

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 39 páginas, forma parte del Plan de Reforma Interior del Hotel Benilux Park, APROBADO por acuerdo plenario de fecha 27 de septiembre de 2021.

Benidorm, a 15 de octubre de 2021

LA SECRETARIA P.D.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 39 páginas, forma parte del Plan de Reforma Interior del Hotel Benilux Park, sometido a información pública por Resolución nº 1484/2021 de fecha 14 de abril de 2021.

Benidorm, a 27 de abril de 2021

LA SECRETARIA P.D.

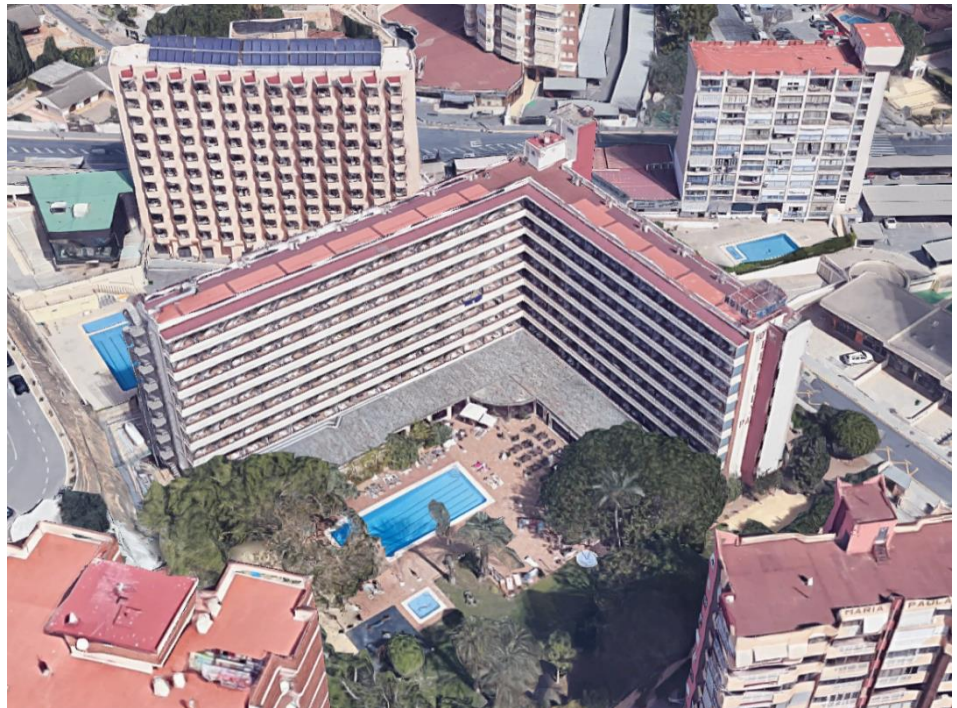


ANEXO-1: ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA

EXP 15419BEN

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR**

HOTEL BENILUX PARK. BENIDORM



ÍNDICE

1. INTRODUCCION

2. DESCRIPCION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

- 2.1. Objetivos
- 2.2. Alcance de la planificación
- 2.3. Ámbito de la planificación
- 2.4. Alternativas de Planificación
- 2.5. Desarrollo Previsible de la Planificación

3. PRINCIPALES ALTERNATIVAS

4. CARACTERIZACION DEL PAISAJE

- 4.1. Medio Físico
 - 4.1.1. Caracterización Climática
 - 4.1.2. Relieve e Hidrografía
- 4.2. Medio Biótico
- 4.3. Riesgos Naturales
- 4.4. Espacios naturales de interés y hábitats naturales de interés comunitario.
- 4.5. Patrimonio
- 4.6. Descripción del paisaje de la zona

5. relación con otros planes, estudios y proyectos

6. valoración de la integración paisajística y visual de la actuación

7. medidas de integración paisajística

8. plan de participación ciudadana

ANEXO I: REPORTAJE FOTOGRAFICO

ANEXO II CARTOGRAFIA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. INTRODUCCION

El derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, el deber de conservarlo y la racional utilización de los recursos naturales, junto a la necesaria armonización del crecimiento económico equilibrado para la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida son principios rectores de la política social y económica, recogidos en la Constitución española, que constituyen un presupuesto básico en la ordenación del territorio y deben regir la actuación de los poderes públicos en esta materia.

La creciente degradación del medio ambiente, que ha obligado a tener en cuenta los aspectos ambientales en la totalidad del territorio y no sólo en unas escasas áreas protegidas por su carácter excepcional, ha hecho que las consideraciones paisajísticas pasen también a ser tenidas en cuenta de una forma más general, como parte integrante del medio cotidiano de los ciudadanos y, por tanto, como elemento decisivo de su calidad de vida. La aparición del turismo, fenómeno ampliamente ligado al disfrute de los valores escénicos, como una de las actividades económicas de mayor importancia en nuestro tiempo, convierte al paisaje en un recurso natural de primer orden.

Por todo ello, la consideración explícita del paisaje como recurso natural que debe ser convenientemente protegido de acciones degradantes aparece ampliamente recogida en la legislación ambiental hasta ahora desarrollada. Desde la aprobación del Real decreto Ley 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental era de obligado cumplimiento la adecuada evaluación de las repercusiones paisajísticas del proyecto, así como ha venido sucediendo con las diversas transposiciones autonómicas que, en el caso de la Comunitat Valenciana fue la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental. Además, en las diferentes legislaciones estatales y autonómicas se incorpora la protección del paisaje, asignándole una categoría específica denominada "paisaje protegido", como ya ocurría desde la entrada en vigor de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres, transpuesta mediante la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana; y que igualmente se mantiene a nivel estatal en la vigente Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Por otro lado, en el año 2000, el Consejo de Europa, elaboró un acuerdo entre Estados que planteaba abiertamente el derecho al paisaje. Esta nueva exigencia profundiza una de las ideas más rápidamente difundidas durante las últimas décadas del siglo XX, la aspiración a vivir en un medio digno y saludable. El Convenio Europeo del Paisaje, puesta a la firma entre los Estados miembros del Consejo el 20 de octubre de 2000 en Florencia, establece las líneas y define paisaje como "cualquier parte del territorio tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones". Este Convenio fue ratificado por el Gobierno de España el 26 de noviembre de 2007, entrando de forma efectiva en vigor el 1 de marzo de 2008 dentro del ordenamiento jurídico español.

Por su parte, la Comunitat Valenciana se adelantó a esta ratificación estatal, considerando que el paisaje constituye un patrimonio común de todos los ciudadanos y un elemento fundamental de su

calidad de vida, a través de la aprobación de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que establecía medidas para el control de la repercusión que sobre el paisaje tiene cualquier actividad con incidencia territorial. Se exigía, de este modo, a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estudios específicos de paisaje y se potencia la política en esta materia asignándole las funciones de coordinación, análisis, diagnóstico y divulgación, desarrollando la normativa específica mediante el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Tras diez años de experiencia en la materia, la Generalitat Valenciana aprobó la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), con la que se produce la reordenación de los fundamentos jurídicos en estas materias, quedando derogadas de forma específica seis leyes y dos decretos reglamentarios, modificándose también otras disposiciones legales y reglamentarias.

El Título I de la LOTUP se refiere a la infraestructura verde, el paisaje y la ocupación racional del territorio, detallándose la definición, objetivos e instrumentos del paisaje en el Capítulo II. El presente estudio de integración paisajística se redacta en cumplimiento del artículo 6.4.b, donde se establece, entre los instrumentos de paisaje, que "...los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos, conforme al anexo II..." de la LOTUP. De este modo el paisaje actúa como un criterio condicionante de los nuevos crecimientos urbanos y la implantación de las infraestructuras, de tal manera que los planes que prevean el crecimiento urbano y los planes y proyectos de infraestructuras contendrán un estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje, como es el caso del presente Plan de Reforma Interior del Hotel Benilux Park, en la ciudad de Benidorm (Alicante).

2. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

2.1. Objetivos

El Documento da respuesta a la problemática existente y a los objetivos señalados en la Modificación Puntual del Plan General nº 01 – Incentivación Hotelera –, con el fin de incrementar la calidad de la oferta hotelera del municipio:

- El Hotel se halla incluido en Suelo Urbano Edificación Abierta (EA.3b) de las Ordenanzas del P.G.M.O.U. de Benidorm.
- La posibilidad futura de la renovación y mejora de las instalaciones del Hotel, acogiéndose a las medidas de incentivaciones de inversión del sector hotelero establecidas por el Ayuntamiento de Benidorm a través del planeamiento, se pueden concretar en una reforma o rehabilitación del Hotel que suponga la legalización de las superficies edificadas. No se trata de aumentar el número de habitaciones, sino de cuantificar las superficies de las habitaciones una vez se reformen según la normativa vigente para pasar de tres estrellas a cuatro estrellas, computo de salones y dependencias, (pueden aplicar el incremento del 40% destinados a usos comunes), teniendo en cuenta a su vez, que el Hotel dispone en la actualidad de 216 habitaciones y tras la renovación dispondrá de 186, lo que implica una disminución del número de habitaciones en 30 Uds. Incluyendo en dicha cantidad 5 Habitaciones exentas en la planta cubierta.
- Este PRI pretende determinar, las superficies dotacionales necesarias para ello, su ubicación y modo de gestión de acuerdo a la Modificación Puntual del Plan General nº 01, Incentivación Hotelera.

Sobre la base de la consideración de Benidorm como un municipio de indiscutible prestigio turístico internacional y motor de este sector crucial de nuestra economía, la Modificación Puntual nº 01 del Plan General de Benidorm es un instrumento de ordenación vigente relativo a determinados aspectos del uso hotelero que, en concreto, establece la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas (con una edificabilidad adicional de 10,00 m² útiles por habitación), respecto del mismo exigido por el Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana (DOCV núm 7529 de 20.05.2015). Todo ello sin que compute a efectos de edificabilidad, pero mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de dotaciones públicas, cuyo procedimiento de cesión se regula en la propia Modificación.

