del Plan General de Benidorm, en la parcela del Hotel Mediterráneo.

Este hotel está actualmente construido, ocupando parte de una manzana, entre la Avenida Severo Ochoa, Calle Archiduque Otto de Habsburgo, Avenida Estocolmo y Calle Polonia.

El hotel tiene una categoría de 4 estrellas superior, un total de 192 habitaciones y servicios complementarios.

Son objetivos del Estudio de integración Paisajística, en relación con el Plan de Reforma Interior, los siguientes:

- Justificar los criterios que se han seguido para asegurar la protección del paisaje en la zona, preservando las áreas de mayor valor en la ordenación.
- Enumerar los criterios que se han seguido para integrar y preservar los valores paisajísticos del ámbito del área, de forma que sean compatibles con su utilización cotidiana, con la creatividad y con la mejora de sus condiciones.
- La consecución de los citados objetivos se ha abordado desde la concepción de la ordenación del área, el establecimiento de los usos de cada zona, y la puesta en valor de los elementos singulares.

En definitiva, el documento motivará las condiciones de implantación la ordenación pormenorizada del área, partiendo de la base de las condiciones impuestas por el Plan General.

Además, se establecen una serie de medidas de implementación que permitan poner en valor la actuación y su entorno con criterios de protección del paisaje.

Este Documento, en lo que se refiere a Protección del Paisaje, contendrá:

- La caracterización del paisaje, con la descripción, clasificación y delimitación de las Unidades del Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que los singularizan, en el área afectada por la actuación y en el entorno.
- La delimitación del ámbito, a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales.
- La caracterización de las Unidades del Paisaje, con la definición, descripción y delimitación; el análisis de sus características; la identificación de los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan y la definición de los objetivos de Calidad Paisajística.
- El análisis de la visibilidad del Paisaje, desde la percepción visual.
- Las medidas de integración paisajística, necesarias para poner en valor la zona, que han sido aplicadas en la ordenación del área.
- El Programa de Implementación, con las medidas tomadas en el Plan de Reforma Interior para mantener o mejorar el paisaje. Todas las medidas y el programa de implementación se han aplicado en la definición de la ordenación pormenorizada del Plan de Reforma Interior.

5. SITUACIÓN Y CONDICIONES DEL ENTORNO

El área objeto de Plan de Reforma Interior, se circunscribe al ámbito de una manzana de suelo urbano.

La parcela del Hotel Mediterráneo, queda incluido en el ámbito de suelo que está delimitado y clasificado en el Plan General, como suelo urbano, dentro de la zona de ordenación denominada Viviendas Unifamiliares, Grado 2, de acuerdo con el Plan General de Benidorm vigente, que fue 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.

Las condiciones de edificación vienen reguladas en la sección 8ª de las Ordenanzas particulares de la edificación y de los usos en el suelo urbano y condiciones particulares del planeamiento de desarrollo del Plan General.

Toda el área donde se sitúa el hotel es suelo urbano, y está urbanizada.

6. USOS PRESENTES EN EL SUELO

En el área urbana existen construcciones consolidadas de tipo unifamiliares aisladas o plurifamiliares, compatibles y construidas de acuerdo con el planeamiento.

La parcela en la que se sitúa el Hotel Mediterráneo, objeto del presente Plan de Reforma Interior, está situada en suelo urbano, dentro de la zona de ordenación denominada “vivienda unifamiliar”, Grado 2.

En grado 2 si es edificación destinada exclusivamente a uso hotelero se admite hasta 3 plantas de altura, pero la Modificación nº 1 permite una planta adicional en uso hotelero. En este supuesto la superficie mínima de parcela será de 5.000 m². Se toleran sótanos.

La parcela del Hotel Mediterráneo, ocupa una superficie medida topográficamente de 11.609 m², y está situada en la manzana delimitada por la Avenida Doctor Severo Ochoa, Calle Archiduque de Habsburgo, Calle Polonia y Avenida de Estocolmo; todas ellas completamente urbanizadas.

7. CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

El área queda incluida en el ámbito de suelo que está delimitado y clasificado en el Plan General como suelo urbano, y por tanto, con ordenación pormenorizada, de uso unifamiliar residencial, clave VU2. Su identificación aparece reflejada en el documento de Plan General, y concretamente en los planos de clasificación de suelo la zona como Unifamiliar VU2.

Las Tipologías son de Edificación Abierta. En la edificación abierta, la posición del volumen en la parcela se determina por una separación mínima a la calle o lindero, una altura

máxima, resultado de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad a la superficie de aquella. Es decir, solo queda un grado de libertad, indicativo, que es la ocupación (proyección en planta del edificio), resultado de la aplicación de todos los parámetros anteriores.

La tipología ABIERTA, en principio muy genérica, se subdivide en diferentes GRADOS, que son las intensidades de aprovechamiento, las alturas máximas, las parcelas y retranqueos mínimos, por lo que la combinatoria de estos parámetros determina los límites concretos de los tipos de edificios que se pueden implantar en cada zona del territorio, siendo válido para acotar desde una vivienda unifamiliar.

La ordenación de la manzana se realiza por medio de un Estudio de Detalle. Debe cumplir las siguientes condiciones:

Serán de aplicación las Ordenanzas del Plan General, reguladas en el Capítulo denominado **“ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS EN SUELO URBANO”**, en la Sección 8ª, Vivienda Unifamiliar, Grado 2, que reproducimos.

“ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS EN SUELO URBANO”, en la Sección 8ª, Vivienda Unifamiliar, Grado 2, Nivel b.

Sección 8A. Vivienda Unifamiliar

Identificación y caracterización.

1.- En el plano de calificación de suelo se delimitan los enclaves en que son de aplicación las presentes condiciones particulares, las cuales se han dividido a su vez en otras más pequeñas por variación de las condiciones de volumen (grados) y de compatibilidad de usos (niveles). El código correspondiente es VU.

2.- Los ámbitos incluidos corresponden básicamente a las denominadas "urbanizaciones" o desarrollos extensivos de vivienda unifamiliar, normalmente aislada, promovidas por la iniciativa privada y no conexas, en su origen, con el desarrollo urbano del núcleo principal, situación ésta que ha cambiado últimamente, habiéndose practicado tal contigüidad en casi todos los casos.

Art. 35.- Condiciones de parcelación.

1.- Las nuevas parcelas resultantes de segregación o reparcelación cumplirán las siguientes condiciones:

b) Grado 2.- Superficie no inferior de 1.000 m². Frontal no menor de 20 m.

2.- Las parcelas existentes son edificables si permiten albergar una vivienda cumpliendo las condiciones generales de tal uso y las siguientes condiciones particulares. Las destinadas a usos infraestructurales son edificables para dichos usos en todos los casos.

Art. 36.- Condiciones de volumen.

1.- La edificación satisfará las siguientes condiciones referentes a su posición:

a) Las fachadas de la edificación distarán al menos de 5 m. de lindero y frontal permitiéndose además:

a.1.- Adosarse a uno o más tramos de lindero cuando otra existente o de edificación conjunta simultánea lo haga en ese mismo tramo ocupando el mismo alzado medianero.

a.2.- Podrán sobresalir de las fachadas los elementos salientes permitidos con carácter general con la condición de no situarse a menos de 3 m. de lindes y frontales.

a.3.- En grado 1 se permite que la parte de edificación destinada a garaje, de una sola planta y con acceso desde el frontal se adose a ésta, limitándose la ocupación de él a un máximo de 8 m. y sin superar la tercera parte de su longitud.

a.4.- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor de 5 m.

2.- La ocupación de la superficie de la parcela por la edificación no superará en los grados 1 y 3, el 25%, en grado 2, el 33% y en grado 4, el 20%.

3.- La altura máxima de la edificación es de dos plantas en grados 1, 2 y 4 y de tres plantas en el grado 3.

En grado 2 si es edificación destinada exclusivamente a uso hotelero se admite hasta 3 plantas de altura. En este supuesto la superficie mínima de parcela será de 5.000 m². Se toleran sótanos.

4.- La edificabilidad máxima es de 0,30 m²/m² en grados 1 y 2, 0,40 m²/m² en grado 3 y 0,16 m²/m² en grado 4.

Art. 37.- Condiciones estéticas.

1.- No se permiten las cubiertas metálicas o reflectantes.

2.- Las parcelas cercarán su frontal.

Art. 38.- Condiciones higiénico-sanitarias.

En toda parcela se dispondrá un espacio libre de edificación de al menos 3 m. de ancho y de 25 m² de superficie por unidad de vivienda, no ocupado por aparcamiento, tendedero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.

