

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 PLAN PARCIAL SECTOR “BENALUA SUR” – ALICANTE



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE-URBANIZADOR UE 2

AUTORES: CARMEN PASTOR PASTOR
INGENIERA AGRÓNOMA

FECHA: OCTUBRE 2025

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN	2
1.1.- ANTECEDENTES	2
1.2.- OBJETO	3
1.3.- ÁMBITO Y ALCANCE	3
1.4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN	3
2.- EMPLAZAMIENTO	4
3.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	5
4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “BENALÚA SUR” DE ALICANTE	10
5.- PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO	11
5.1.- PLANEAMIENTO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE	11
5.2.- ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA	13
5.3.- PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA	14
5.3.1.- PATRICOVA	14
5.3.2.- PATFOR	14
5.3.3.- PATIVEL	14
5.4.- VÍAS PECUARIAS	18
5.5.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE AFECTAN A LA ACTUACIÓN	19
5.5.1.- ESTUDIO DE PAISAJE DEL MUNICIPIO DE ALICANTE	19
6.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	27
6.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO	27
6.2.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE Y DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS	31
7.- VALORACIÓN DEL PAISAJE	54
7.1.- VALOR PAISAJÍSTICO Y FRAGILIDADES PAISAJÍSTICA Y VISUAL	54
7.2.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	59
7.3.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL	64
7.4.- CONCLUSIONES	81
8.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA CONFORME A LA LOTUP	82
9.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE AFECTAN A LA ACTUACIÓN	83
10.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	86
11.- PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN	89
ANEXOS	90
ANEXO I.- TÉCNICAS DE REPRESENTACIÓN VISUAL	91
ANEXO II.- PLANOS	92
ANEXO III.- FICHAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	93

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

Las fábricas de Harinas Bufort y Cloquell se encuentran en lo que era el entorno de la Estación de Murcia, un entorno industrial en la periferia de Alicante.

La primera en construirse fue Harinas Cloquell cuya construcción se inició en 1936 y seguidamente la fábrica de harinas existente colindante, Harinas Bufort. Ambos conjuntos fabriles están conformados por distintos volúmenes que corresponden con el proceso de producción de la harina, y su volumetría actual es fruto de diversas intervenciones realizadas.

Esta zona se consolidó como zona industrial y de actividad portuaria, situación que se mantuvo hasta principios de los 90, cuando el crecimiento de la ciudad fue rodeando este área y algunas industrias empezaron a desplazarse a los polígonos industriales de la nueva periferia.

En 2001, se aprueba el Plan Parcial del Sector Nuevo Sector Benalúa Sur que desarrolla el sector, cuya ordenación original es incompatible con el mantenimiento de estos edificios fabriles y propone su sustitución por usos residenciales, zona verde y viario, en la Unidad de Ejecución nº 2 del sector.

El Plan Parcial del Sector del Sector I.2 "BENALUA SUR" fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller competente en materia de urbanismo de fecha 5 de septiembre de 2003. Este Plan Parcial del Sector contemplaba dos unidades de ejecución.

- ⇒ La Unidad de Ejecución nº 1 (UE 1), tras diversas vicisitudes administrativas, se encuentra plenamente urbanizada, y en proceso de consolidación por la edificación.
- ⇒ La Unidad de Ejecución nº 2 (UE 2), en cuyo seno se encuentran dos edificaciones de uso industrial (fabricación de harinas), fue programada recientemente mediante acuerdo plenario de fecha 30 de abril de 2021, adjudicándose la condición de Urbanizador, mediante la modalidad de sistema de gestión por los propietarios, a las mercantiles HARINAS CLOQUEL, S.L. y BUFORT URBANA, S.L., entonces propietarias de la totalidad de suelo privado del ámbito de actuación.

El 14 de mayo de 2021 se suscribió convenio de programación entre el Ayuntamiento de Alicante y el Urbanizador, y en su estipulación quinta se acordaron determinadas circunstancias tendentes a facilitar, en la medida de lo posible, la integración de parte de las instalaciones industriales existentes (fábricas de harina) en la ordenación.