Por otra parte, y por aplicación del artículo 77.2 de la vigente LOTUP, sobre técnicas de compensación, transferencias y reservas de aprovechamiento:

“Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:

- a. Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.
- b. Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.

- c. Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.
- d. En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento. Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo."

En este caso, las cesiones en especie o en metálico, ya están previstas en la propia Modificación Puntual nº 1, que identifica incluso los suelos dotacionales de posible cesión.

2.2. Alcance de la planificación

Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 24 de enero de 2001, se informó favorablemente la Submodificación nº 1, señalando que en la redacción del texto normativo que se publicase se debería recoger la necesidad de remitir el cumplimiento de lo establecido en el entonces vigente artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana, a un ulterior instrumento de planeamiento que debería aprobarse con carácter previo a la solicitud de licencia; y señalando asimismo que los ámbitos en los que deberían materializarse las compensaciones por el aumento de edificabilidad deberían ser lo más próximos posibles a la parcela hotelera de que se trate. En este caso sería un Plan de Reforma Interior. Por resolución de 12 de diciembre de 2001, del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, se ordenó la publicación de la Aprobación Definitiva de la Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 01 del PGOU de Benidorm. BOP de Alicante de 12 de enero de 2002.

El mencionado artículo 17 del Anexo del entonces vigente Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), relativo a estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento, se cumplirá:

"Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:"

$$\text{ISD } n / \text{IEB } n > \text{ISD } a / \text{IEB } a$$

(Por lo tanto, se deberá mantener o incrementarse el equilibrio del índice dotacional ISD/IEB.)

"En suelo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de lo anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el art. 17 de este Reglamento"

"Los cambios de ordenación que, por si mismos, conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (PJL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes"

En sus fundamentos de Derecho, la Resolución de 20 de Julio establece que la Submodificación tiene por objeto introducir cambios en la entonces vigente normativa urbanística hotelera de Benidorm (regulada en los artículos 90 de las Normas Urbanísticas sobre "Edificabilidad" y 26 de las Ordenanzas

sobre "Condiciones de volumen del Plan General") con el fin de facilitar el desarrollo y la implantación de hoteles de 4 y 5 estrellas y, en concreto, respecto de la medición y cómputo de la edificabilidad, proponiendo que para los hoteles de lujo no compute el incremento de tamaño de la habitaciones con un límite de 10 m² útiles más para 4 estrellas y 15 m² útiles más para 5 estrellas, sobre el mínimo exigido por el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, junto con otras condiciones relativas a su debida inscripción en el Registro de la Propiedad y al otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas y de actividad.

Con el fin de cumplir los estándares dotacionales aplicables a las modificaciones de planeamiento, la propia Submodificación debía remitirse (como condición previa a la concesión de la preceptiva licencia urbanística municipal en cada caso) a la aprobación de un Plan de Reforma Interior que sería el que en cada supuesto debe prever, en su caso, la creación del suelo dotacional necesario para dar cumplimiento al requisito legal de los estándares dotacionales, siendo especialmente relevante la delimitación del área virtual que cada PRI deberá efectuar para poder verificar el estándar dotacional legalmente exigible, así como los ámbitos en que se deberán materializar las compensaciones por el aumento de edificabilidad deberán ser lo más próximos posible de la parcela hotelera de que se tratase.

De acuerdo con el artículo 75 del RPCV, vigente en el momento de la aprobación de la Submodificación nº 1, la documentación de que constan los Planes de Reforma Interior, será la propia de un Plan Parcial, regulada en el artículo 64.

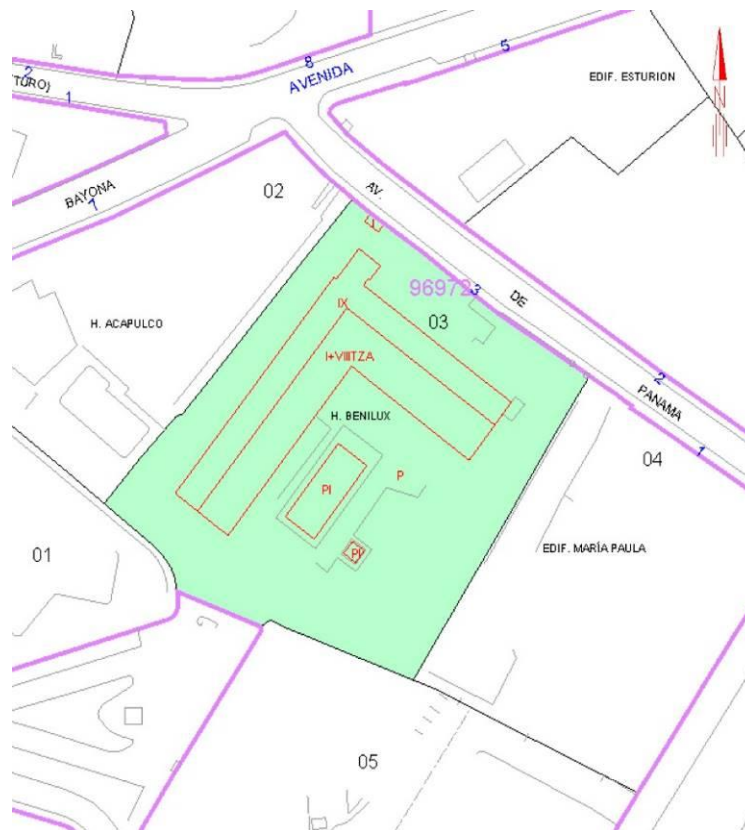
Con la vigente 2ª Actualización de la Modificación nº 01, de incentivación hotelera, del Plan General (Mayo 2016) aprobado en el pleno de 31 de julio de 2017 (BOP 5 de septiembre de 2017), la documentación necesaria no se ha modificado respecto a la exigida con anterioridad, es decir, es el Plan de Reforma interior con el contenido del artículo 40 de la LOTUP.

2.3. Ámbito de la planificación

Se circunscribe a la propia parcela del Hotel Benilux Park coherentemente con la Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 01-Incentivación Hotelera-. La superficie catastral del solar es de 6.031,00 m² y según medición topográfica actual de 6.045,34 m² que es la superficie que adoptamos. La parcela se sitúa en el nº 5 de la avenida Panamá, correspondiendo a la referencia catastral 9697203YH4699N0001KQ. El uso actual de la parcela es el hotelero, correspondiente al Hotel Benilux Park, en funcionamiento.



Delimitación del área virtual: emplazamiento del Hotel Benilux Park.



Parcela catastral del Hotel Benilux Park, Suelo Urbano Edificación Abierta (EA.3b)



Panorámica del Hotel Benilux Park.

2.4. Alternativas de Planificación

Con el objeto de alcanzar los objetivos propuestos, se ha procedido a un análisis de las características del medio en esta zona del municipio de Benidorm, poder seleccionar alternativas para la implantación de un uso hotelero. Dado que dentro la propia área consolidada, se permiten los usos hoteleros solo caben, en esta área dos alternativas:

- Alternativa 0. Consiste en no desarrollar la actuación mediante el PRI, que tiene efectos negativos en dos aspectos, primero, en relación con no mejorar la oferta hotelera, actuación no deseable desde la perspectiva del Ayuntamiento de Benidorm y en segundo lugar por la pérdida de los incrementos de las superficies de suelo dotacionales que lleva consigo el PRI.
- Alternativa 1. Consiste en desarrollar la actuación mediante el PRI, que tiene dos efectos positivos, en primer lugar mejorar la oferta hotelera, actualizando y legalizando el Hotel Benilux Park, actuación deseable desde la perspectiva del Ayuntamiento de Benidorm y en segundo lugar por los incrementos de las superficies de suelo dotacionales que lleva consigo el PRI, que se reflejan en apartados siguientes.

2.5. Desarrollo Previsible de la Planificación

A. PREVISION

La Modificación Puntual nº 01 – Incentiva Hotelera –, en sus diferentes apartados establece los contenidos y la secuencia de desarrollo del PRI incluyendo básicamente las siguientes fases:

- La definición de la modificación o ampliación propuesta.

-
- El incremento dotacional y su localización o equivalente económico, con la concreción según el PRI a presentar.
 - Propuesta de cesión anticipada
 - La aprobación del PRI.
 - Aportación de los documentos, convenios, actas, garantías, etc.
 - Proyecto para la rehabilitación y legalización del Hotel Benilux Park y la realización de las cesiones, ampliación de los suelos dotacionales o compensación económica sustitutiva.

B. EQUILIBRIO DOTACIONAL Y VALOR ECONOMICO

Se concreta en el PRI, que se acompaña, las superficies pormenorizadas del hotel, tanto en su estado actual como en su estado reformado.

Se indica a su vez en el referido Anexo los incrementos de edificabilidad, cesión de suelo y el suelo dotacional necesario que sustitutivamente se compensara económicamente.

3. PRINCIPALES ALTERNATIVAS

El PRI propuesto contempla dos alternativas de ordenación: la Alternativa 0, que sería el mantenimiento de la actual distribución del edificio del Hotel Benilux Park, y la Alternativa 1, la propuesta de PRI presentada, que propone una adecuación de la edificabilidad y las instalaciones del Hotel Benilux Park con arreglo a la modificación puntual nº 1 del Plan General de Benidorm.

Así, la reordenación de la edificabilidad de las instalaciones hace que se pase de las 216 habitaciones actuales a 186 tras el incremento de la categoría del hotel a cuatro estrellas, con lo que el ajuste a los parámetros de la modificación puntual nº 1 motivará un descenso efectivo en el número de usuarios del hotel y, por tanto, una reducción de la presión antrópica sobre este sector de la ciudad de Benidorm.

4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

El territorio analizado se localiza en el término municipal de Benidorm dentro de la comarca de la Marina Baja, a orillas del Mar Mediterráneo.

4.1. Medio Físico

El estudio y análisis de los distintos elementos que interaccionan en la configuración del medio físico (clima, litología, morfología, hidrografía, etc.) es muy importante para la valoración ambiental del territorio, pudiendo llegar a imponer limitaciones y restricciones a la implantación de determinadas actividades humanas sobre el territorio.