Art. 39.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar en parcela exclusiva con las siguientes particularidades y excepciones:

a) En grado 2 si la parcela es superior a 1.000 m² de superficie se admite más de una vivienda por parcela hasta un número no superior a la parte entera de dividir dicha superficie expresada en metros cuadrados por 500, y con la condición de que cada vivienda tenga acceso directo desde el exterior sin elemento común de la edificación.

b) Se admiten los usos terciarios, oficinas y hotelero en nivel b, en edificación exclusiva con las limitaciones de no autorizarse grandes establecimientos comerciales en ningún caso y de limitar los usos comerciales en las parcelas recayentes a la Ctra. del Rincón a restaurantes y otros establecimientos comerciales que no sean discotecas o establecimientos similares que supongan gran concurrencia, a los que se limita su localización a sus emplazamientos actuales.

c) Los usos dotacionales e infraestructurales se admiten en todos los casos.

8. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. LEGISLACIÓN APLICABLE

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

- 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).
- Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, LOTUP, (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, DOCV nº 7.329, de 31/07/2014).
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de la COPUT de 26 de abril de 1999, DOGV nº 3.488, de 5/5/1999).
- Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, que fue 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.

Serán de aplicación las diversas modificaciones por leyes de acompañamiento u otras legislaciones vigentes hasta la fecha de redacción de este documento.

9. ESTUDIO DEL ÁMBITO VISUAL

9.1. INTRODUCCIÓN

El ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, incluyendo unidades de paisaje con independencia de los límites administrativos de los términos municipales. La delimitación del ámbito de estudio del presente Estudio se basa en el concepto de cuenca visual, entendiendo como tal, aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida fundamentalmente por la topografía, la existencia de barreras visuales y la distancia.

La cuenca visual puede contener una o varias unidades de paisaje y constituye la zona de influencia de la percepción del ámbito de actuación. La delimitación de la cuenca visual del planeamiento urbanístico en estudio se realiza utilizando un modelo digital del terreno (M.D.T.) en los alrededores de este, la cartografía municipal, topografía propia de campo, y la aplicación de diversos estudios de campo para delimitar las áreas desde las cuales el territorio será visible y las áreas desde las cuales no será visible.

El ámbito de estudio tiene las dimensiones necesarias para cumplir el objetivo final del presente Estudio. Se extiende a toda la zona de influencia visual de la actuación.

9.2. DELIMITACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

La cuenca visual en esta zona del término municipal de Benidorm, que incluye todos los alrededores desde los que es visible el área, está esencialmente condicionada por la topografía del terreno, las construcciones de viviendas y bloques en la propia área y en los alrededores, las infraestructuras de viales que la rodean y sobre todo su integración en la zona del Parque Natural de Sierra Helada que lo rodea.

Destacar desde el punto de vista paisajístico dos elementos que definen el área, por una parte, su incardinación en el núcleo urbano del municipio y por otra que todo el ámbito constituye una línea visual hacia la ladera norte de Sierra Helada. La topografía de los terrenos es singular, situados a media ladera que baja de forma constante hacia la zona urbana en, y en dirección sur-norte; configurando un paisaje muy singular y común en una gran parte de esta zona de la Sierra Helada, que conviene mantener.

Respecto a la visibilidad del área, tenemos:

- En lo que respecta a la parcela hotelera, este es visible desde las parcelas colindantes del suelo urbano, aunque esta visibilidad queda limitada por la existencia de edificaciones en el entorno.
- La visibilidad se pierde rápidamente en las parcelas de su entorno por la topografía ya plana en la zona del hotel, excepto las que lindan en dirección a Sierra Helada.

La cuenca visual se encuentra sujeta a las limitaciones del ojo humano que, en ausencia de obstáculos, disminuyen la nitidez visual a partir de los dos kilómetros de distancia al objeto. En este sentido las construcciones existentes en el entorno del área al integrarse el mismo en el casco urbano del municipio, provocaran que se pierda rápidamente la visibilidad desde las zonas colindantes.

La cuenca visual se apoya en lo que se conoce como “alcance visual efectivo”, estimando que en condiciones óptimas de visibilidad por encima de cierta distancia se verifica una disminución en la percepción, que minimiza la intrusión visual de nuevos elementos, tendiendo en general a integrarse con el resto de los elementos compositivos del paisaje percibido, la nitidez a cierta distancia es muy escasa y la visual se confunde con el horizonte.

De acuerdo con lo anterior, el ámbito territorial que se ha considerado adecuado para abordar la planificación y ordenación territorial desde el punto de vista paisajístico queda definido en los planos de este estudio.

Se trata de una cuenca visual muy circunscrita por la trama urbana existente al entorno inmediato de la parcela, del que es objeto el presente Anexo de justificación de criterios de protección de paisaje. En este sentido, se han definido las Unidades de Paisaje de las zonas desde las que es visible el mismo.

9.3. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

A grandes rasgos, y como paso previo al estudio paisajístico, el territorio puede dividirse en tres tipos de paisaje: paisaje natural, paisaje rural y paisaje urbano.

En esta parte del término, y en concreto en el entorno de la parcela, coexiste un paisaje antropizado y transformado por un núcleo urbano consolidado, con una Zona terciaria y urbana unifamiliar potente, y se atisba a lo lejos la montaña de Sierra Helada.

El municipio de Benidorm está ubicado en la comarca de La Marina Baixa, donde conviven grandes bolsas de suelo antropizadas por la actividad urbanística, en la zona más cercana a la costa, la cual nos ocupa, con otras zonas con grandes bolsas de suelo en estado natural, sobre todo suelo forestal, que predominan en espacios situados al norte del término, y en el paraje de Sierra Helada, en la zona que nos ocupa.

En general, los paisajes tienen las siguientes características principales:

a) El paisaje urbano, donde se integra el área Vu1, está constituido por el núcleo urbano, y los suelos urbanizables consolidados donde predomina el uso turístico y residencial, que se localiza entre la zona situada entre los alrededores de la carretera nacional 332 en su trazado antiguo y el mar, y que se complementa con las vías de comunicación de acceso y las infraestructuras anexas al suelo consolidado.

b) El paisaje rural está constituido básicamente por la zona agrícola de cultivos (en los terrenos de fisiografía más llana, con mejores suelos para el uso agrícola). Esta zona está

actualmente adonada, y los antiguos cultivos eran fundamentalmente de árboles frutales de secano. Estas zonas se concentran sobre todo en las zonas no forestales al norte de la autopista AP-7, y entre esta y la carretera nacional 332.

c) El paisaje natural está integrado por las zonas de suelos forestales, que están incluidos en el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana. Estos se sitúan fundamentalmente al norte del término municipal, coincidiendo con las cotas topográficas más elevadas, y también en el ámbito y entorno del área VU1, en lo que es el Parque de Sierra Helada.

Influyen como referencia del paisaje, cuatro aspectos fundamentales:

- La orografía plana u ondulada del terreno.
- La concentración de los usos antropizados (residenciales, turísticos, industriales o terciarios) en núcleos de concentración compacta o difusa.
- El predominio de zonas de usos agrícolas, que provocan la transformación del suelo.
- La situación de zonas naturales forestales, que no han sufrido procesos de transformación para usos agrícolas o urbanísticos.

A partir de estos aspectos fundamentales y específicos del ámbito de estudio se definirán las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que se ven afectados de forma directa o indirecta por la actuación.

En el caso que nos ocupa hablamos pues de una zona de topografía en pendiente, donde conviven suelos naturales y suelos antropizados, estos últimos formando parte del paisaje urbano del municipio.

10. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

10.1. METODOLOGÍA

Se entiende por unidad de paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo periodo de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

La caracterización de las unidades de paisaje tiene por objeto:

- a) La definición, descripción y delimitación de las características paisajísticas del ámbito de estudio.
- b) El análisis de sus características y de las dinámicas y presiones que las modifican o que pueden alterarlas.
- c) La identificación de los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan negativamente.
- d) La posibilidad de establecer la definición de los objetivos de calidad paisajística.

10.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES

La delimitación de unidades de paisaje se realiza mediante la utilización de fotogramas aéreos, aplicando la metodología fisiográfica y la propia observación in situ del terreno afectado, del que se ha realizado una topografía de campo.

La topografía, la litología, los usos o situaciones actuales, o el estado natural del suelo, caracterizado o no por las diversas actividades que en él se desarrollan (agrícolas, urbanizaciones, etc), constituyen los elementos fundamentales para la división del territorio en Unidades de Paisaje.

En el municipio de Benidorm, y en concreto en el área de estudio, predomina la fisiografía ondulada, que coincide sensiblemente con la morfología existente desde la costa, con elevaciones considerables en el Parque Natural de Sierra Helada, y la existencia de un paisaje irregular con elevaciones que rompen con la linealidad del paisaje.

En la zona de la costa, y fruto del desarrollo turístico, las actividades humanas han modificado sustancialmente el paisaje natural, antropizados en amplias zonas con uso turístico-residencial compacto o extensivo en primera línea, por lo que el rasgo dominante en la caracterización del paisaje de esta zona es el uso del suelo. Sin embargo, en las zonas topográficamente más elevadas del término municipal, se conserva el suelo en estado natural de tipo forestal en su mayor parte.