El primero de estos acuerdos consistía, en el expediente de reparcelación, en adjudicar al Ayuntamiento sus derechos lucrativos en superficies coincidentes con las partes de las edificaciones e instalaciones industriales compatibles con sus intereses de conservación de este patrimonio. Y así se concretó debidamente en el Proyecto de Reparcelación, que fue redactado por el Ayuntamiento, y aprobado el 7 de diciembre de 2021 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

En dicho proyecto, se identificaron aquellos elementos industriales edificados que inicialmente podrían tener un mayor valor patrimonial para el Ayuntamiento.

Con el presente documento, las partes firmantes del convenio, y especialmente el Ayuntamiento de Alicante, en el ejercicio de su potestad pública de planeamiento, acuerdan iniciar el proceso de modificación puntual del Plan Parcial, con la finalidad de reforzar el

mecanismo de preservación de parte de las edificaciones industriales con valor patrimonial, estableciendo una nueva ordenación urbanística más acorde con la finalidad contemplada en el convenio.

Así, esta nueva ordenación propondrá, en el ámbito del Sector I.2 “BENALUA SUR”, especialmente en su UE 2, una zonificación de usos lucrativos (públicos y privados) y dotacionales (públicos) más adecuada, racional y coherente con este fin, generando así un espacio donde la edificación industrial a conservar se relacione armónicamente con el resto de los usos previstos en el planeamiento, y especialmente, con su entorno urbano inmediato, propiciando así una mejora para la Red de Espacios Comunes y Zonas Verdes.

Finalmente, se estará también a lo previsto en el convenio en cuanto a que la totalidad de la edificabilidad lucrativa privada se deberá materializar en la UE 2.

1.2.- OBJETO.

El objeto de la modificación de planeamiento es, atendiendo a lo acordado en el convenio de 14 de mayo de 2021, establecer una nueva ordenación pormenorizada del sector, especialmente en su Unidad de Ejecución nº 2, con el fin de armonizar la conservación de la parte de los edificios industriales considerada con valor patrimonial cultural con los usos previstos por el planeamiento vigente.

Se trata así de generar un espacio público-privado en el entorno de los edificios industriales, con una ordenación racional y equilibrada, llamado a convertirse en un área de nueva centralidad urbana tanto a nivel de sector como de su entorno urbano inmediato, especialmente en su relación con la avenida de Elche y el Parque del Mar en el sector OI/3.

1.3- ÁMBITO Y ALCANCE.

Por un lado, el ámbito de la modificación de planeamiento es la totalidad del sector “BENALÚA SUR”, si bien gran parte de las determinaciones principales se concretarán en la Unidad de Ejecución nº 2.

El alcance de la modificación de planeamiento es doble:

- a) Por un lado, gráfico, pues se van a introducir cambios en la zonificación del sector, afectando pues a determinaciones como alineaciones y volumetría.
- b) Por otro lado, normativo, pues requerirá la adaptación de parte de la normativa del Plan Parcial, para adecuarlo a las nuevas determinaciones de usos, volumetrías y condiciones de edificación. Además, se modificará el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan Parcial, para incorporar la parte de los edificios industriales conservada y sus normas de protección.

1.4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa de aplicación en materia de paisaje en la Comunidad Valenciana es el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TR LOTUP).

Los Estudios de Integración Paisajística regulados en el artículo 6.4b de la TR LOTUP son los instrumentos de paisaje que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto



Emplazamiento. Fuente: Google Earth

3.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Considerando los objetivos de la propuesta de reordenación y sus bases, se propone la siguiente metodología para realizar un estudio y análisis de alternativas racional y coherente:

Alternativas Serie 0: Dentro de esta serie, distinguimos entre la alternativa 0A y 0B. En la primera no se mantienen las edificaciones industriales, estando a lo previsto en el planeamiento PPI/2 de Benalúa Sur, y; en la segunda, se considera la estructura de propiedad derivada del Proyecto de Reparcelación en la que el Ayuntamiento de Alicante, con sus parcelas lucrativas resultantes, mantendría parte de la edificación industrial existente.