4.1.1. Caracterización Climática

Al realizar cualquier estudio sobre el medio físico de un área determinada es muy importante el análisis del clima. Este está definido por las estadísticas a largo plazo de parámetros como temperaturas, precipitaciones, viento o balance hídrico. La zona de estudio tiene una ubicación meridional dentro de la provincia de Alicante, en un ámbito claramente mediterráneo.

La dinámica atmosférica de la zona viene determinada por tres factores esenciales: el relieve, su ubicación al Este de la Península Ibérica y la influencia del mar Mediterráneo, recordemos al respecto que la zona estudiada se localiza en el pie de monte de Sierra Cortina. Así pues, este territorio queda enmarcado dentro del dominio climático templado, en su borde inferior, controlado por la circulación general del Oeste y por el balanceo estacional de las Altas Presiones Subtropicales; de otra parte, el Mediterráneo juega un importante papel como regulador térmico.

Analizando los datos de temperaturas de los últimos 15 años, (2.000-2015) observamos que la temperatura media anual de la zona estudiada es bastante elevada, siendo este uno de los principales recursos ambientales, junto a la alta insolación, para la principal actividad económica del municipio y de la comarca: el turismo. Así, se aproxima a los 19º C, (18,9º C), con un invierno suave (enero 12,6º, diciembre, 13,4º C) y un verano muy caluroso. Aunque al encontrarse la zona de estudio muy cercana a la costa, el calor está paliado por la brisa del mar, (julio, 25,8º C, agosto 26,6º C). Estos registros tan elevados están relacionados con una alta exposición a la radiación solar y a unos bajos niveles de nubosidad.

Es necesario destacar también la importancia que poseen las oscilaciones y amplitudes térmicas en los medios climáticos mediterráneos. Si analizamos los datos referidos a las máximas y mínimas absolutas, comprobamos que las diferencias entre unas y otras son bastante amplias.

La tradicional moderación térmica impuesta por el Mediterráneo se traduce aquí en un régimen térmico controlado por la propia dinámica, y definido por unas medias anuales elevadas, como ya hemos comprobado, que tienen su explicación tanto en la notable aridez ambiental como en la fuerte radiación estival, plasmadas en olas de calor bastante frecuentes. Estas olas de calor se relacionan con la invasión de aire cálido a todos los niveles: aparece una extensa depresión en superficie (baja

sahariana) que vehicula aire cálido y seco del desierto norteafricano, a lo que se le une un régimen de vientos de poniente que eleva considerablemente las temperaturas, alcanzándose máximas absolutas de 39,8º C en julio y 41,2º C en agosto.

Las mínimas absolutas muestran el máximo de su frecuencia en los meses invernales (diciembre, -2,6º C; enero, -2,6º C). En ocasiones estas mínimas aparecen ligadas a olas de frío que tienen lugar cuando una dorsal anticiclónica se establece en el Atlántico. Se cierra todo tipo de circulación, y las tierras quedan aisladas, sometidas a un régimen de Altas Presiones, ligado a un anticiclón de origen térmico situado en superficie que vehicula vientos de N y NE y es el responsable de las bajas temperaturas que se pueden registrar.

El Cabo de la Nao marca una divisoria climática importante ya que el cambio de orientación del litoral ocasiona el paralelismo de vientos del NE a la costa y salvaguarda a toda la comarca de La Marina, en la que se localiza el término municipal de Benidorm, de los temporales de dicha procedencia, con un brusco descenso de las precipitaciones. En los últimos 15 años la media de precipitación apenas supera los 300 mm. (303,8mm). La curva anual de precipitaciones ofrece como rasgos sobresalientes un pico muy elevado de otoño, especialmente el mes de octubre (36,8mm) y un mínimo de verano que toca fondo en julio, (2,1mm)

La indigencia pluviométrica, no sólo está en función del total de precipitaciones, ya que también juega un papel importante el reducido número de días con precipitación al cabo del año y que oscila entre 30 y 50; en general las precipitaciones suelen ser breves, pero con frecuencia se producen en forma de chaparrones, no siendo raro los aguaceros de más de 25 mm.

Un fenómeno de gran importancia en la zona de estudio son las precipitaciones de fuerte intensidad horaria, que se registran sobre todo en otoño, y que provocan graves inundaciones en toda la comarca debido al desbordamiento de numerosas ramblas y barrancos –aspecto este de especial relevancia en el área estudiada por la presencia de dos cauces de estas características, que están la mayor parte del año secas y que cuando se producen estos excepcionales fenómenos tormentosos actúan con gran violencia, aportando unos caudales excepcionales al cauce. Las precipitaciones en forma de nieve o granizo sólo se producen en contadas ocasiones.

El término ETP (evapotranspiración potencial) fue definido como la necesidad de agua requerida para el desarrollo de los cultivos, por Thornthwaite, introduciendo la idea de que por término medio los suelos son capaces de retener como máximo 100 mm. de lluvia. Cuando la precipitación es superior a la ETP correspondiente, el suelo va almacenando dicha cantidad (variación de la reserva) hasta obtener como máximo los 100 mm. indicados (reserva). Si el balance fuera positivo se produce un superávit de agua que se manifiesta en la escorrentía superficial, el suelo va cediendo sus reservas hasta su total utilización.

La humedad del suelo se recupera tras las lluvias otoñales, a partir de octubre, y el suelo incrementa su humedad hasta el mes de marzo, a partir del cual la evapotranspiración supera a la precipitación y empieza el consumo de la reserva de humedad acumulada en el suelo, que tiene como consecuencia que la reserva se consuma totalmente en torno al mes de junio, lo que implica que hasta octubre el suelo está prácticamente seco (tres meses).

Según la clasificación de Thornthwaite, el tipo climático que corresponde a la zona de estudio sería **D B'3 d a'**, lo que supone un clima semiárido, muy próximo al árido, mesotérmico, con poco o nada superávit en invierno, donde coinciden bajas precipitaciones con elevados índices de ETP.

4.1.2. Relieve e Hidrografía

El área objeto de estudio, localizada en el término municipal de Benidorm (Alicante), pertenece claramente al dominio de las Béticas, concretamente a la zona Prebética, con un estilo de pliegues y mantos de dirección Suroeste-Noreste, sensiblemente paralelos a la costa y convergentes al oeste. Coexisten con pliegues y fracturas de dirección Este-Oeste que, aparentemente, son de una fase posterior y que probablemente, si no actuó de iniciadora, sí que provocó un gran desarrollo de la acción diapírica del Trías.

El sector del municipio de Benidorm analizado para este documento se encuentra en la zona más litoral de depósitos aluviales y coluviales con materiales de limos y arcillas con cantos arrastrados por los barrancos que descienden desde los relieves circundantes de Serra Cortina y Serra Gelada, así como directamente de las vertientes orientales del Puig Campana como sucede en este caso con el barranc del Derramador, que desagua en el área de La Carxana, junto a la playa de Levante.

Efectivamente, desde el punto de vista geomorfológico, la zona analizada se caracteriza por un claro predominio del sistema morfogenético semiárido donde destaca el proceso fluvial de laderas. Dicho proceso se ve representado en todo su arquetipo de ladera de montaña caliza mediterránea con procesos de acumulación con formas tipo glacis propio del piedemonte (en la mitad norte de este espacio) formas propias de la canalización de agua de arroyada en laderas con mayor pendiente.

En el apartado de hidrología subterránea, en el espacio subyacente al estudiado se encuentra el acuífero de Benidorm, que ocupa el piedemonte interior de Sierra Gelada así como sus glacis de aluvión y es un acuífero en formación de profundidad intergranular. Presenta una calidad de agua buena y se encuentra en equilibrio, por lo que no aparecen problemas derivados de sobreexplotación. Forma parte del Sistema acuífero del Cuaternario de Benidorm junto con los acuíferos de Sierra Gelada, que lo limita al Este y Sur, y el de Altea, que lo limita por el Norte. El sistema presenta una potencia de 35 m y una superficie piezométrica que oscila entre los 0-12 m. Este sistema pertenece a la Unidad Hidrogeológica de Orxeta, que con una superficie de 463,23 km² presenta un balance de recursos en equilibrio, ya que posee una entrada de recursos de 6,5 hm³/año, sobre todo por infiltración directa de lluvias desde zona de recarga, y una extracción de la misma cantidad, mayormente procedente del bombeo. La mayor parte del agua extraída se emplea para el uso agrícola.

La calidad de las aguas de este sistema acuífero es variable según se localicen más o menos cerca del mar (problemas de salinización para el sector más oriental). Existe un equilibrio en cuanto a su contenido. Las curvas isopiezas, que indican los niveles piezométricos oscilan entre los 12 al interior y los 0 m. en el litoral, con un gradiente hidráulico de dirección general desde el continente al mar.

El equilibrio antes comentado se basa en una ecuanimidad entre los hectómetros cúbicos extraídos por explotación para un uso principalmente de regadío (también para uso industrial) y los recursos o recargas del acuífero en ese mismo período de tiempo. El balance de esta diferencia es positivo (0,5 Hm³/año).

Denominación	Superficie	Explotación	Recursos	Balance	Calidad	Uso
Cuaternario de Benidorm	30 km ²	1 Hm ³ /año	1,5 Hm ³ /año	+ 0,5 Hm ³ /año	Regular- Mala	Riego- -Industrial

Fuente: Mapa del Agua de la Provincia de Alicante. Excma. Diputación Provincial de Alicante, Alicante, 1992.

En general, este sistema acuífero posee un nivel de vulnerabilidad de contaminación por infiltración a tener en cuenta, caracterizado como medio según la cartografía temática de la Generalitat Valenciana, debido a que están compuestos por materiales semipermeables, además de que existe un nivel freático próximo a superficie.