El estudio requiere la consideración de otros elementos y aspectos paisajísticos, que serán analizados en cada una de las Unidades del Paisaje que se definen.

10.3. OTROS COMPONENTES O ELEMENTOS DEL PAISAJE

Entre los elementos o componentes de paisaje pueden distinguirse:

- Elementos físicos: topografía, tipos de suelos, existencia de redes hídricas superficiales, etc.
- Elementos bióticos: tipo de vegetación o cultivos, fauna existente, etc.
- Elementos antrópicos o naturales del suelo: los elementos antrópicos más característicos son los asentamientos urbanos de uso residencial, industrial o terciario, las transformaciones de suelo para usos dotacionales, la presencia de infraestructuras de comunicación terrestres, de transporte y distribución de energía eléctrica, las captación y distribución de aguas subterráneas, etc.

Estos elementos o componentes del paisaje permiten caracterizar el territorio, constituyendo criterios para diferenciar unas unidades de otras

10.4. CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS

Para la caracterización paisajística se abordan y analizan también las características visuales básicas del territorio: amplitud visual, permeabilidad y conectividad visual, configuración escénica, posibles variaciones temporales, elementos verticales, etc.

La caracterización de las unidades de paisaje está condicionada por la delimitación del territorio por percepción visual, que servirá como una referencia más para la delimitación final de las unidades de paisaje.

La definición de las unidades de paisaje se basa en criterios visuales, abarcando en ocasiones tipos de vegetación diferentes (si éstas se perciben en la configuración escénica como una sola) o dividiendo unidades homogéneas si no existe permeabilidad o conectividad visual entre ellas.

10.5. DEFINICIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Para la caracterización paisajística se tienen también en consideración los elementos singulares o recursos paisajísticos presentes, siendo éstos áreas o elementos del territorio de relevancia o interés ambiental, cultural o visual.

En el ámbito de estudio son diversos los recursos paisajísticos existentes, que resultan importantes para la delimitación de las unidades de paisaje. Los espacios naturales como la vía pecuaria existente merecen especial atención, ya que la figura de protección de la que gozan refleja, en este caso, una variedad y calidad paisajística.

No sólo entra en consideración la presencia de los recursos paisajísticos sino también la jerarquía e importancia de estos, sancionadas de forma clara con la asignación del nivel de protección de la que éstos gozan, por ejemplo, en el propio Plan General, o lo que es más importante, la figura de protección y gestión de los espacios naturales, que constituye un instrumento territorial de rango superior al Estudio de Integración Paisajística, de modo que a la hora de definir los objetivos de calidad supone un criterio básico a considerar.

10.6. ELEMENTOS DE PERCEPCIÓN NO VISUAL

La percepción del paisaje se suele simplificar como percepción visual y para la definición de las Unidades de Paisaje los elementos de percepción no visual son tenidos en cuenta de forma menos prioritaria.

También son importantes en la percepción del paisaje, la percepción acústica y olfativa, por otro lado, están íntimamente relacionados con el uso del suelo que se desarrolla en un determinado lugar.

10.7. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE

Para la delimitación las Unidades de Paisaje, se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Elementos cuya singularidad les confiere una importancia especial: espacios naturales como parques naturales o zonas forestales, y las infraestructuras que los delimitan, o en este caso, vías pecuarias y elementos catalogados.
- Usos del suelo, en este caso turístico-residencial (distinguiendo asentamientos compactos y difusos), y por último, usos de tipo agrícola.

En todos los casos existe una heterogeneidad muy clara en cada una de las Unidades de Paisaje delimitadas, en lo que se refiere a:

- Características topográficas.
- Los usos del suelo existentes y la antropización del mismo.
- Las características naturales del municipio.
- Las infraestructuras viarias que las delimitan.
- La clasificación del suelo en el planeamiento vigente.

Con estos criterios, en el apartado siguiente se delimitan las Unidades de Paisaje de este Estudio.

10.8. IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

La siguiente tabla recoge las unidades de paisaje identificadas en el ámbito de estudio, desde el punto de vista del paisaje, de acuerdo con los planos de este estudio.

Se definen 5 Unidades de Paisaje, dentro del ámbito desde donde es visible la actuación, con un espectro que abarca varios tipos de suelos.

Las Unidades de Paisaje delimitadas, son:

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE		
UNIDAD DE PAISAJE	CRITERIO DE DELIMITACIÓN	OBSERVACIONES
1. UP1 VU-2	Suelo urbano unifamiliar parcialmente desarrollado (VU-2)	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbano unifamiliar parcialmente desarrollo
2. UP2 SU CE	Suelo urbano residencial parcialmente desarrollado (CE)	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbano residencial parcialmente desarrollo
3. UP3 SU DOT	Suelo urbano dotacional parcialmente desarrollado	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbano dotacional parcialmente desarrollo
4. UP4 SNU PN-2	Suelo no urbanizable protegido	Homogeneidad. Parque Natural de Sierra Helada
5. UP5 SU EA-3	Suelo urbano residencial parcialmente desarrollado (EA-3)	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbano parcialmente desarrollado
6. UP6 SNU C	Suelo no urbanizable común	Homogeneidad. Suelo no urbanizable común

10.9. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

Los criterios utilizados para la delimitación e identificación de las Unidades del Paisaje, son los siguientes:

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 1. UP1 VU-2

La Unidad del Paisaje nº 1, denominada UP-1 VU-2, abarca toda la superficie del área urbana unifamiliar residencial clave VU2 parcialmente urbanizada y parcialmente consolidada por la edificación; donde se ubica la parcela del hotel mediterráneo objeto del Plan de Reforma Interior.

Se delimita por criterios de planeamiento, estado antropizado y de situación geográfica.

Limita al norte con suelo clasificado como no urbanizable común; al sur con la unidad de paisaje del suelo urbano EA-3 UP nº 5 y el resto del núcleo urbano; al este con las unidades de paisaje del Parque de Sierra Helada UP nº 4, y la unidad de suelo urbano conservación de la edificación UP nº 2, y la unidad de suelo urbano dotacional UP nº 3; y al oeste con la unidad de paisaje de suelo no urbanizable común UP nº 6.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 2. UP2 SU CE

La Unidad del Paisaje nº 2, denominada SU CE, abarca un área de suelo urbano denominada Conservación de la Edificación, clave CE, al este de la actuación, desde la que es visible la parcela del Hotel Mediterráneo.

Se delimita por criterios de planeamiento, y de situación geográfica.

Limita al norte con la unidad de paisaje de suelo no urbanizable protegido de Sierra Helada UP nº 4; al con la unidad de suelo urbano dotacional UP nº 3; al este con la unidad de paisaje de suelo no urbanizable protegido de Sierra Helada UP nº 4; y al oeste con la unidad de paisaje de suelo urbano unifamiliar UP nº 1.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 3. UP3 SU DOT

La Unidad del Paisaje nº 3, denominada SU DOT, abarca un área de suelo urbano de usos dotacionales, al este de la parcela, desde la que es visible el área.

Se delimita por criterios de planeamiento y de situación geográfica.

Limita al norte con la unidad de suelo urbano conservación de la edificación UP nº 2; al sur con la unidad de paisaje de suelo no urbanizable protegido de Sierra Helada UP nº 4; al este con la unidad de paisaje de suelo no urbanizable protegido de Sierra Helada UP nº 4; y al oeste con la unidad de paisaje de suelo urbano unifamiliar UP nº 1.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 4. UP4 SNU PN-2

La Unidad del Paisaje nº 4, denominada SNU PN-2, abarca una extensa área de suelo no urbanizable del Parque Natural de Sierra Helada desde la que es visible la parcela del hotel.

Se delimita por criterios de planeamiento, topografía y de situación geográfica.

Limita al norte con parte del mismo Parque Natural desde el que no se ve la parcela; al sur con otra parte del Parque Natural desde la que tampoco se ve la parcela; al este con otra parte del Parque Natural cuya vertiente va hacia el mar; y al oeste con la unidad de paisaje de suelo urbano VU2 UP nº 1.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 5. UP5 SU EA-3

La Unidad del Paisaje nº 5, denominada SU EA-3, abarca toda la superficie del área urbana EA-3, urbanizada y consolidada parcialmente, formando parte del casco urbano.

Se delimita por criterios de situación geográfica y de planeamiento.

Limita al con la unidad de paisaje de suelo urbano VU2 UP nº 1; al sur con el resto del núcleo urbano; al este con la unidad de paisaje de suelo urbano VU2 UP nº 1; y al oeste con el sector de suelo urbanizable PP-1/1 sin desarrollar.

11. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Se entiende por Recursos Paisajísticos los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.

Para el presente Estudio de Integración Paisajística se ha prestado especial atención a estos elementos del territorio, pues son claramente definitorios del paisaje por su relevancia e interés medioambiental, cultural y/o visual.