Ordenación propuesta: consistente en la alternativa definitiva de ordenación del sector, manteniendo la integridad de la parte a conservar de los edificios industriales, pasando uno de ellos a ser equipamiento dotacional y el otro lucrativo, y redistribuyendo la edificabilidad lucrativa restante de la antigua UE 2 usando espacios de la totalidad del sector.

Para la selección de estas alternativas se ha tenido en consideración el proceso de Consulta Pública Previa desarrollado en sede municipal. En dicho proceso se sometió a consulta un borrador de planeamiento con diferentes alternativas, y sobre ellas se sugirió un debate-reflexión, cuyos frutos se han concretado en forma de encuestas cumplimentadas, escritos de alegaciones y sugerencias verbales en foros participativos.

Sobre esta base, y atendiendo los criterios expuestos en el informe técnico que fija la posición municipal tras el proceso de Consulta Pública Previa, se han reformulado las alternativas iniciales, planteando como resultado la ordenación propuesta aquí descrita, adecuada desde el punto de vista de satisfacción de los objetivos y bases de la modificación del Plan Parcial.

SERIE 0

ALTERNATIVA 0A

Como ya hemos adelantado, no se mantiene la edificación industrial en esta alternativa.

Se corresponde con el planeamiento PPI/ 2 de Benalúa Sur contemplando la demolición total de las harineras Bufort y Cloquell, y completaba la trama urbana con dos bloques en L.



La conservación de parte de las harineras es el motivo principal por el que se descarta esta opción, así como la deficiente conexión entre las plataformas urbanas y el imposible acceso para mantenimiento de la plaza central de manzana.

ALTERNATIVA 0B

Esta alternativa consiste en el mantenimiento de la ordenación actual, considerando la estructura de propiedad derivada del Proyecto de Reparcelación y que el Ayuntamiento de Alicante, con sus parcelas lucrativas resultantes, mantendría parte de la edificación industrial existente.

Esta opción permite la adquisición municipal de parte de las edificaciones industriales más relevantes, que se incorporarían como elementos en parte patrimoniales (las zonas que coinciden con usos lucrativos) y en parte como dominio público (las partes que coinciden con espacio público).



No obstante, esta solución, no resuelve satisfactoriamente los objetivos y bases expuestos en esta memoria, ni su relación con la Red de Espacios Comunes y Zonas Verdes, toda vez que:

1. Parte de las edificaciones industriales ocupa espacio público viario, y deberá ser objeto de demolición, poniendo en serio compromiso la posibilidad de conservación del resto de la edificación (no es el caso de la parte integrada en la zona verde, que sí requerirá en cualquier caso la modificación del Proyecto de Urbanización).
2. La distribución de volúmenes resultante no resuelve el objetivo de integración ordenada y racional de usos lucrativos y dotacionales, y menos aún el de generar un espacio de nueva centralidad urbana.
3. Si bien formalmente mantiene las edificabilidades lucrativas, esta propuesta condiciona el rendimiento económico del aprovechamiento municipal para la construcción de viviendas de protección pública, y condiciona como ya hemos adelantado, la posibilidad de la conservación de parte de los edificios industriales con mayor relevancia patrimonial.
4. Se condiciona el cumplimiento de las distancias mínimas de habitabilidad entre bloques de viviendas.

ALTERNATIVA DEFINITIVA

La alternativa escogida cumple los objetivos contemplados en el Borrador de la Modificación Puntual nº1:

- Separación de las edificaciones respecto a las harineras.
- Puesta en valor del patrimonio industrial.
- Red de espacios comunes conectados, permeables, accesibles y seguros.
- El uso terciario se ubica debajo de los edificios residenciales, así como en volúmenes bajos que se utilizarán para configurar el espacio público y para dinamizar las plazas.

- Creación de área de centralidad urbana.
- Propuesta de volumetría alternativa al estándar existente pero compatible con el entorno urbano inmediato.

ORDENACIÓN PROPUESTA

Esta alternativa es una evolución de la alternativa 1B recogida en el Borrador de la Modificación Puntual nº1.