Por otro lado, y desde el punto de vista geotectónico, existe estabilidad en toda la zona bajo condiciones naturales y bajo la acción del hombre. La capacidad de carga varía de baja (1-4 kg/cm²) en transición a media (2-4 kg/cm²), mientras los asientos son, en su mayor parte, de magnitud media a largo plazo.

4.2. Medio Biótico

El medio biótico se puede definir como el conjunto de organismos vivos que forman, junto con los elementos inertes, los ecosistemas. Las características de la comunidad biótica de un determinado territorio es un excelente indicador del estado de conservación de los ecosistemas presentes en él. El conocimiento de las poblaciones animales y vegetales desempeña un papel primordial en el planeamiento de la ordenación territorial y la conservación del patrimonio natural, algo que resulta imprescindible para preservar los recursos que permiten un desarrollo sostenible de la sociedad.

El objetivo de este apartado es describir y tipificar las comunidades animales y vegetales presentes en la zona de estudio del modo más completo posible. Al mismo tiempo se recopila la legislación ambiental vigente referente a la conservación de los hábitats y las especies de fauna y flora presentes en el área de estudio.

El término municipal de Benidorm, con una temperatura media anual de 17,9°C, se encuentra dentro del rango perteneciente al piso termomediterráneo, caracterizado por una baja incidencia de las heladas. Desde el punto de vista de la flora y la vegetación, en este sector de la comarca de la Marina Baixa se desarrolla la serie termomediterráneo setabense y valenciano-tarraconense seca, que se caracteriza por el dominio arbustivo del Lentisco (*Pistacia lentiscus*) y la Coscoja (*Quercus coccifera*), acompañadas de Espino negro (*Rhamnus lycioides*), Sabina (*Juniperus phoenicea*), Enebro (*Juniperus oxicedrus*), Torvisco (*Daphne gnidium*) y Aladierno (*Rhamnus alaternus*). Junto a estos arbustos, es frecuente la aparición de elementos termófilos, propios de áreas litorales o sublitorales, tales como el Palmito (*Chamaerops humilis*), la Trompetera (*Ephedra fragilis*), el Espárrago triguero (*Asparagus horridus*), la Zarzaparrilla (*Smilax aspera*), o el Acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*). Cuando los factores edáficos, topográficos o hidrológicos no permiten el desarrollo de la etapa madura de la serie, o cuando la acción humana provoca una degradación de la misma, aparecen las formaciones subseriales como son romerales (*Rosmarinus officinalis*), tomillares (*Thymus* sp., *Sideritis* sp., *Teucrium*

sp.), brezales (*Erica multiflora*) aliagares (*Ulex parviflorus*, *Genista scorpius*), estepares (*Helianthemum* sp., *Cistus* sp.) y espartales (*Stipa tenacissima*). En áreas que se han visto sometidas a transformaciones severas del medio natural, como por ejemplo las zonas cultivadas, aparecen comunidades arvenses (malas hierbas), dominadas por gramíneas, otras herbáceas y matorrales nitrófilos, pudiendo, si la degradación es profunda, instalarse de manera permanente.

Sin embargo, al estar localizada en un suelo urbano transformado desde hace décadas, la única vegetación existente en los alrededores de la parcela son las especies ornamentales de las alineaciones viarias del entramado urbano de Benidorm.

Asimismo, esta localización urbana de la parcela condiciona la presencia de las especies faunísticas asociadas a medios antropizados como determinados roedores como el Ratón casero (*Mus domesticus*) y la Rata parda (*Rattus norvegicus*), o aves como el Vencejo común (*Apus apus*), el Avión común (*Delichon urbica*), la Golondrina común (*Hirundo rustica*), el Gorrión común (*Passer domesticus*) y, en los últimos años, la Tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), especie en franca expansión en Europa occidental.

4.3. Riesgos Naturales

Un aspecto fundamental a tener en cuenta es el de los riesgos naturales que pueden acaecer en ese espacio, lo que es de gran importancia a la hora de planificar y delimitar usos y actividades sobre el territorio debido a las limitaciones y/o condiciones que éste impone al desarrollo de las actividades humanas, se trata pues de llevar a cabo una "gestión del riesgo".

En el sector estudiado, después de analizar sus características físicas (geotectónicas, litológicas, hidrográficas, etc.), se ha llegado a la conclusión de que los principales factores de riesgo que pueden acontecer en el lugar son los relacionados casi exclusivamente con el riesgo sísmico, riesgo de inundación y riesgo geomorfológico.

RIESGO SISMICO

Un factor de riesgo asociado a los procesos geotectónicos, y sobre todo a la neotectónica, que define un factor esencial para el desarrollo de la actividad humana es la actividad sísmica, que habrá de ser tomada en cuenta a la hora de tomar decisiones con respecto a la ordenación de ese espacio. Con todo señalar que el riesgo sísmico que puede afectar a este territorio no tiene la magnitud ni puede alcanzar la virulencia con que acontece en otros espacios de la provincia.

El análisis de la sismicidad y del riesgo sísmico asociado a ésta es de gran importancia a la hora de planificar y delimitar usos y actividades sobre el territorio, debido a las limitaciones y/o condiciones que éste impone al desarrollo de las actividades humanas.

La necesidad del previo conocimiento de las características tectónicas de cada región para poder establecer una zonificación sísmica, se debe a que generalmente el origen de los terremotos es de carácter tectónico, siendo los más numerosos los denominados "orogénicos", y cuyos epicentros se

localizan en las regiones que han sufrido los efectos de una intensa orogenia en época reciente (caso de la zona de trabajo).

Pero más concretamente, la sismicidad del área de estudio es de tipo tectónico, y se conecta a la presencia de empujes endógenos, ya que la región valenciana pertenece al borde meridional de la placa euroasiática en colisión frontal con la placa africana. La sismicidad que afecta al área estudiada se conecta además de con todos los factores señalados anteriormente, a la presencia de varias líneas sismotectónicas o líneas de fallas importantes como la Xixona-Sant Joan d'Alacant y la de Cocentaina-Xàbia (ambas son fallas de desgarre), jalonado por un gran número de pequeñas fallas y fracturas, y con la presencia de importantes afloramientos diapíricos (diapiros de Finestrat y de Altea, y el más pequeño de Benidorm).

El Mapa Geocientífico de la provincia de Alicante, que tiene en cuenta varios factores a la hora de valorar el riesgo sísmico relativo (sismicidad histórica, riesgo sísmico actual, actividad neotectónica, estabilidad geológica, población presente en el territorio, situación actual de patrimonio constructivo, riesgo de catástrofe), establece como conclusión que el riesgo sísmico para el área en la que se localiza el término municipal estudiado, es de carácter "medio", lo que implica restricciones y condicionamientos a las actividades humanas.

Por su parte, y en el mismo sentido, la última valoración de riesgo sísmico dentro de la NCSE-02, normativa antisismos actualmente en vigor (R.D. 997/2002, de 27 de septiembre) coloca al término municipal de Benidorm en el listado de términos municipales con valores de la aceleración sísmica básica iguales o superiores a 0,04 g., con un valor de 0,09 g., cifra media a nivel provincial, lo que lo situaría en el grupo de riesgo medio a (cifras entre 0,06 g y 0,13 g.). Se trata pues de una cifra superior al 0,06 g. que es límite que marca la normativa para su obligado cumplimiento en cualquier tipo de actuación que se pretenda desarrollar.

Los diferentes estudios sísmicos han ido encaminados a percibir dichos fenómenos, pero también a calcular la denominada peligrosidad sísmica sobre un territorio. Con estos últimos se calcula la probabilidad de no excedencia de un determinado parámetro sísmico (típicamente aceleración de suelo o intensidad sísmica) en una región y periodo de exposición seleccionados. Este tipo de estudios resulta muy valioso para la construcción con fines sismorresistentes. Por ello, las construcciones estarán sujetas al código de construcción sismorresistente que promulga la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-02. En todo caso, el riesgo sísmico no va a constituir uno de los condicionantes más determinantes a la hora de la planificación territorial del sector.

RIESGO DE INUNDACIÓN

El Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) determina, en su cartografía, que la parcela en la que se localiza el Hotel Benilux Park, tiene un riesgo peligrosidad geomorfológica. En este nivel de peligrosidad de inundación se han identificado diferentes procesos geomorfológicos, que, por sus características, actúan como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos y, en su caso, los efectos susceptibles de generarse.

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

RIESGO DE EROSIÓN

Según se muestra en la Cartografía de riesgos de la Generalitat Valenciana, el Riesgo de Erosión Actual se sitúa en el área de estudio, entre la categoría de riesgo 2 (Baja), con entre 7 y 15 Tm/ha/año. En el caso del Riesgo de Erosión Potencial, ésta se eleva a riesgo 3 (Moderada) entre 15 y 40 Tm/ha/año. Estos riesgos de erosión están condicionados en parte a la orografía del terreno.

VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.

El término vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas está ligado a una cualidad del medio geológico que las contiene, que ofrece un cierto grado de protección a la contaminación de las aguas debido a sus características hidráulicas intrínsecas atenuadoras de la carga contaminante original. Esto se resume al poder depurador del suelo y de la zona no saturada, poder depurador de la zona saturada del acuífero y características físico-químicas-biológicas de los agentes contaminantes. La presencia de materiales generalmente impermeables motiva un bajo grado de vulnerabilidad. En este caso las parcelas objeto de estudio se sitúan en una categoría de afección media.

4.4. Espacios naturales de interés y hábitats naturales de interés comunitario.

En la zona de estudio no existe ninguna superficie considerada como Lugar de Interés Comunitario (LICs, ni se localizan Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), Zonas Húmedas catalogadas, ni superficies protegidas por la figura legal de Paraje Natural Municipal, pero cabe mencionar la presencia próxima de los siguientes Espacios Naturales Protegidos:

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

4.5. Patrimonio

El carácter patrimonial es una consideración social añadida a los objetos a los que se aplica. Puede afirmarse que el patrimonio es, ante todo, un elemento natural (paisaje, flora, fauna, etc) o cultural (creación artística, edificios, objeto cotidiano, tradición, fiesta, etc) que la sociedad decide considerar como tal. Todo puede ser patrimonio a partir de que sea investido con tres rasgos definitorios: el de durabilidad, el de valor y el de carácter comunitario.