Los recursos paisajísticos existentes en el ámbito de estudio, se han caracterizado distinguiendo el interés ambiental, cultural o visual por el que destacan.

Todos ellos se encuentran identificados en los planos del presente Estudio.

11.1. RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS AMBIENTAL

11.1.1. Espacios Naturales

Los espacios naturales representan enclaves del territorio que, debido a sus características naturales y/o culturales, son merecedores de una protección específica contemplada en la legislación vigente, o en su caso, zonas protegidas de interés delimitadas por el Plan General.

En nuestro caso, en el ámbito de la actuación, y en la cuenca visual delimitada en Unidades de Paisaje, existen un ámbito de suelo no urbanizable de protección, el denominado Parque Natural de Sierra Helada, declarado mediante Decreto 129/2005, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat (DOCV nº 5062, de 2 de agosto de 2005).

Por otra parte, y al amparo de la Ley de Costas, existen espacios protegidos específicamente por esta Ley, en concreto, las playas situadas al sur y oeste de la cuenca visual.

11.2. Suelo no urbanizable de protección de cauce

Dentro del ámbito de estudio no existen de cauces naturales

11.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS CULTURAL

Los recursos paisajísticos de interés cultural en el ámbito de estudio, serán los elementos históricos y culturales y los elementos del patrimonio rural, localizados generalmente en la zona objeto de estudio.

11.2.1. Patrimonio rural o arquitectónico

Entre el patrimonio rural cabe distinguir la arquitectura rural significativa y las vías pecuarias que pudieran atravesar el ámbito de estudio.

No existen bienes de interés local (BIC), tampoco elementos de interés, histórico o cultural, de acuerdo con el Plan General para el ámbito de la actuación que nos ocupa.

Dentro del área tampoco existen vías pecuarias.

11.2.2. Yacimientos arqueológicos o etnológicos

A los efectos de lo dispuesto en la Ley 4/98 de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, y reconocidos por el propio Plan General, no existen en el área de estudio zonas de protección arqueológica.

11.3. RECURSOS PAISAJÍSTICOS DE INTERÉS VISUAL

En primer lugar, parece conveniente mencionar que tanto los elementos del patrimonio arquitectónico urbano como los espacios protegidos, identificados ya como recursos paisajísticos de interés cultural y ambiental poseen además, un importante interés visual.

Se procede enumerar aquellos otros elementos del territorio cuya cualidad visual destaca de entre las demás.

11.3.1. Elementos de la estructura espacial

La estructura espacial de un territorio queda definida por elementos topográficos y morfológicos tales como hitos topográficos, laderas, crestas de montaña, cauces hidráulicos

o líneas de horizonte. Debido a las características del ámbito de estudio, se presenta como un espacio muy característico, la Sierra Helada que se levanta sobre la playa, con vistas al mar.

En lo que respecta al entorno, en las Unidades de Paisaje definidas, en general los puntos de observación más significativos se sitúan en las Unidades más al este, coincidiendo con las zonas de la Sierra, más elevada.

Respecto a las otras unidades del entorno, la trama urbana dificulta la visibilidad en gran medida.

En lo que respecta al área VU2, cabe destacar que la morfología del terreno que desciende desde la Sierra, genera una zona singular, que es el elemento más característico del paisaje, por lo que es necesario mantener sus características morfológicas actuales.

Por otra parte, el paisaje sin duda más relevante de la zona es el conjunto formado por la Sierra Helada, que debe conservarse como gran espacio de relación e interés del municipio.

11.3.2. Elementos y áreas visualmente significativas

Los recursos paisajísticos de interés visual serán aquellas zonas que permiten percibir las singularidades y valores del paisaje en estudio. Se trata áreas que permiten revalorizar un recurso paisajístico colindante y, por tanto, son muy vulnerables frente a la alteración paisajística. Por ello son objeto de estudio del presente instrumento de paisaje, para así incluir criterios paisajísticos y visuales a la hora de ordenar y planificar el territorio.

En primer lugar destacar que por su ubicación, la parcela del hotel solo es visible desde su entorno inmediato dada la antropización y edificación de la zona. Desde el este, al estar la zona más elevada la visión es mayor, aunque difusa debido a la distancia y a la limitación que imponen las edificaciones existentes, las cuales que provocan zonas de sombra.

11.3.3. Recorridos paisajísticos relevantes

En el ámbito de estudio, presenta una relevancia especial los recorridos paisajísticos a través de los cuales acceder al área y desde esta, o a través de esta, hacia las estribaciones más altas de la Sierra. Como recorridos paisajísticos relevantes cabe destacar:

- Los recorridos de tráfico o peatonal a través de la Avenida Doctor Severo Ochoa, que discurre por el centro de la zona VU2, siendo la entrada principal de la zona, desde su trazado es visible la parcela que es colindante a esta, y la visibilidad únicamente está limitada por las construcciones existentes a medida que se aleja el observador del hotel. Es un vial de doble sentido, y conecta la zona VU2 con el núcleo urbano.
- Los recorridos de tráfico o peatonal a través de la Avenida Duque Habsburg, que discurre por el límite sur de la parcela hasta la zona elevada de la UP nº2, siendo desde su trazado visible la parcela, únicamente limitado por las construcciones existentes. Es un vial de doble sentido, que se conecta a la Avenida Doctor Severo Ochoa

12. VISIBILIDAD DEL PAISAJE. ANÁLISIS VISUAL

12.1. INTRODUCCIÓN

La visibilidad del paisaje determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de la combinación de distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista, y el número de observadores potenciales.

El análisis visual determina la visibilidad del paisaje y tiene por objeto:

a) Identificar las principales vistas hacia el paisaje y las zonas de afección visual hacia los Recursos Paisajísticos.

b) Asignar el valor visual de los Recursos Paisajísticos en función de su visibilidad.

c) Identificar los recorridos escénicos.

d) Identificar y valorar posibles impactos visuales de una actuación sobre el paisaje.

Los recorridos escénicos son aquellas vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, o segmentos de ellas que tienen un valor paisajístico excepcional por atravesar y tener vistas sobre paisajes de valor natural, histórico y visual.

Los puntos de observación son los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje. Se seleccionarán los puntos de vista y secuencias visuales de mayor afluencia pública que incluirán entre otros los siguientes:

a) Principales vías de comunicación, considerándolas como punto de observación dinámico que definen secuencias de vistas.

b) Núcleos de población.

c) Áreas recreativas, turísticas y de afluencia principales.

d) Puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje.

Para cada punto de observación el análisis visual:

a) Delimitará la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde el mismo, marcando las distancias cortas (hasta 500 m), media (500 hasta 2.000 m) y larga (más de 2.000 m) desde el punto de observación. Estas distancias pueden ser modificadas de forma justificada en función del entorno.

b) Identificará los recursos visuales o las áreas y elementos que definen visualmente la singularidad e un paisaje

c) Determinará el número de observadores potenciales del paisaje objeto de estudio, diferenciando la proporción de los mismos en relación con las siguientes categorías: residentes, turistas y en itinerario, y la duración estimada de la observación.

Los Puntos de Observación se clasificarán como principales y secundarios, en función del número de observadores potenciales, la distancia y la duración de la visión.

En función del grado de importancia se obtendrán las zonas de máxima visibilidad, las de visibilidad media, las de visibilidad baja y las no visibles o zonas de sombra. Son zonas de máxima visibilidad las perceptibles desde algún punto de observación principal. Son zonas de visibilidad media la perceptible desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios, y baja desde menos de la mitad de éstos.

Por tanto, analicemos la visibilidad del paisaje.

12.2. ANÁLISIS VISUAL

El análisis visual se realiza analizando la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde el mismo, marcando las distancias cortas (hasta 500 m), media (500 hasta 2.000 m) y larga (más de 2.000 m) desde el punto de observación.

12.2.1. CUENCA VISUAL DESDE UNA DISTANCIA DE HASTA 500 METROS

Desde la cuenca visual situada en el entorno de la actuación hasta una distancia aproximada de 500 metros, abarca solamente la UP nº 1, el suelo urbano VU-2, la visibilidad de la actuación es:

La visibilidad de la actuación es nítida solo en las inmediaciones de la parcela hotelera, ya que la presencia de edificaciones impide ver ésta a medida que te alejas de la parcela.

12.2.2. CUENCA VISUAL DESDE UNA DISTANCIA DE 500 HASTA 2.000 METROS

Desde la cuenca visual situada en el entorno de la actuación desde una distancia aproximada de 500 metros hasta 2.000 metros, la visibilidad de la actuación es ya muy reducida o nula en todas las direcciones, debido a la morfología del terreno y a la presencia de construcciones, normalmente de dos alturas. Este espacio abarca la totalidad de las UP definidas en este estudio. Tan solo destacar la percepción desde la UP-6 en el espacio más cercano a la parcela; desde la UP-5 en la zona más cercana a la Avda. Doctor Severo Ochoa; y desde las UP 2-3 y 4 desde las zonas más elevadas, aunque por la distancia se pierde percepción.