Se reduce la edificabilidad en la manzana de la UE 2, bajando la altura inicialmente prevista respecto a la alternativa del borrador (de PB+17/19 a PB+16 plantas), y se modifica la volumetría de la edificación municipal ubicada en la manzana dotacional.

Quedando la ordenación de la siguiente manera:

1. Dentro del entorno de la UE-2 se ubican los siguientes volúmenes:
 - La edificación fabril (BUFORT) se considera lucrativa, consumiendo por tanto aprovechamiento y conservando parte de su volumetría. La otra fábrica (CLOQUELL) se destinaría a equipamiento público.
 - El bloque de altura PB+6, que se ajusta a la alineación a vial de las Harineras. La longitud del bloque queda definida por la creación de un paso entre las harineras y el edificio, para crear una distancia entre ambos y conectar, al mismo tiempo, el centro de la manzana con el uso dotacional escolar existente de conformidad con los objetivos.
 - La torre, que contiene el resto de la edificación residencial, con una altura de PB+16. Esta torre se ubica en una de las esquinas de la parcela, con el objetivo de minimizar la barrera visual con las edificaciones traseras y de compensar la volumetría del conjunto.
2. El resto de la edificabilidad se desplaza al entorno de las manzanas 10, 11 y 12, concretamente a las zonas calificadas como verde libre y dotacional público (que se compensan en con zona verde y dotacional en la manzana de la UE 2), resultando:
 - Un primer bloque junto a las manzanas 10, 11 y 12, de PB+6, en continuidad con las edificaciones colindantes.
 - Una segunda edificación ubicada en la manzana dotacional pública, con una altura máxima de PB+9.

Con estas edificaciones se busca la transición de alturas entre el Plan Parcial Benalúa Sur y las edificaciones existentes del Plan Parcial I.1.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “BENALÚA SUR” DE ALICANTE

Los objetivos de la modificación de planeamiento serían:

A. Reordenar el ámbito del sector “BENALUA SUR”, especialmente en el entorno de la UE 2, conservando y posibilitando la reutilización de la parte más representativa de las edificaciones industriales existentes contemplando otros usos, integrándolas en el tejido urbano con el objetivo de preservar la historia de la ciudad y crear un tejido urbano que permita comprender la evolución de la misma.

B. Redistribuir los volúmenes edificatorios reconocidos en el Proyecto de Reparcelación de la UE 2, armonizando su posición, volumen y criterios de diseño tanto con el conjunto patrimonial de los edificios industriales como con el entorno urbano inmediato.

C. Conservar la trama urbana y los ejes viarios del barrio de Benalúa y la OI-3 y sus visuales hacia el mar.

D. Generar una nueva área de centralidad como elemento referencial de la Red de Espacios Comunes y Zonas verdes, facilitando su permeabilidad con el resto del sector y el entorno de espacios públicos del sector OI-3 y el barrio de Benalúa.

E. Crear un espacio público de calidad, dinámico, accesible y seguro, proyectado con perspectiva de género, diversidad funcional y complejidad urbana. Un espacio que fomente las relaciones, la convivencia y el ocio urbano, que sea una continuidad de los programas residencial y dotacional tanto de la manzana como los circundantes.

F. Acercar el desarrollo de la UE 2 hacia los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, en especial al ODS11, que busca crear ciudades más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, y cumplir con los objetivos de la Agenda Urbana Española, especialmente objetivo estratégico 2 “Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente” que prioriza los procesos de reciclaje en los tejidos urbanos existentes, los patrones de proximidad y la calidad del espacio público.