La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (y sus posteriores modificaciones) tiene en cuenta los anteriores rasgos y establece tres categorías de bienes en el patrimonio valenciano: aquellos con alguno de los valores citados como propios del patrimonio y que gozan, en consecuencia, de una protección genérica; los bienes incluidos de manera expresa en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, herramienta central de la norma; y los Bienes de Interés Cultural (BIC) a los que otorga la máxima protección legal.

En función de las consideraciones, normativa y recursos del párrafo anterior, se ha realizado un inventario del patrimonio del municipio de Benidorm a partir, principalmente, del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, de la recopilación bibliográfica (y del trabajo del equipo redactor de este estudio de Impacto Ambiental).

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

No existe ni bienes muebles ni bienes inmuebles respecto al patrimonio arqueológico dentro del espacio de la zona de estudio.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Dentro de la zona de estudio no existen ni bienes muebles ni bienes inmuebles en cuanto al patrimonio arquitectónico se refiere.

PATRIMONIO ETNOLÓGICO

No existe ni bienes muebles ni bienes inmuebles respecto al patrimonio etnológico dentro de la zona de estudio que se encuentre catalogado dentro del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO

No existe ni bienes muebles ni bienes inmuebles respecto al patrimonio paleontológico dentro del espacio analizado para Benidorm.

VÍAS PECUARIAS

El área de estudio no se ve afectada por ninguna; pese a ello, a continuación, se señalan las que quedan más próximas a la citada zona:

- *Cañada Real de la Cala por la Playa y la Sierra.* Se encuentra al sur del área de estudio, circulando por la Avenida de Madrid.
- *Colada de Soria.* Se encuentra al noreste del área de estudio, circulando por la Avenida de Zamora.
- *Colada de Baldó.* Se encuentra al oeste del área de estudio, circulando por las calles de Fulixà y de la Mar, hasta la Calle del Esperanto.

4.6. Descripción del paisaje de la zona

El Atlas de los Paisajes de España incluye el núcleo urbano de Benidorm dentro del Tipo de Paisajes de las Sierra Litorales y Sublitorales Béticas caracterizándolo, dentro del sector de Sierras Levantinas, como el Paisaje 22.13, denominado Sierras Costeras de Benidorm, que se extiende desde el municipio de la Vila Joisa, al sur, hasta la Serra de Bèrnia, al norte, integrando el Puig Campana, al interior.

Por otro lado, la Cartografía de Paisajes de la Comunitat Valenciana, incluye el área urbana de Benidorm, la Nucía, l'Alfàs del Pí y Altea dentro del Paisaje del Pla de Benidorm, como parte integrante del Tipo de Paisaje de la Marina Baixa. Se trata de un llano litoral que se extiende de norte a sur, cerrado al interior por grandes relieves que multiplican su presencia en la escena por su cercanía al mar. Es un espacio muy antropizado, aunque la ciudad de Benidorm se caracteriza por un modelo urbano de altos rascacielos que contrasta con el resto del territorio urbano, salpicado por urbanizaciones de baja densidad donde los pinares son un anticipo de las grandes sierras del interior de la comarca.

El paisaje urbano de la ciudad de Benidorm ha experimentado una evolución paralela a su consolidación como destino turístico de masas en el litoral mediterráneo peninsular. El P.G.O.U. planteaba un modelo de desarrollo fundamentado en la actividad residencial con edificaciones unifamiliares, pequeños hoteles y edificios de 4-5 alturas, dando como resultado el de una ciudad extensiva destinando los sectores de las playas de Levante y Poniente a la construcción de chalets. Las modificaciones posteriores de 1958 y, especialmente, de 1963 buscaban incrementar el volumen de la oferta turística fomentando la edificación vertical de hoteles y apartamentos para aumentar la capacidad de alojamiento. Entre 1963 y 1974, la ciudad de Benidorm experimenta una rápida expansión de la construcción de edificios en altura que modifica definitivamente el paisaje urbano, tanto interior como exterior, ofreciendo un skyline de rascacielos frente al mar en un modelo de ciudad densa y compacta. El Plan General se revisa en 1990 para adaptarlo a la nueva legislación y ajustar determinados aspectos urbanísticos como la oferta de dotaciones y equipamientos, la protección ambiental y la coordinación con los municipios de la comarca de la Marina Baixa. Además, se planifica una expansión hacia la playa de Poniente a partir de la ejecución de la Avenida del Mediterráneo, donde se proyectan nuevos rascacielos que se integran en la imagen exterior de la ciudad como iconos paisajísticos

5. RELACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV) estructura sus propuestas en el territorio valenciano en base a las denominadas áreas funcionales, una de las cuales es la comarca de la Marina Baixa, que comprende 18 municipios con una población total de unos 200.000 habitantes en una superficie cercana a los 600 km², cuya capital es la ciudad de Benidorm, con 66.642 habitantes a fecha 1 de enero de 2016 (INE). Se trata de una comarca con una fuerte especialización terciaria centrada en el sector turístico, en un territorio muy artificializado, con tasas del 10%, que duplica la media de la Comunitat Valenciana. Es singular el paradigmático caso de Benidorm, con un modelo turístico basado en el alojamiento reglado y en la ciudad compacta de alta densidad.

Entre las oportunidades del territorio comarcal, con Benidorm como resort principal, apoyado en una extraordinaria oferta hotelera, destaca el reforzamiento de aspectos cualitativos en cuanto a la escena urbana y los equipamientos colectivos, así como de la planta hotelera actual. En esta línea se enmarca la modificación puntual nº 1 del Plan General de Benidorm y, por ende, la propuesta de PRI presentada para el Hotel Benilux Park. Entre las oportunidades descritas por la ETCV para esta área funcional destacan las siguientes:

- La mayor concentración de la Comunitat Valenciana en cuanto a plazas turísticas regladas.
- Tejidos urbanos compactos de elevada calidad.
- Importante y variada oferta comercial.
- Compatibilidad entre la actividad turística y las actividades innovadoras.
- Rehabilitación y cualificación de espacios turísticos relacionados con la escena urbana.
- Posicionamiento de Benidorm en el mercado turístico mundial.
- Desestacionalización de la actividad turística de Benidorm.
- Tejido empresarial activo y consciente de las oportunidades y necesidades de la comarca.
- Gran potencial para turismo de congresos y convenciones.

De esta manera, para aprovechar estas oportunidades territoriales y mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y el desarrollo sostenible del territorio, la gran visión estratégica que propone la ETCV para el Área Funcional de la Marina Baixa es seguir siendo el centro turístico y residencial más innovador del arco mediterráneo europeo, con Benidorm como nodo motor central. Así, se plantean una serie de objetivos generales y específicos a los que el presente PRI pretende contribuir en la consolidación de Benidorm como centro de polaridad principal, recualificando las instalaciones del Hotel Benilux Park para poner en marcha fórmulas innovadoras de la actividad turística mediante la asociación entre el litoral y el interior, con la atracción de nuevos segmentos de mercado turístico.

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

- Objetivo 1: Mantener la diversidad y vertebración del sistema de ciudades.
- Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
- Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Por otro lado, hay que señalar que el municipio de Benidorm no cuenta con un estudio de paisaje de carácter municipal que condicione los planes o proyectos que se desarrollen en su término.

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA ACTUACIÓN

Con arreglo a lo dispuesto en el Anexo I de la LOTUP, apartado b.4 se establece la metodología a seguir para la valoración paisajística de las unidades y los recursos contenidos en el estudio de paisaje: *"se determinará el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico conforme a lo siguiente: valor paisajístico, fragilidad del paisaje y fragilidad visual"*. Tal y como indica la LOTUP, *"...es el valor asignado a cada unidad y recurso en función de su caracterización, expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C) y la opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) y de su visibilidad, expresada mediante un coeficiente de visibilidad. C y P se calificarán cuantitativamente conforme a la escala, muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto..."*.

Por tanto, la valoración de la calidad paisajística del entorno del Hotel Benilux Park, a través de la valoración del paisaje de la unidad de paisaje urbano de la playa de Poniente en la que se inserta el ámbito de estudio, es un ejercicio de importante dificultad ya que exige la integración de los diversos aspectos que constituyen el paisaje. La valoración debe ser realizada a partir de criterios sectoriales, sin que por ello se pierda la prevalencia del valor de conjunto como una combinación de los diferentes factores. Aunque se ha utilizado un método cuantitativo, la asignación de valores corresponde con una valoración cualitativa en última instancia, cuyos valores, agrupados en intervalos previamente definidos, otorgan el definitivo valor cualitativo. Este trabajo, como cualquier valoración, no está exento de subjetividad. Sin embargo, las valoraciones realizadas por el equipo redactor están basadas en criterios, apreciaciones y normas aceptadas por la mayoría de los expertos en la materia. Las valoraciones serán por tanto subjetivas, pero no arbitrarias, de manera que quedarán justificadas y basadas en criterios ampliamente admitidos.

▪ Calidad de la escena

- Calidad Fisiográfica. Describe las características fisiográficas y geomorfológicas dominantes en cada unidad de paisaje. La calidad de esta variable se valora en función de dos aspectos, el desnivel y la complejidad topográfica. Este criterio pretende asignar una mayor calidad a unidades más abruptas, irregulares, con valles estrechos, frente a las que se corresponden con valles abiertos dominados por formas llanas. Se obtiene con la expresión siguiente:
 - Desnivel (d). Diferencia entre las cotas máxima y mínima de cada unidad. A mayor desnivel corresponde mayor calidad.
 - Complejidad de las formas (tp). La calidad será mayor en aquellas unidades con más porcentaje de superficie ocupada por formas que indican complejidad estructural. Para obtener esta clasificación se agruparon los tipos fisiográficos en función de ese parámetro:
 - Formas simples: Aluvial, coluvial, cono de deyección, ladera plana, plataformas, pendiente convexa, terraza, terraza degradada, vertiente, loma residual.