12.2.3. CUENCA VISUAL DESDE UNA DISTANCIA MAYOR DE 2.000 METROS

Desde la cuenca visual situada en el entorno de la actuación desde una distancia aproximada de más de 2.000 metros, la visibilidad de la actuación es nula en todas las direcciones, debido al entramado urbano y la distancia. Si que es visible son visibles los edificios más altos del municipio, el conjunto de rascacielos del entramado urbano.

12.3. PUNTOS DE OBSERVACIÓN

12.3.1. PUNTOS DE OBSERVACIÓN DINÁMICOS

Como puntos de observación dinámicos, cuya descripción ya se ha realizado anteriormente, tendremos:

- J Los recorridos de tráfico a través de la Avenida Doctor Severo Ochoa, que discurre por la parcela, siendo desde su trazado visible en las cercanías de ésta, limitado a medida que se aleja el observador por las construcciones existentes. Es un vial de doble sentido, y conecta la zona VU2 con el núcleo urbano.
- J Los recorridos de tráfico y peatonales a través de la Avenida Archiduque de Habsburgo, muy utilizados por los usuarios para acceder a la zona, siendo desde su trazado visible en las cercanías de ésta, limitado a medida que se aleja el observador por las construcciones existentes

12.3.2. PUNTOS DE OBSERVACIÓN ESTÁTICOS

Para la identificación de los puntos de observación estáticos se ha considerado, por un lado, lugares de atracción para la población (miradores y lugares de elevada afluencia) dentro del término municipal; y por otro, los puntos elevados cercanos.

Para la zona de estudio, los puntos de observación estáticos serán:

- J Los hitos geográficos de la zona de la Sierra Helada, en la zona urbana CE y en el suelo urbano dotacional, abundantes en el entorno.

12.3.3. CLASIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Para clasificar los puntos de observación se han valorado los siguientes criterios:

- J El tipo de punto de observación, estático o dinámico.
- J Las condiciones del punto de observación, en el sentido del tiempo real de percepción del paisaje.
- J La accesibilidad, o facilidad para llegar al punto de observación: muy buena, buena, media, baja o muy baja.
- J La frecuencia de visitas a un punto de observación y la tipología de visitantes.
- J La amplitud de cada punto de observación respecto a la cuenca visual: total, amplia, media, baja, muy baja.

En función de estos criterios, analizamos cada uno de los puntos de observación

CLASIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN						
PUNTO DE OBSERVACIÓN	TIPO	CONDICIONES PERCEPCIÓN CUENCA VISUAL	ACCESIBILIDAD AL PUNTO DE OBSERVACIÓN	FRECUENCIA Y TIPOLOGÍA DE VISITANTES	AMPLITUD Y NITIDEZ DE OBSERVACIÓN	CLASIFICACIÓN
Avenida Doctor Severo Ochoa	Dinámico	Velocidad baja	Muy buena	Muy alta - Tráfico de paso	Alta	Principal
Avda. Duque Habsburgo	Dinámico	Velocidad baja	Muy buena	Media	Alta	Secundario
Zona UP 2	Estático	-	Muy buena	Media	Media	Secundario
Zona UP 3	Estático	-	Muy buena	Media	Media	Secundario
Zona UP 4	Estático	-	Mala	Baja	Media-Baja	Secundario

13. VALORACIÓN Y OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE

13.1. VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DEL PAISAJE

El valor de las unidades de paisaje se establece en función de su calidad paisajística, las preferencias de la población y su visibilidad.

Dicho valor será el resultado de las medias de las puntuaciones resultantes de la calidad otorgada técnicamente y las preferencias del público, ponderada por el grado de visibilidad desde los principales puntos de observación.

Las preferencias de la población y la visibilidad serán incorporadas en base a los resultados de la Participación Pública y el Análisis visual respectivamente. Se ha realizado una valoración técnica de todas las unidades de paisaje definidas en el ámbito de estudio.

El valor de cada Unidad de Paisaje y de cada Recurso Paisajístico, será el resultado de la media de las puntuaciones resultantes de la calidad otorgada técnicamente y de las preferencias del público, ponderada por el grado de su visibilidad desde los principales puntos de observación. El resultado del valor paisajístico se manifestará como muy bajo, bajo, medio, alto o muy alto.

La calidad paisajística viene determinada por los componentes del paisaje (físicos, bióticos y antrópicos) presentes en el territorio de estudio y los elementos singulares que dotan al paisaje de singularidad o rareza, representatividad, calidad en la escena, interés para su conservación o función como parte del paisaje.

Los elementos o componentes del paisaje que, en parte, van a determinar su calidad son:

-)] Presencia de vegetación natural, cultivos o zonas degradadas (eriales, etc.), o ausencia de elementos naturales.
-)] Presencia de elementos artificiales que desvirtúan el paisaje, como Infraestructuras de tendido eléctrico, carreteras o caminos asfaltados, canteras, etc.

J) Presencia o ausencia de construcciones de tipo edificatorio: residenciales, industriales, terciarias, equipamientos y zonas verdes, valoradas en función de su calidad.

- Figura de protección de espacios naturales protegidos, declarados o en proceso.

La fisiografía supone un elemento determinante para la caracterización paisajística, que para el caso que nos ocupa resulta fundamental, pues predomina el relieve y diferencias altimétricas. Así, como elemento físico del paisaje cobra importancia la parcelación que presenta el terreno, sobre todo en la zona agrícola, en la que predomina el minifundio.

A cada tipo de componente se le ha asignado un valor entre 1 y 10 por discusión y consenso, siendo el valor la media de los ratios aplicados de cada componente. Estos valores son:

CALIDAD DEL ESPACIO

ESTADO DEL TERRENO	PUNTUACIÓN
Terreno natural de valor intrínseco	10,00
Cultivos intensivos de frutales, cítricos y huerta	7,00
Cultivos intensivos de frutales, cítricos y huerta, con presencia de edificación extensiva o abandonados	6,00
Zona transformada con presencia de espacios ajardinados, o en su caso, bien urbanizada, o en proceso de transformación	6,00
Zona transformada sin presencia de espacios ajardinados, o en su caso mal urbanizada, o sin completar el proceso de transformación	4,00
Zonas no transformadas y degradadas	0,00

REPRESENTATIVIDAD

ESTADO DEL TERRENO	PUNTUACIÓN
Ausencia de elementos artificiales	10,00
Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje: caminos rurales, acequias, etc, o infraestructuras completas	8,00
Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje, y edificaciones de tipo rural integradas	6,00
Zona urbanizada o en proceso con planeamiento aprobado	5,00
Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje, y edificaciones de tipo rural no integradas	4,00
Presencia de elementos artificiales que desvirtúan el paisaje, y edificaciones no integradas	2,00

Paisajes totalmente transformados por actividades humanas pero abandonados (agrícolas, etc)	2,00
Paisajes totalmente transformados por actividades humanas que lo degradan (minería, etc)	0,00

INTERÉS DE MANTENIMIENTO

ESTADO DEL TERRENO	PUNTUACIÓN
Terreno natural protegido	10,00
Terreno agrícola en plena producción o infraestructuras integradas	8,00
Suelos residenciales o industriales, ordenados tipológicamente con un grado de urbanización adecuado	7,00
Suelos residenciales o industriales, ordenados tipológicamente con un grado de urbanización adecuado solo parcialmente	6,00
Suelos agrícolas abandonados o suelos sin urbanizar	5,00
Eriales	3,00

Se entiende que un suelo urbano está ordenado tipológicamente, cuando el conjunto urbano presenta coherencia y uniformidad respecto a los edificios existentes, y además, existe una distinción clara entre las zonas de usos residencial e industrial, que están separadas entre sí.

13.2. VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS SINGULARES Y UNIDADES DE PAISAJE

Procedamos ahora a valorar diversos elementos singulares del paisaje, y de las Unidades de Paisaje, será el que se presenta a continuación:

8,50 <= MUY ALTA <= 10,00

7,00 <= ALTA < 8,50

5,00 <= MEDIA < 7,00

2,50 <= BAJA < 5,00

0,00 <= MUY BAJA < 2,50

El resultado se presenta en la tabla siguiente:

UNIDAD DE PAISAJE	PUNTUACIÓN MEDIA	CALIFICACIÓN
1. UP1 VU-2	5,67	MEDIA
2. UP2 SU CE	5,67	MEDIA
3. UP3 SU DOT	5,67	MEDIA
4. UP4 SNU PN-2	10,00	MUY ALTA
5. UP5 SU EA-3	5,67	MEDIA
6. UP6 SNU C	6,00	MEDIA

13.4. RESULTADO DEL VALOR DE LAS UNIDADES DEL PAISAJE

El resultado del cuadro anterior merece los siguientes comentarios:

- La Unidad de Paisaje nº 4, obtiene una calificación MUY ALTA, y corresponde a la zona del Parque Natural de Sierra Helada, que conserva sus características naturales, y tiene un gran valor paisajístico intrínseco, en un espacio que debe preservarse y conservarse.
- Las Unidad de Paisaje nº 1, 2, 3 y 5, obtiene una calificación MEDIA, y corresponde a la zona de viviendas unifamiliares, residenciales o dotacionales parcialmente consolidadas, y con la urbanización sin completar.
- La Unidad de Paisaje nº 4, obtiene una calificación MEDIA, y corresponde a la zona de suelo no urbanizable común con presencia de elementos artificiales que desvirtúan el paisaje.