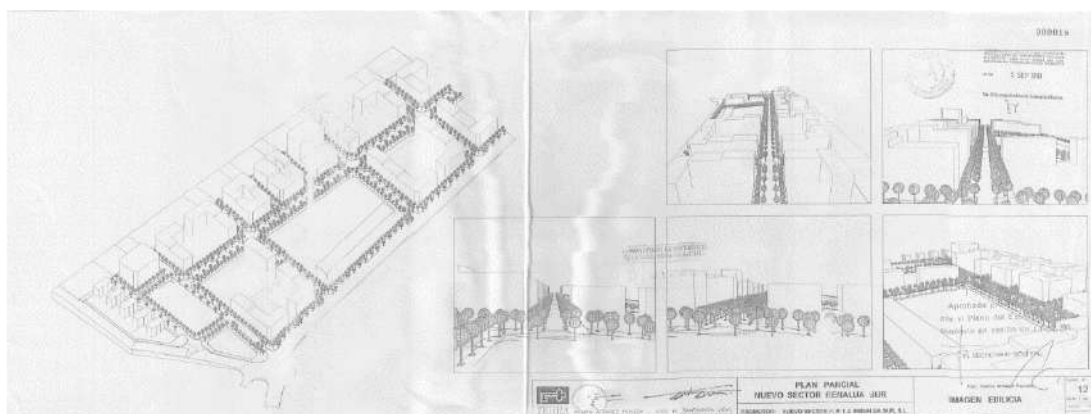
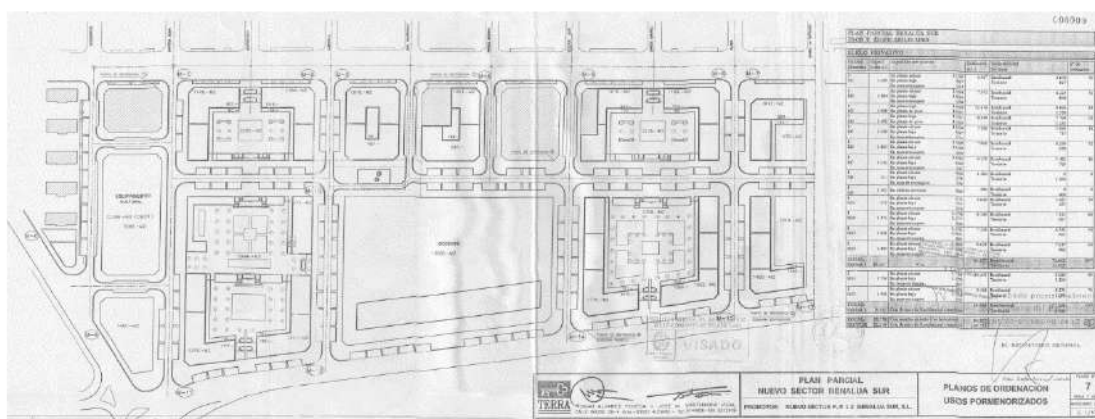
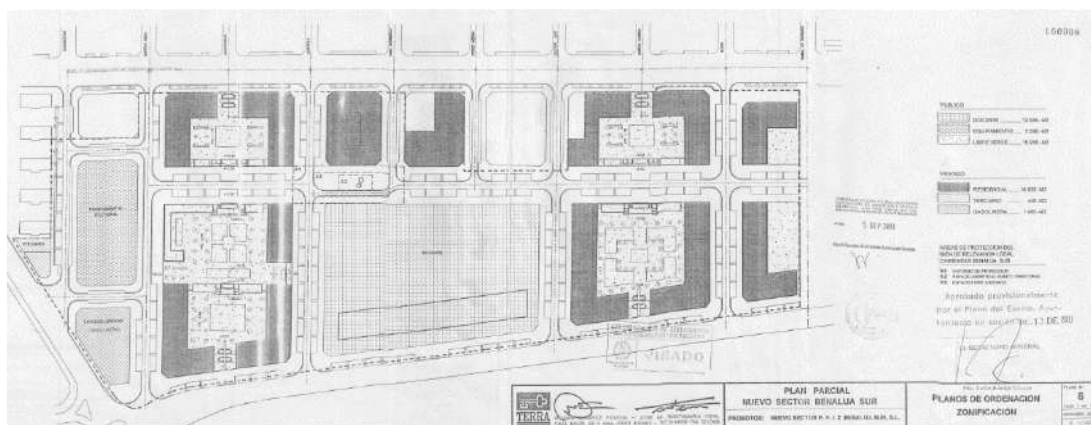
G. Generar una ordenación que no interfiera administrativamente en el proceso de consolidación por la edificación de los solares lucrativos existentes en el ámbito de la UE 1.