- Formas complejas: Aluvial-coluvial, collado, rellano, cerro residual, vertiente irregular, escarpe de terraza, crestas, divisorias, islas, laderas, hombreras, escarpes.

En función del porcentaje con que aparecen estas formas simples o complejas en cada una de las unidades de paisaje definidas se ha realizado una clasificación de éstas, asignando mayor valor a aquellas unidades de paisaje que presentan mayor superficie ocupada de formas que indican complejidad estructural. Se valorarán implícitamente parámetros como singularidad y desarrollo vertical.

- Vegetación y usos del suelo. La vegetación y los usos del suelo son un factor fundamental para evaluar la calidad del paisaje por ser un elemento extensivo a todo el territorio. Se han tenido en cuenta la diversidad de formaciones (df), ya que es muy diferente desde el punto de vista paisajístico la calidad de una zona con mezclas irregulares de varias formaciones que la de una gran extensión homogénea, aunque su calidad visual sea buena. En segundo lugar, se contempla la calidad visual de cada formación (cf), en la que se considerará mejor aquella que se acerque más a la vegetación natural, o aquellos usos que, dado su carácter tradicional, estén ya integrados en el territorio. Podemos obtener el valor final con la expresión:
 - Diversidad de formaciones. Se asigna mayor calidad a unidades de paisaje con mezcla equilibrada de cultivos, masas arboladas y matorral, que aquellas zonas con distribuciones dominadas por uno de los tres estratos.
 - Calidad visual de las formaciones. Se valora con mayor calidad la vegetación autóctona, el matorral con ejemplares arbóreos y los cultivos tradicionales. En función de este criterio, se han establecido cuatro clases:
- Elementos artificiales. Esta variable pretende reflejar el grado de humanización. La abundancia en el paisaje de estructuras artificiales supone una disminución de la calidad del paisaje. Se tendrán en cuenta en la valoración la presencia de elementos artificiales que tengan un valor histórico, cultural, etnológico o patrimonial, otorgando una valoración positiva en este aspecto. Para medir la distribución de esta variable en el territorio se han utilizado los parámetros de presencia de infraestructuras de comunicación, tendidos eléctricos y telefonía, densidad de población y existencia de elementos negativos en el proceso de contemplación.
- Masas de Agua. El valor del componente agua dependerá de la presencia o ausencia de agua, y de las formas en que ésta se manifiesta en el territorio. Los criterios de valoración son los siguientes:
- Composición. El valor del componente Composición (CM) se puede definir como un componente de síntesis, resultado de la combinación de los distintos elementos visuales que conforman el medio físico, biótico y humano. El valor Composición surge de la agregación de los componentes: interacción (i) y cromatismo (c), aplicando la siguiente expresión:
 - El valor interacción (i), viene definido por el grado de complejidad (cp) o número de elementos que se combinan y el grado de armonía o naturalidad (ar), en que los diferentes componentes que definen el paisaje se han combinado, asignándose los

valores más altos a las composiciones de mayor complejidad y armonía. El valor de interacción se obtiene teniendo en cuenta que el peso relativo de estos dos parámetros.

- El valor cromatismo (c) valora el color de la composición paisajística en función de criterios como: Diversidad, variabilidad estacional y contraste cromático.

Importancia de la escena.

- Singularidad o Rareza. Describe lo común o extraño del paisaje analizado, indicando tanto la relevancia de este tipo de paisaje en el contexto regional en el que se encuentra, como la importancia del mismo en un marco más general, referenciándolo sobre todo a su interés de conservación debido a su singularidad.
- Representatividad. Se trata de describir la conexión entre la relevancia del paisaje y la identidad del municipio, tanto de carácter histórico – tradicional, como de su actividad actual. Se valora el grado de identificación de las características tanto históricas como actuales con el paisaje analizado, entendiéndolo como parte de un paisaje integral.

▪ **Visibilidad.**

En base a las cuencas visuales del ámbito territorial del estudio de integración paisajística y el cálculo de las cuencas visuales derivado de esta herramienta de trabajo, se ha calculado la accesibilidad visual agregada a partir de la combinación de las diferentes cuencas visuales existentes desde cada uno de los observatorios estáticos y dinámicos. A partir de este cálculo de la visibilidad, cartografiado en anexo, se asignan valores de visibilidad a cada unidad paisajística según las siguientes categorías: alta (máxima), media, baja y nula visibilidad.

▪ **Cálculo del valor paisajístico.**

Las valoraciones realizadas deberán ser integradas junto a la visibilidad de la unidad. Los valores de Calidad Paisajística (CP) obtenidos en los apartados anteriores, son ponderados por la variable de Accesibilidad Visual (v), que identifica las características, tanto positivas como negativas, de los enclaves analizados, que se verán potenciadas o minimizadas en función de su visibilidad. ($VP=C*v$).

▪ **Fragilidad paisajística.**

Se trata de medir el potencial de pérdida de valor paisajístico de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo su valoración. En este sentido se han incorporado tres variables para el cálculo de la fragilidad paisajística ($FP=(US+F+V)/3$):

- Usos del Suelo (US): estableciendo los valores máximos para las zonas de predominio de suelos naturales y usos forestales (arbolados o matorrales), pasando por los suelos agrícolas, los urbanos de centro histórico y residenciales, hasta los suelos urbanos industriales y terciarios.
- Fisiografía (F): diferenciando entre zonas montañosas, con valores más elevados, pasando por colinadas, laderas, onduladas y planas, con los valores más bajos.
- Visibilidad (V): se incorpora la valoración de frecuencia, amplitud y espectadores potenciales, dependiendo de su accesibilidad desde las vías de comunicación, sean autopistas, autovías, carreteras nacionales, autonómicas (red básica y local), caminos, pistas forestales y viales urbanos.

▪ **Fragilidad visual.**

Se trata de cuantificar el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo la propia fragilidad del paisaje y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar. En este sentido, se ha establecido el valor medio entre la valoración de cada unidad y su fragilidad paisajística ($FV = (VP + FP) / 2$).

Unidad de Paisaje: SECTOR URBANO DE LA PLAYA DE PONIENTE, BENIDORM			
CALIDAD DE LA ESCENA			
		PUNTUACIÓN	VALOR
CALIDAD FISOGRÁFICA	Desnivel	1	1
	Complejidad de las formas	1	
VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO	Diversidad de las formaciones	2	2
	Calidad visual de las formaciones	2	
ELEMENTOS ARTIFICIALES		2	2
MASAS DE AGUA		4	4
COMPOSICIÓN	Interacción	2	2,5
	Cromatismo	3	
TOTAL CALIDAD VISUAL			2,3
IMPORTANCIA DE LA ESCENA			
		PUNTUACIÓN	VALOR
SINGULARIDAD O RAREZA		2	2
REPRESENTATIVIDAD		3	3
TOTAL IMPORTANCIA DE LA ESCENA			2,4
VALOR DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA			2,45
VALOR PAISAJÍSTICO			
		PUNTUACIÓN	VALOR
CALIDAD PAISAJÍSTICA		3,0*	Medio
ANÁLISIS VISUAL		0,8	Alto
VALOR PAISAJÍSTICO		2,4	Medio

USOS DEL SUELO (US)	1,0
FISIOGRAFÍA (Fi)	1,0
VISIBILIDAD (V)	4,0
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA (FP)	BAJA 2,0
FRAGILIDAD VISUAL (FV)	BAJA 2,2

*Rebaremado sobre 5 puntos	0,00-1,00 MUY BAJO
$VP=CP*AV$	1,01-2,00 BAJO
$FP=(US+F+V)/3$	2,01-3,00 MEDIO
$FV=(VP+FP)/2$	3,01-4,00 ALTO
	4,01-5,00 MUY ALTO

▪ Análisis Visual.

El factor de Incidencia Visual opera en la ordenación y gestión del medio como un condicionante que limita las posibilidades de uso del territorio. La incidencia visual o visibilidad del territorio desde zonas frecuentadas por la población hace referencia al concepto de Accesibilidad Visual, y su determinación se basa en el análisis de cuencas visuales. El observador (quién percibe), es uno de los tres elementos participantes en el proceso de percepción, junto a la escena (qué se percibe) y las características del campo visual (cómo se percibe). La existencia de otros, miradores o zonas frecuentadas tiene una especial importancia en la determinación de las cuencas visuales y el análisis de intervisibilidad. Las condiciones atmosféricas influirán en la percepción del paisaje, de modo que hay que tener en cuenta que las habituales brumas que se forman en los valles, hoyas y depresiones bajo las condiciones climáticas reinantes en ámbitos mediterráneos, supondrán limitaciones a la visibilidad. Sin embargo, la topografía del sector de la playa de Poniente en Benidorm se conforma como una pendiente desde el camí del Moralet, al sur de la carretera N-332, hasta llegar al mar Mediterráneo. En el sector concreto en el que se localiza el Hotel Benilux Park, se sitúa en una doble pendiente: de una parte, con dirección NE-SO, la Av. Rei Jaume I, que delimita el centro de la ciudad por el oeste; y, de otra, el paraje de les Foietes, hasta el barranc de Xixo, que vierte hacia les Fontanelles y la playa de Poniente. Así, para la delimitación de la cuenca visual en la parcela de estudio se han seleccionado los puntos de observación que responden a criterios de frecuentación por la ciudadanía residente y turista, delimitado por los siguientes viales:

- Norte: Av. Cuba y C/ Ricardo Bayona.
- Noreste: Av. Panamá.
- Este y Sur : Av. Rei Jaume I (aunque es visible en dos tramos únicamente, por los edificios que rodean al Hotel Benilux Park).
- Oeste: el Hotel Benilux Park no es visible, por quedar en zona de sombra tras los edificios que recaen a la Av. Nicaragua.

▪ Escena urbana.