13.5. OBJETIVOS DE CALIDAD DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

De acuerdo con este Estudio de Integración Paisajística, analizadas todas las variables que influyen en la percepción del territorio, y evaluada la calificación de las Unidades del Paisaje, los objetivos de calidad de cada una de ellas son los siguientes:

13.5.1. Unidad de Paisaje nº 1

Los objetivos de calidad para esta Unidad de Paisaje se centran en completar la gestión con el desarrollo completo de la urbanización, de acuerdo con el procedimiento previsto en el Plan General, que completará su urbanización e incrementarán las dotaciones actuales, y por tanto mejorarán la escena urbana.

13.5.2. Unidades de Paisaje nº 2 y 3

Los objetivos de calidad para estas Unidad de Paisaje se centran en completar la gestión con el desarrollo completo de la urbanización, de acuerdo con el procedimiento previsto en el Plan General, que completará su urbanización e incrementarán las dotaciones actuales, y por tanto mejorarán la escena urbana.

13.5.3. Unidad de Paisaje nº 4

Los objetivos de calidad para esta Unidad de Paisaje, integrada en el Parque Natural de Sierra Helada, se centran en el mantenimiento de este entorno en la situación actual. Su valor estriba en su estado y situación, donde deben mantenerse los elementos del paisaje, de importancia vital para el municipio.

13.5.4. Unidad de Paisaje nº 5

Los objetivos de calidad para esta Unidad de Paisaje, se centran en completar la gestión con el desarrollo completo de la urbanización, de acuerdo con el procedimiento previsto en el Plan General, que completará su urbanización e incrementarán las dotaciones actuales, y por tanto mejorarán la escena urbana.

13.5.5. Unidad de Paisaje nº 6

Los objetivos de calidad para esta Unidad de Paisaje, se centran en limitar la proliferación de elementos artificiales, de acuerdo con lo previsto en el Plan General, para un suelo no urbanizable común de vocación agrícola.

13.6. OBJETIVOS DE CALIDAD DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Respecto a los objetivos de calidad de los recursos paisajísticos, tendremos:

13.6.1. Recursos paisajísticos de interés; ambiental, rural y arquitectónico

Respecto a los espacios naturales existentes en el entorno del área, el objetivo no puede ser otro que el mantenimiento del Parque Natural de Sierra Helada en su estado actual, con los cuidados adecuados.

13.6.2. Recursos paisajísticos de interés visual: Elementos de la estructura espacial

Respecto a los recursos paisajísticos de interés visual, es necesario poner en valor los mismos, primero con su mantenimiento, y segundo con la creación de itinerarios bien señalizados que permitan el paseo peatonal y en bicicleta, que permita apreciar y recorrer

los lugares de interés, fomentando el recorrido por áreas visualmente significativas y paisajes relevantes en esta zona.

En este sentido es un elemento articulador de gran importancia la Avenida Doctor Severo Ochoa y la Avenida Archiduque de Habsburgo, donde debería extenderse un carril bici, ya existente en la primera.

13.7. VALORACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Respecto a la valoración de los recursos paisajísticos, teniendo en cuenta los diferentes factores de valoración, tendremos:

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	TIPOLOGÍA	VALOR
Interés ambiental. Parque Natural de Sierra Helada	Al este de la parcela hotelera	Espacio natural	MUY ALTO
Recorridos paisajísticos: Avenida Dr. Severo Ochoa y Avda. Archiduque de Habsburgo	Acceso zona VU2	Infraestructura	ALTO
Recorridos paisajísticos: caminos por Sierra Helada	Parque Natural	Infraestructura	ALTO

14. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PAISAJE APLICABLES AL ÁREA VU2

14.1. REFERIDOS A LA OCUPACIÓN Y A LA TRANSFORMACIÓN EN LA ZONA DEL ÁREA Y EN SU ENTORNO

La principal característica del paisaje en las zonas objeto de estudio viene marcada por la relación que se establece entre la zona donde se va a actuar, que corresponde a una parcela hotelera de suelo urbano VU2, con el resto del entramado urbano. Esta zona VU2 tiene características residenciales y terciarias en el eje de la Avda. Doctor Severo Ochoa.

Partimos de un área urbana donde está la parcela con ordenación pormenorizada directa desde el Plan General, circunstancia que provoca un escaso margen de maniobra, y que debe ser compatible con los criterios de la legislación vigente, tratando de fomentar los valores intrínsecos de la situación del área.

Los suelos ya se han transformado, y han preservado la topografía existente, donde se produce el efecto orográfico de descenso de pendientes desde la cumbre de la Sierra.

Las infraestructuras de la urbanización, como conducciones de agua potable, saneamiento, pluvial, líneas eléctricas y de telefonía, etc, están soterradas.

Los valores estéticos de las edificaciones ya están regulados por medio de las ordenanzas, en cuanto se refiere a ocupaciones, alturas, vallados, jardinerías interiores de las parcelas, etc.

14.2. PROTECCIÓN Y POTENCIACIÓN DE ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS

Las condiciones orográficas dentro del área, le confieren un relevante significado paisajístico.

Como elementos de interés paisajístico, se deben realizar las siguientes actuaciones:

- Preservación de zonas con alta valoración desde el punto de vista paisajístico, situadas principalmente en el Parque Natural.
- Preservación de vías que facilitan el acceso a la zona.
- No permitir transformaciones en la zona del Parque Natural.
- Mantener las alturas máximas de la edificación unifamiliar definidas en las Normas del Plan General

14.3. MEJORA DE INTERCONEXIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS

Las condiciones de accesibilidad de la zona son suficientes desde el punto de vista viario y peatonal, y cumplen toda la ordenación pormenorizada marcada por el Plan General del municipio. No obstante, se plantea la necesidad de reconsiderar algunas actuaciones concretas de mejora como potenciar nuevas conexiones peatonales hacia la zona, urbanizando los viales existentes.

14.4. CATÁLOGO DE PAISAJE

De conformidad con lo establecido en los artículos 36.a) y 45.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el Catálogo de Paisaje formará parte de la ordenación estructural del municipio, incluyendo:

- Las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos objeto de protección especial conforme a la legislación de protección de Espacios Naturales y los entornos de los bienes y conjuntos incluidos en el perímetro de su declaración como bien de interés cultural conforme a la legislación de patrimonio cultural.
- Las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos a los que se haya reconocido un valor alto o muy alto.

En este sentido, la totalidad de recursos paisajísticos ya son elementos de protección, o en su caso, las Unidades de Paisaje que han merecido la calificación de alta o muy alta en el ámbito de este estudio, en este caso el Parque Natural, ya ha sido reconocido como tal.

15. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

15.1. INTRODUCCIÓN

Se entiende por Sistema de Espacios Abiertos al conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual y recreativo, y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

Este Sistema tiene el carácter de “infraestructura verde” dentro del modelo territorial de Benidorm y su entorno.

El Sistema de Espacios Abiertos abarca al conjunto de espacios y corredores verdes de interconexión sujetos a algún tipo de protección especial que garantice su carácter de espacio abierto. Tiene como objetivos fundamentales:

- Proveer, crear y fomentar la implantación de áreas recreativas al aire libre.
- Proteger áreas y hábitats naturales, así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos.
- Mejorar el paisaje visual.
- Preservar las zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades. Todos estos espacios están encaminados a la mejora de la calidad de los habitantes presentes y futuros del término.

El Sistema de Espacios Abiertos estará constituido por los paisajes de mayor calidad del municipio, la red primaria de espacios libres, y las conexiones ecológicas y funcionales que permiten la continuidad entre ellos.

Estos últimos corresponden a los caminos históricos, vías pecuarias, infraestructuras y corredores verdes a los que se refiere la LOTUP, que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial.

Para su elaboración se ha tenido en cuenta:

- Los Espacios Naturales de interés que circunscriben al área en estudio.
- La calidad obtenida en las unidades de paisaje del término municipal y su entorno, definiéndose a partir ellos paisajes de máxima y alta prioridad.
- Los corredores paisajísticos que atraviesan la zona de estudio. Entre los corredores paisajísticos cabe distinguir: las grandes infraestructuras de carreteras, la vía férrea y los caminos que confluyen en la actuación.