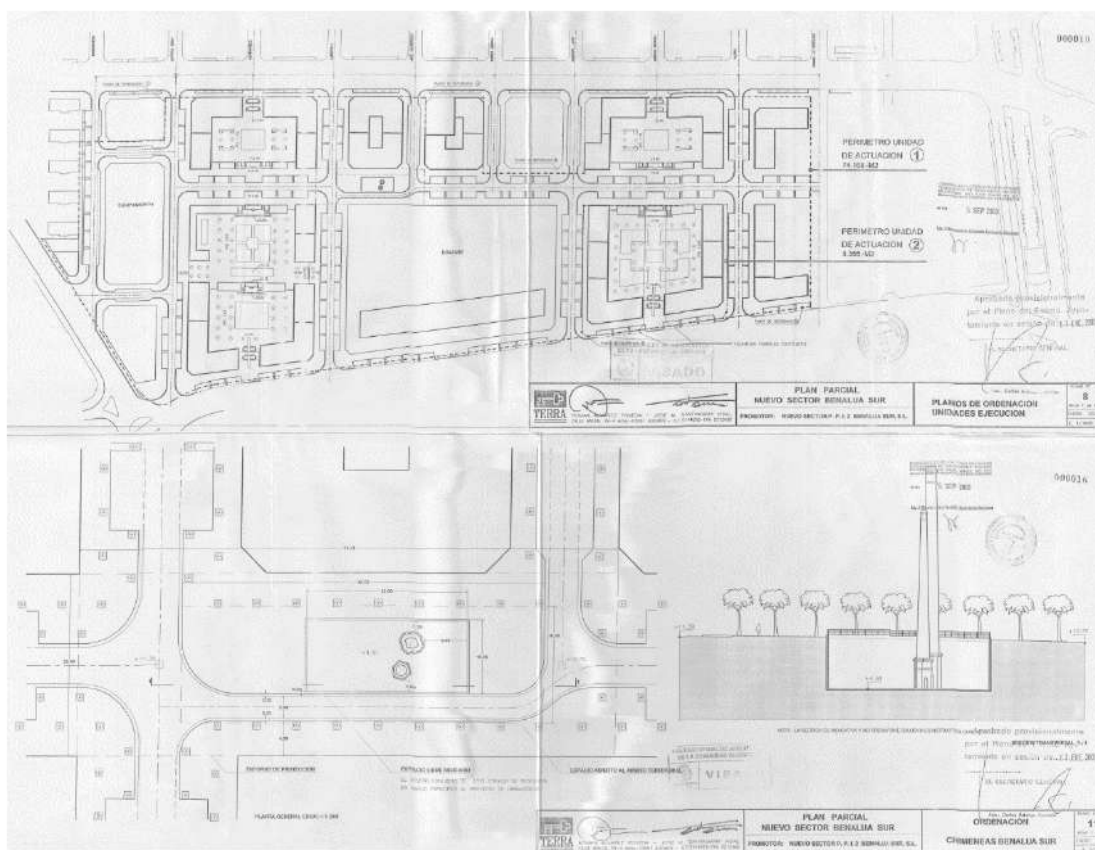


5.- PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

5.1.- PLANEAMIENTO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Actualmente la clasificación y calificación del suelo del ámbito según en el planeamiento vigente (aprobado en 2003) es la siguiente:





Mientras que la situación actual demanial sería la resultante del Proyecto de Reparcelación aprobado el 7 de diciembre de 2021, tal como hemos destacado anteriormente:



5.2.- ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

La ETCV es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico. Entre las funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, destaca la necesidad de establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial e integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio.

La actuación proyectada satisface los principios directores de ocupación racional y sostenible de suelo enunciados en el Título IV y V de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana).

En concreto, se cumple con la directriz número 78 en cuanto al cumplimiento de los principios rectores del crecimiento sostenible y racional del suelo residencial.