Los criterios establecidos en la guía metodológica para la redacción de los estudios de integración paisajística de la Generalitat Valenciana son los siguientes:

- Volumen, escala y altura: en este caso, solo se modifican estos parámetros urbanísticos en el PRI con la inclusión de 5 habitaciones en planta cubierta, por lo que la alteración visual será nula en este sentido.
- Texturas y cromatismo: en general, las texturas que se plantean en la fachada son las contempladas por el planeamiento vigente, actualizando los materiales, pero manteniendo los colores blancos y ocreos actuales, favoreciendo una mayor integración en el entorno.
- Ocultación: como quiera que no se modifica la planta actual ni la volumetría del edificio, no se producirá ocultación alguna de recursos paisajísticos urbanos.

7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Como quiera que la ejecución del PRI del Hotel Benilux Park no producirá alteraciones en el paisaje y la escena urbana del sector de la playa de Poniente de la ciudad de Benidorm, no se plantean medidas de integración paisajística derivadas del PRI.

8. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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

Para que así conste a los efectos correspondientes, firman la presente en Alicante, a 20 de julio de 2020.

Arquitecto



Firmado
DAVID MARTINEZ CALATAYUD
FR INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.L.P.

Geógrafo



Firmado
ANTONIO PRIETO Cerdán
Cota Ambiental, S.L.P.

Abogado Urbanista



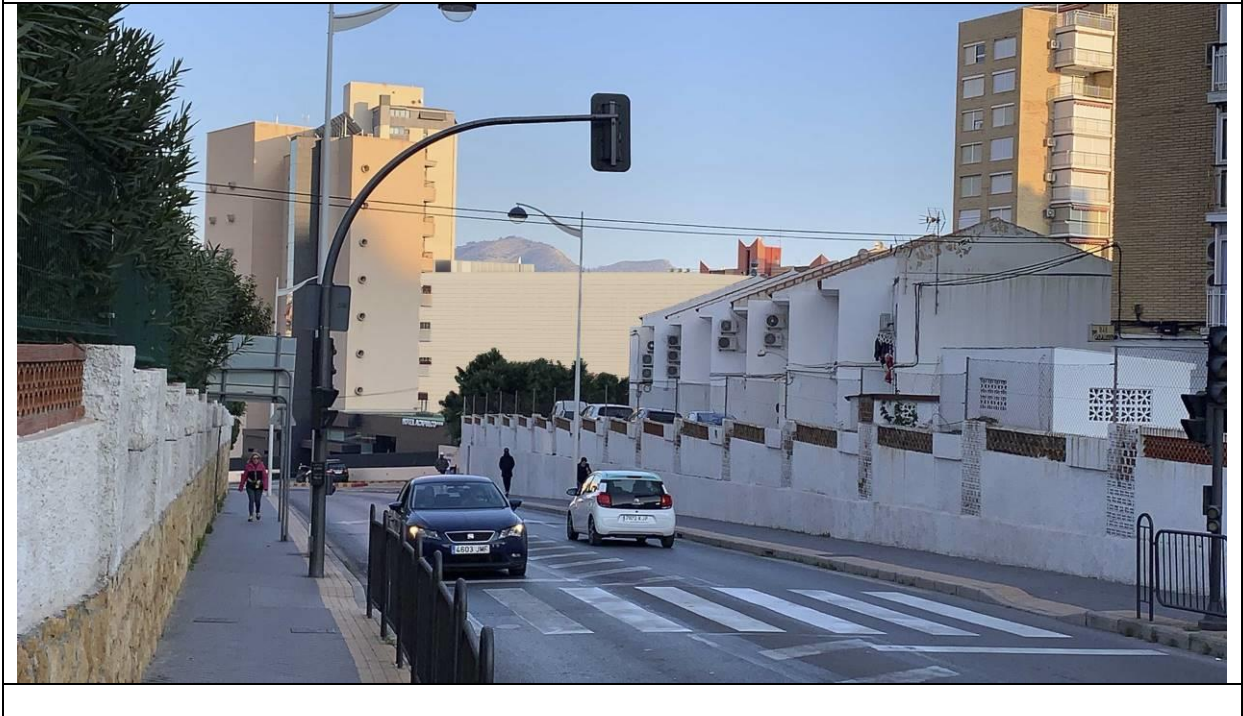
Firmado:
DOROTEA BELEN TARANCON PEREZ

ANEXO I: REPORTAJE FOTOGRAFICO

ANEXO I: REPORTAJE FOTOGRAFICO



1. Vista desde la Calle Ricardo Bayona, en el cruce con las avenidas de Cuba y Nicaragua, hacia el este





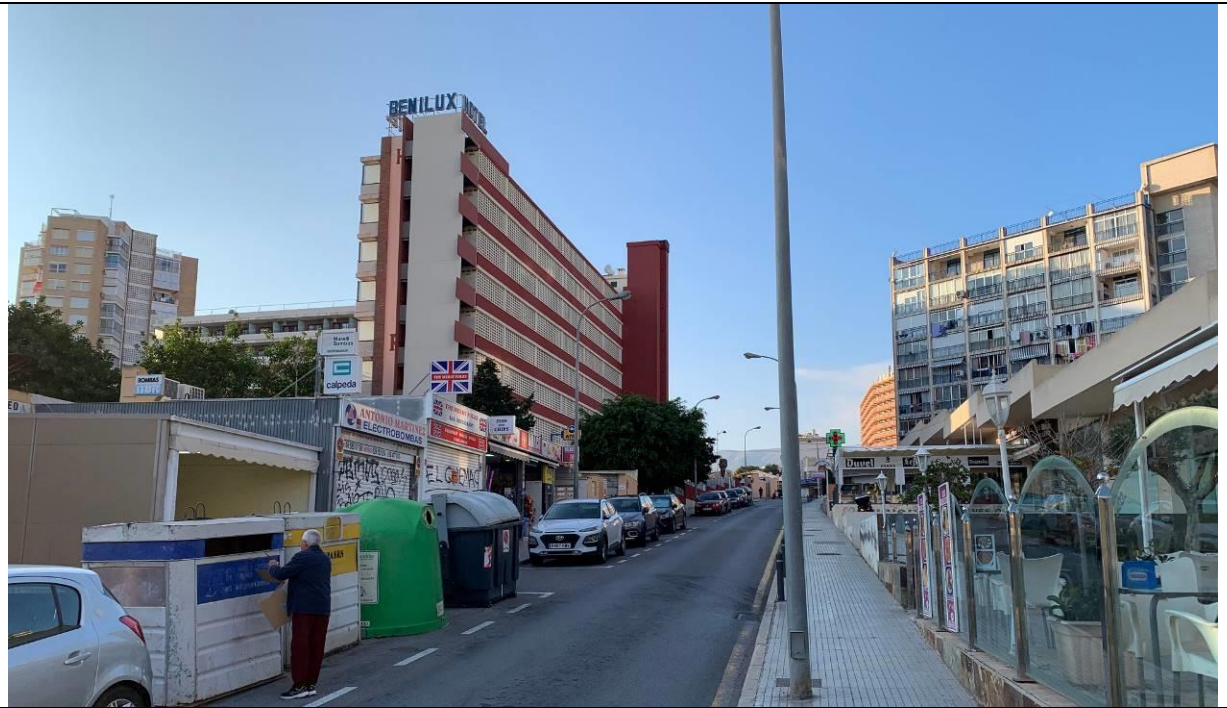
2. Vista desde la Calle Ricaro Bayona, a la altura de la Urbanización María Cristina, hacia el este (em primer término el Hotel Acapulco y, detrás, queda el edificio del Hotel Benilux Park).