Por último, para conectar las áreas cuyo carácter de espacio abierto se considera relevante, se incorporan al Sistema de Espacios Abiertos unas conexiones propuestas, que se desarrollarán con mayor detalle en los Programas de Paisaje.

15.2. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

El Sistema de Espacios Abiertos se presenta como la infraestructura verde a partir de la cual realizar la ordenación y planificación del territorio. En este sentido, tendremos:

A. ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS:

- PARQUE NATURAL DE SIERRA HELADA

B. CORREDORES PAISAJÍSTICOS:

Los corredores paisajísticos son los siguientes:

- AVENIDA DOCTOR SEVERO OCHOA
- AVENIDA ARCHIDUQUE OTTO DE HABSBURGO

16. PROGRAMA DE PAISAJE

El Programa de Paisaje, concretará las actuaciones prioritarias a desarrollar en el término municipal de Benidorm, para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes que, por su valor natural, visual, cultural o urbano, o por su estado de degradación, requieren intervenciones específicas e integradas.

Para determinar las actuaciones prioritarias en el territorio en estudio se tiene presente tanto el valor paisajístico (en concreto su calidad y visibilidad), como su grado de deterioro, su fragilidad y el posible efecto, tanto en la pérdida de calidad intrínseca del paisaje como en la calidad de la escena paisajística en su conjunto.

Dentro del Programa de Paisaje las actuaciones propuestas se estructuran en cuatro grandes bloques, en función del objetivo de calidad genérico del que se derivan:

- 1.- ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO (AC)
- 2.- ACTUACIONES DE MEJORA (AM)
- 3.- ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN (AR)
- 4.- ACTUACIONES DE MOVILIDAD E INTERCONEXIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS (AI)

16.1. ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO (AC)

Las actuaciones orientadas a la conservación y mantenimiento de los valores paisajísticos existentes, que tendrán los siguientes objetivos:

PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN Respecto al área:

- Los suelos que se ocupen por edificaciones de uso residencial se integrarán en la ordenación de este suelo urbano con homogeneidad cumpliendo con todas las normas y ordenanzas municipales vigentes.
- Las infraestructuras como conducciones de agua potable, saneamiento, pluviales, líneas eléctricas, gas y de telefonía, etc., serán siempre soterradas.
- Deberán cuidarse los valores estéticos, regulados por la limitación de alturas marcada, de ocupación de las parcelas, de los vallados, de la jardinería interior, separación de las edificaciones, etc., para que se integren en el paisaje.
- Se respetará la morfología del terreno, en particular al implantar las edificaciones en las parcelas

Respecto al entorno de estudio:

- Resaltar el interés de asegurar la protección y conservación de las unidades y elementos que se recogen en el Catálogo de Paisaje. En general se procurará ordenar el entorno con un desarrollo urbanístico que tenga en cuenta la creación de itinerarios peatonales, sobre todo en el Parque Natural.

MANTENIMIENTO DE ESPACIOS ABIERTOS

Asegurar el carácter abierto de las zonas integradas en el Sistema de Espacios Abiertos de este estudio, que darán el carácter de “infraestructura verde” dentro del modelo territorial.

16.2. ACTUACIONES DE MEJORA (AM)

Las actuaciones de mejora se orientan fundamentalmente hacia dos objetivos elementales:

RESPECTO AL TRATAMIENTO DEL ENTORNO

Los recorridos peatonales, suponen un valor para la población en general. Por tanto, es necesario informar a los usuarios y al público en general de las posibilidades de paseos y excursiones por estos entornos, para el disfrute general de la población.

16.3. ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN (AR)

Las actuaciones de restauración irán encaminadas a la recuperación de paisajes degradados, por abandono o cese de actividades productivas, deterioro del suelo o su cubierta, actividades y elementos impropios. En general para todo el entorno podemos proponer:

MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

Se considera fundamental que se evite la proliferación de construcciones en las zonas colindantes fuera de la ordenación urbana, o en su caso, al margen de una gestión del planeamiento ordenada.

16.4. ACTUACIONES DE MOVILIDAD E INTERCONEXIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS (AI)

Por último, el Programa de Paisaje contemplará aquellas actuaciones encaminadas a la mejora de la movilidad e interconexión de los espacios de interés, creando o integrando itinerarios y rutas de paisaje que sirvan como eje vertebrador del Sistema de Espacios Abiertos propuesto para el disfrute de los ciudadanos.

No obstante, debido al carácter pomenorizado del área el margen de maniobra es muy reducido, limitándose a realizar los viales previstos con la mayor calidad posible, y sobre todo poner en valor el Parque Natural.

En todo caso se debe proponer:

- Estudiar la posibilidad de implantar carril bici en la Avenida Archiduque de Habsburgo.

17. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De acuerdo con los contenidos de este Estudio de Integración Paisajística, se establece, en forma de artículos, las Normas de Integración Paisajística, con el objetivo de asegurar la conservación, mantenimiento y mejora del paisaje y sus recursos, y además, asegurar la movilidad e interconexión de los espacios de interés.

17.1. MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL

17.1.1. Protección de los recursos paisajísticos

Los recursos paisajísticos enumerados en el presente Estudio de Integración Paisajística deberán ser preservados o restaurados de acuerdo con su naturaleza, fomentando su conservación, mejora y mantenimiento.

17.1.2. Actuaciones del programa de paisaje

Las actuaciones enumeradas en el Programa de Paisaje del presente Estudio de Integración Paisajística deberán ser llevadas a cabo en su totalidad.

17.2. MEDIDAS DE CARÁCTER PARTICULAR

17.2.1. Integración en el entorno

El desarrollo del área no debe suponer la transformación de las características de la zona, por lo que se ha planificado ya desde el propio Plan General tratando de maximizar el valor de esta.

Para proteger la configuración actual del paisaje, se debe mantener la edificabilidad, sin aumentar las alturas, salvo para el hotel de acuerdo con lo establecido en la modificación que motiva el PRI.

La implantación de la edificación respetará la morfología del terreno.

17.2.2. Actuaciones de restauración

No hacen falta, la zona está bien urbanizada.

17.2.3. Actuaciones de mantenimiento

No hacen falta, la zona está bien urbanizada.

17.3. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL. CORREDORES PAISAJÍSTICOS

Se fomentará la utilización de los corredores paisajísticos de tipo vial y peatonal existentes en la zona, y los de nueva creación, apoyados en los dos grandes corredores articuladores de la zona: la Avenida Doctor Severo Ochoa y la Avenida Archiduque de Habsburgo. En el caso del primer vial ya los tiene implantados.

Además, se fomentará la utilización de los corredores paisajísticos peatonales los futuros viales del área. Estos se consideran elementos articuladores del territorio desde el punto de vista del paisaje.

17.4. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL. TRATAMIENTOS DEL BORDE

En general, y por el carácter de la actuación, la parcela del hotel se integrará con naturalidad con su entorno, con plantaciones en las zonas ajardinadas en la parcela, de especies autóctonas.

18. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Las medidas de protección del paisaje indicadas en este Estudio, junto con los resultados del Plan de Participación Pública, serán recogidas en el Plan de Reforma Interior del área, siendo las necesarias para conservar y mantener en condiciones adecuadas el paisaje de la zona, tendentes a mantener o incrementar la integración paisajística del área objeto de ordenación. Estas medidas son:

MEDIDA Nº 1, URBANIZACIÓN DE LOS VIALES

Las calles en el entorno del hotel están urbanizadas.

MEDIDA Nº 2, PROTECCIÓN DE LA MORFOLOGÍA ACTUAL DEL PAISAJE EN LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La zona está urbanizada y transformada.

MEDIDA Nº 3, PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO DEL ÁREA

Al no existir espacios definidos en el Plan General como de protección arqueológica o etnológica, no se adoptan medidas concretas.

MEDIDA Nº 4, INTEGRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL PAISAJE

La edificación de la parcela deberá cuidar los valores estéticos del paisaje, regulando la limitación de alturas, de ocupación de las parcelas, de los vallados, de la jardinería interior, separación de las edificaciones, etc., todo ello cumpliendo la legislación vigente y en especial la normativa del Plan General.

El hotel está construido de acuerdo con estas.

MEDIDA Nº 6, CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras como conducciones de agua potable, saneamiento, pluviales, líneas eléctricas y de telecomunicaciones, etc., están soterradas en los viales del entorno, y no se proponen más medidas al respecto.

MEDIDA Nº 7, INTEGRACIÓN DEL HOTEL EN EL SKY LINE DE BENIDORM

El hotel está situado en una zona de vivienda unifamiliar, donde las viviendas tienen un máximo de dos alturas. La modificación hotelera permite hasta 3 alturas para los hoteles en esta zona, que permiten integrar con naturalidad estas construcciones en su entorno, por lo que no se precisan medidas adicionales.

Para que así conste a los efectos correspondientes, se firma la presente en Benidorm a 20 de enero de 2026.