Directriz 78 Principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial.

1. Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para uso residencial a los siguientes principios directores:

a) Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.

b) Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.

A mayor abundamiento, la modificación y en concreto la ordenación propuesta, cumple específicamente con la letra de la directriz anteriormente meritada:

p) Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.

De aprobarse y llevarse a cabo la presente actuación. Se estaría con lo previsto en la directriz 118, en relación con los principios directores en materia de infraestructuras de movilidad.

Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de infraestructuras de movilidad a los siguientes principios directores:

a) Contribuir a la vertebración territorial del sistema de ciudades de la Comunitat Valenciana reforzando el Sistema Nodal de Referencia propuesto por la estrategia territorial.

b) Vincular la accesibilidad a los nuevos usos en el territorio, tanto a los suelos de uso residencial como a los suelos para la actividad económica.

c) Potenciar los sistemas de transporte no motorizados y fomentar el uso del transporte público para todos los colectivos ciudadanos, adecuándolo a las demandas territoriales específicas.

Asimismo, tal como se ha visto en el apartado anterior, no se afectan determinaciones de otros planes territoriales.

En cuanto límites de crecimiento de suelo residencial, hay que destacar que esta modificación no supone incremento ni de la edificabilidad residencial ni la terciaria, ni incremento de densidad edificatoria o poblacional, por lo que carece de efectos en esta materia.

5.3.- PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

5.3.1- PATRICOVA

De conformidad con la Cartografía del PATRICOVA, el ámbito de actuación se encuentra fuera de la envolvente de peligrosidad por inundación.

5.3.2.- PATFOR

Las zonas más próximas afectadas por el referido Plan de Acción territorial, se encuentran fuera del ámbito de actuación de la pretendida modificación puntual. Según el PATFOR, en nuestro ámbito de estudio no aparece suelo clasificado como forestal, presentando un riesgo bajo de incendio.

5.3.3.- PATIVEL

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral, es un instrumento de ordenación del territorio de ámbito supramunicipal previsto en el artículo 16 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana se aprobó por DECRETO 58/2018, de 4 de mayo, del Consell.

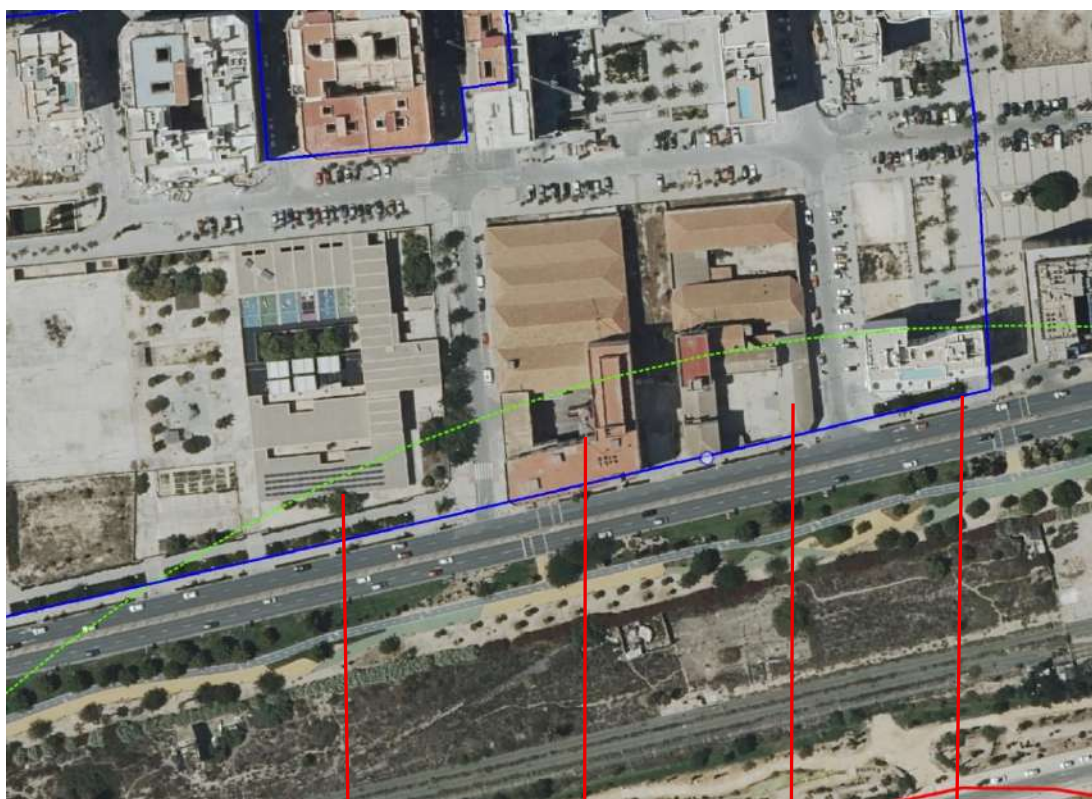
Como puede verse en la imagen que insertamos a continuación, una mínima parte de la unidad se encuentra dentro del ámbito estricto a 500 m desde la Ribera del Mar, concretamente se trata de una pequeña parte del CEIP Benalúa, el edificio principal y parte del silo de Harinas Bufort, así como dos edificaciones y el patio interior de Harinas Cloquell. Además, de un edificio residencial, y parte de las calles Alona y Doctor Just.