3. Vista desde la Calle Ricardo Bayona en el cruce con la Av. Panamá, hacia el suroeste.





4. Vista desde el cruce de la Calle Ricardo Bayona con la Av. Venezuela, hacia el suroeste.



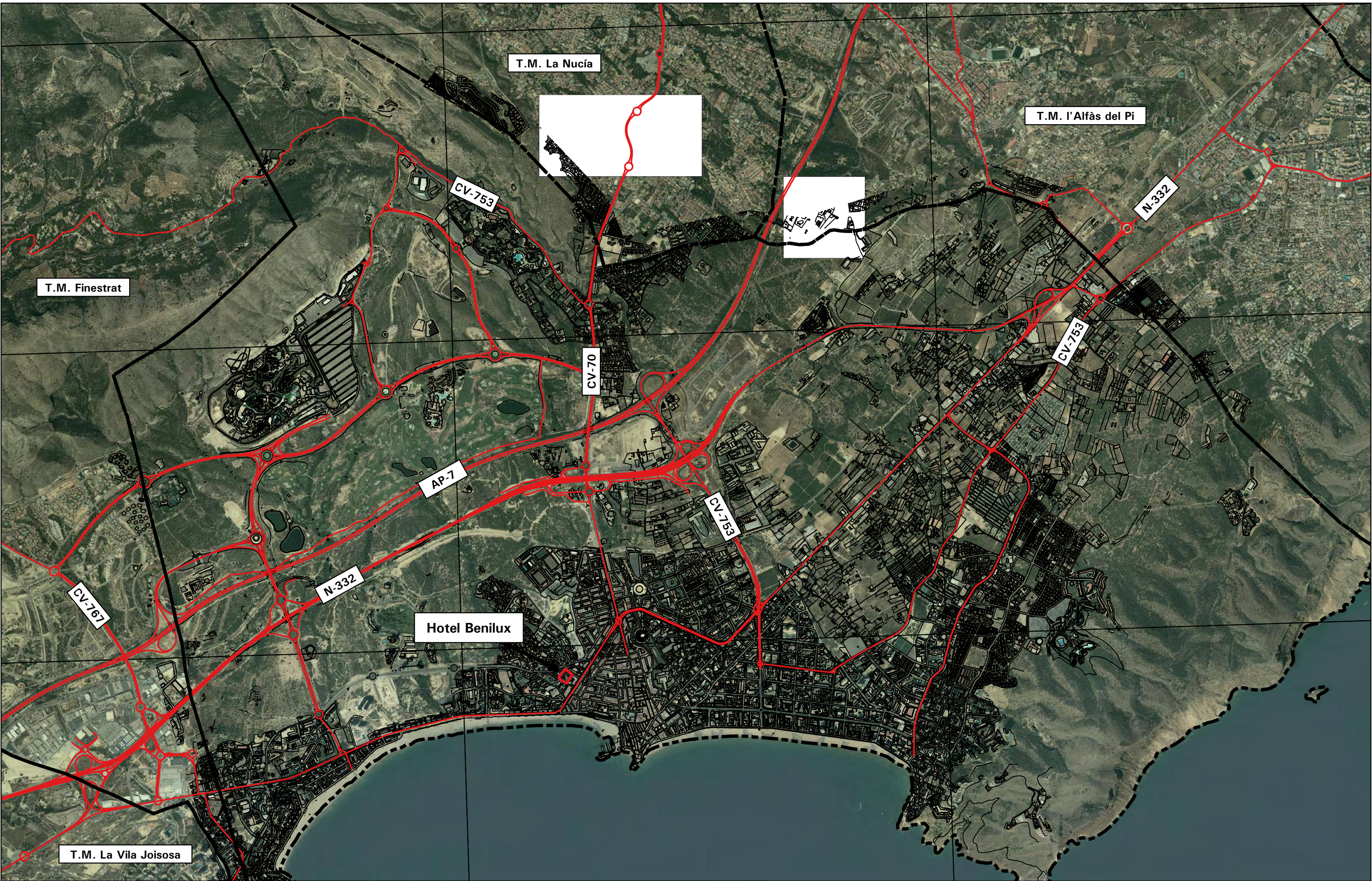


5. Vista desde la Av. Rei Jaume I, donde el Hotel Benilux Park queda oculto tras los edificios en primer término y la alineación viaria de árboles de la especie *Melia azadarach*.

ANEXO II: CARTOGRAFIA

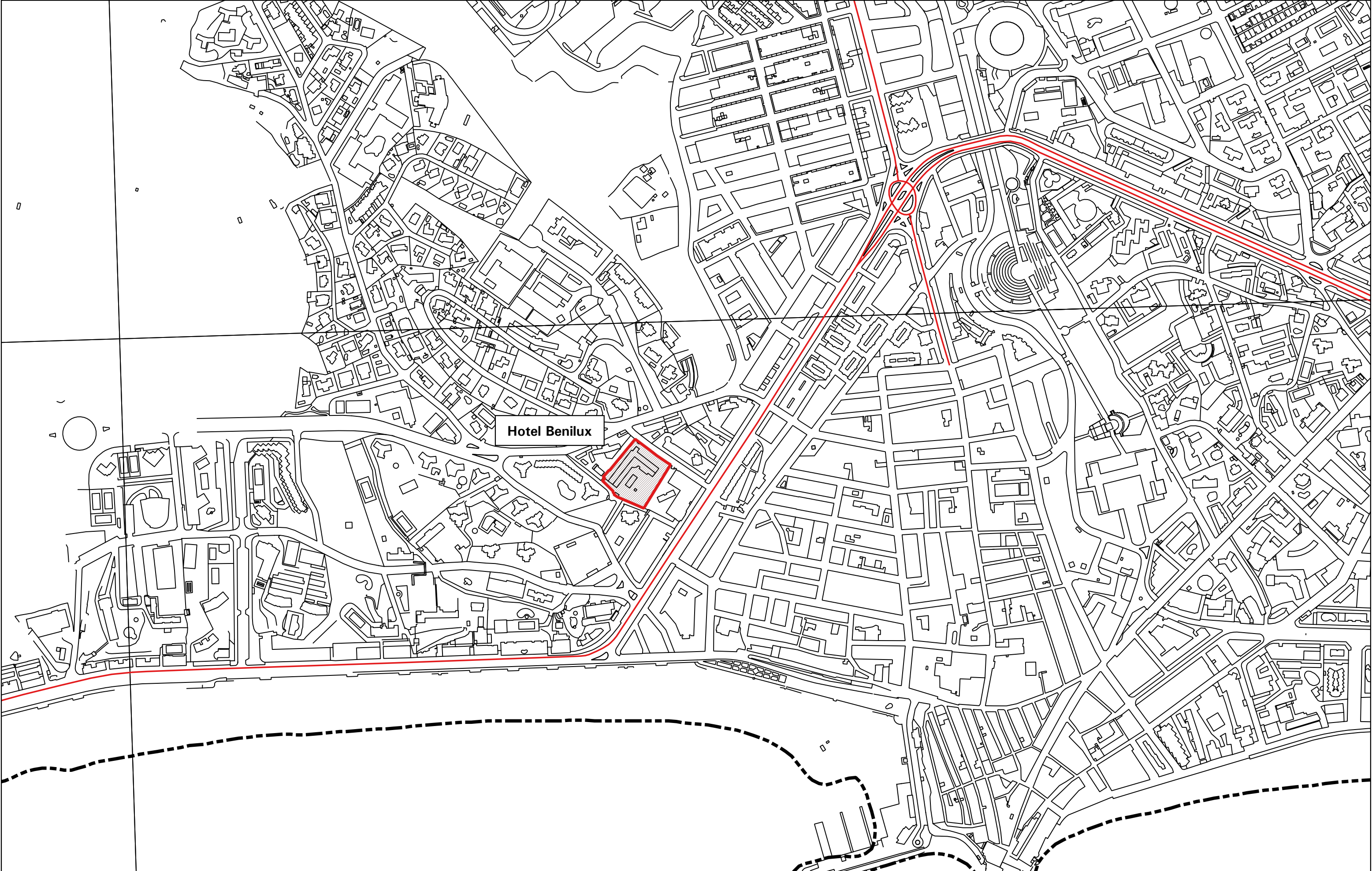
ANEXO II CARTOGRAFIA

- 1 LOCALIZACIÓN.
- 2 ÁMBITO DEL PRI.
- 3 ÁMBITO DE ACCESIBILIDAD VISUAL.

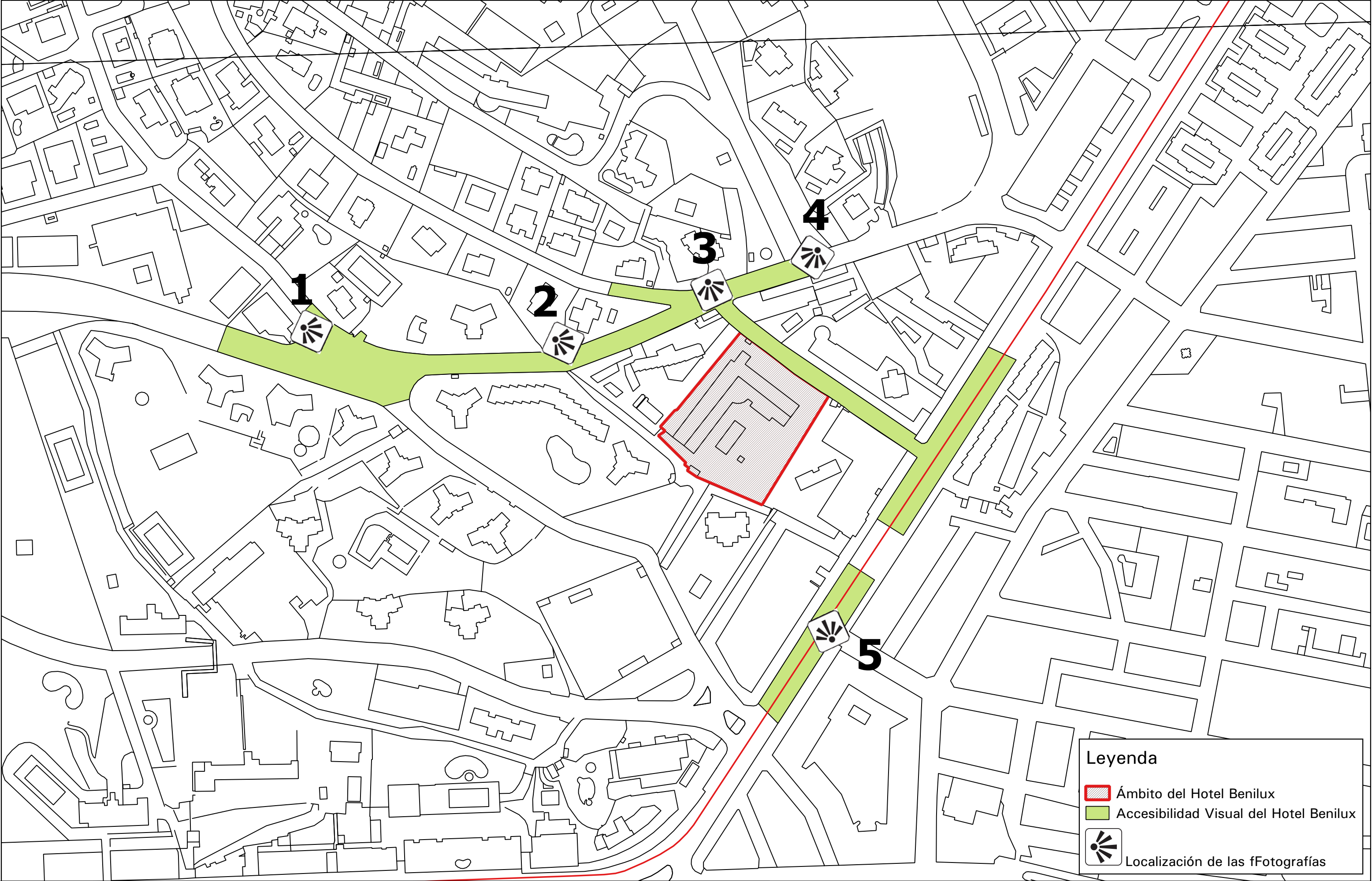


LOCALIZACIÓN

E 1/25.000 (ISO A3) - julio 2020 - Proyección ETRS89 H30N



Hotel Benilux



Leyenda

Ámbito del Hotel Benilux

Accesibilidad Visual del Hotel Benilux

Localización de las fFotografías