Fdo. Enrique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561



Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632

PLANOS

PLANOS

EIP-1. SITUACIÓN PARCELA

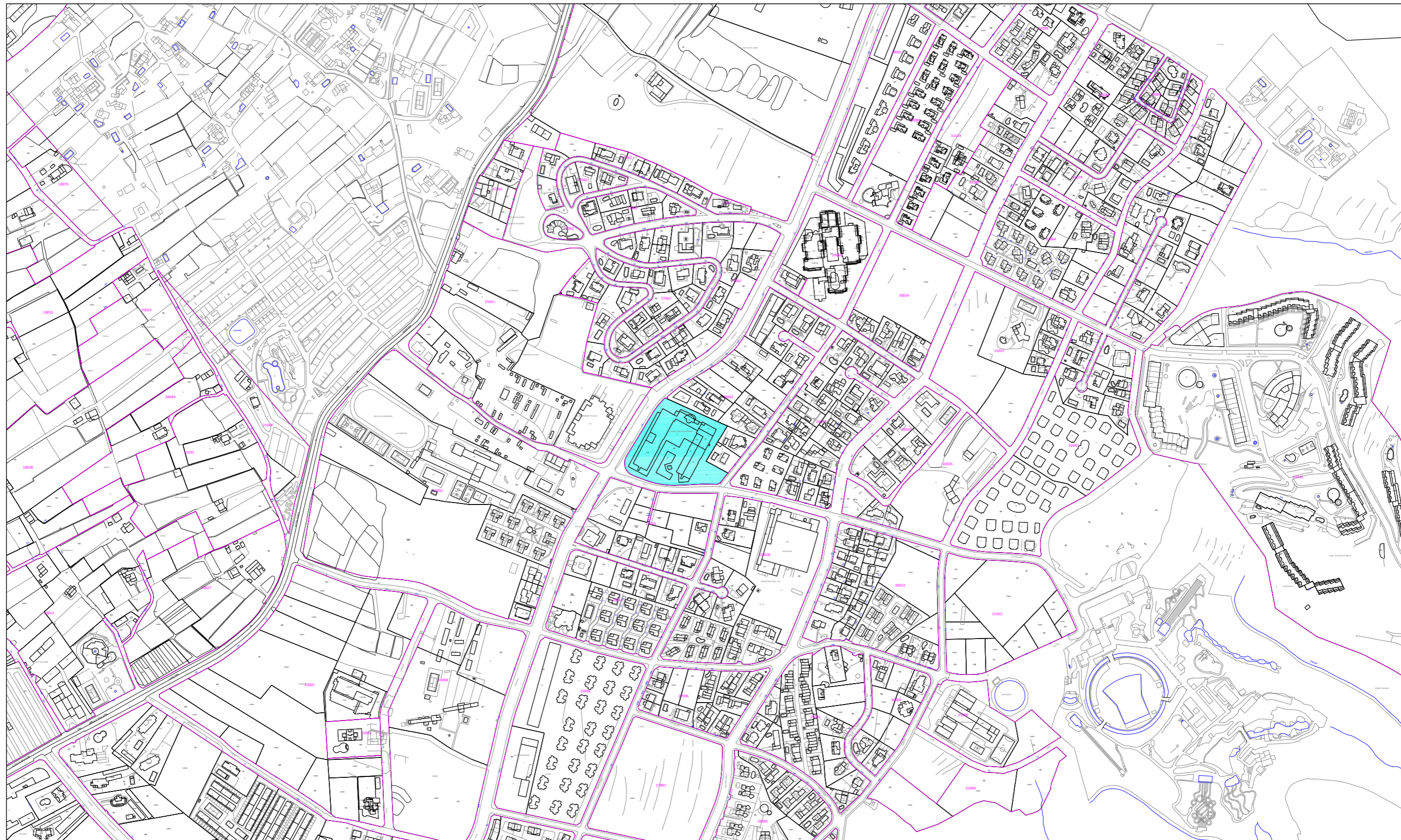
EIP-2. ORDENACIÓN ZONA VU2 Y PARCELA

EIP-3. UNIDADES DE PAISAJE AFECTADAS

EIP-4. VISIBILIDAD: CUENCAS Y VISUALES


EIP-5. PUNTOS DE OBSERVACIÓN

EIP-6. SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS



AJUNTAMENT
DE BENIDORM

Estudio de Integración Paisajística: PRI para la aplicación
M.P.1 y 22 del Plan General en parcela Hotel Mediterráneo


Parcela Hotel Mediterráneo


Fdo. Erique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561

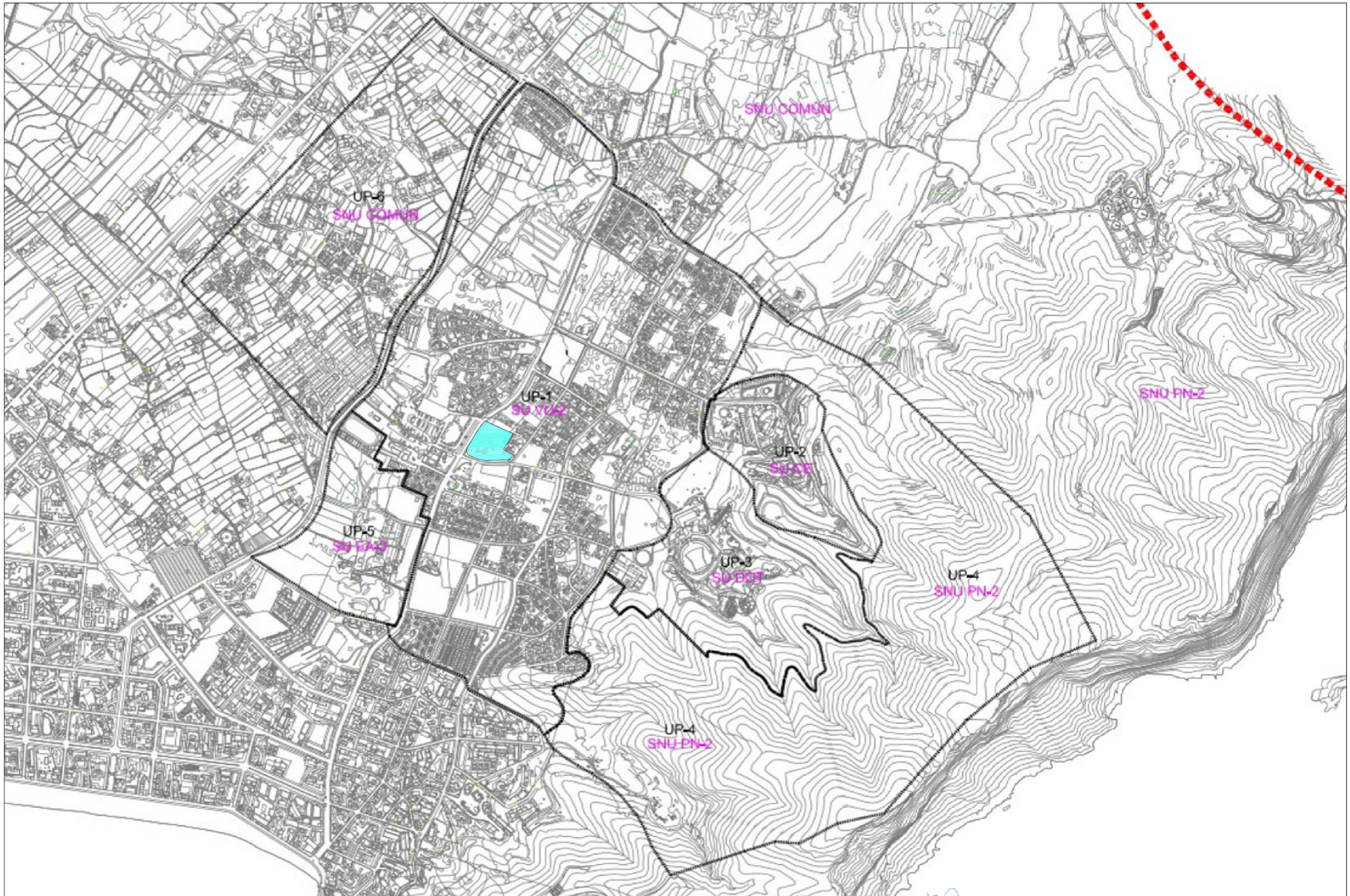

Fdo. Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632



Proponente: Mavitel 2000, S.L.
SITUACIÓN PARCELA

ENERO 2026
2.1
escala 1:5.000









AJUNTAMENT
DE BENIDORM

Estudio de Integración Paisajística: PRI para la aplicación
M.P.1 y 22 del Plan General en parcela Hotel Mediterraneo

● Punto Obs. Dinámico
■ Parcela Hotel

Fdo. Erique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561

Fdo. Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632



Proponente: Mavitel 2000, S.L.
PUNTOS DE OBSERVACIÓN

ENERO 2026
2.5
escala 1:10.000