Cabe mencionar que las edificaciones referidas existían con anterioridad a la entrada en vigor del PATIVEL.



Leyenda	
—	Sector "Benalúa Sur"
PATIVEL	
—	Línea de Costa 1956/57
Zonas de Protección	
---	Ámbito estricto
---	Ámbito ampliado

PATIVEL. Fuente: ICV



CEIP Benalúa

Harinas Bufort

Harinas Cloquell

Edificio residencial

PATIVEL. Fuente: ICV

Seguidamente se muestran los elementos incluidos dentro del ámbito estricto a 500m desde la Ribera del Mar



CEIP Benalúa



Harinas Bufort



Harinas Cloquell



Edificio residencial

Como ha quedado expuesto en el presente documento, el conjunto fabril formado por Harinas Bufort y Harinas Cloquell está incluido en el Catálogo de protecciones del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur (Alicante).

A continuación, se muestra una imagen relativa a la Infraestructura Verde Regional. Tal y como se aprecia la Avenida de Elche está inventariada como un corredor terrestre. Dicha vía no se ve afectada por el desarrollo del Plan Parcial Sector “Benalúa Sur”.



Infraestructura Verde Regional. Fuente: ICV

El Informe del Servicio de Infraestructura verde y Paisaje, obrante en el informe ambiental favorable de fecha 30 de noviembre de 2023, concluye que la modificación es compatible con la Infraestructura verde (IV) y el Paisaje respecto del plan parcial vigente.

También han informado que el ámbito del sector limita por el sur con un elemento de escala territorial de esta infraestructura, como es el corredor territorial terrestre coincidente en este tramo con la Avenida de Elche, vial de la red primaria de dotaciones, que colinda a su vez con una zona verde de la misma red por la que discurre la Vía del Litoral de la Comunitat valenciana definida en el PATIVEL. No obstante, las actuaciones previstas no afectan a la funcionalidad de estos elementos de la infraestructura verde.

La Infraestructura Verde del Sector se delimita en el plano de ordenación 01.

La infraestructura verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental, cultural y territorial, y está formada por los espacios libres y zonas verdes públicas del sector, los elementos recogidos en el Texto Refundido del Catálogo de Protecciones del PP I/2 “Benalúa Sur”, así como los itinerarios que permiten su conexión entre sí, y con la infraestructura verde regional.

Los usos que alberguen deberán ser compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura.



5.4.- VÍAS PECUARIAS

En relación con este apartado, la modificación propuesta no afecta a vías pecuarias que discurran por el ámbito del Sector Benalúa Sur.

5.5.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE AFECTAN A LA ACTUACIÓN

El Estudio de Paisaje del municipio de Alicante fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 4 de octubre de 2016, así como la exposición pública del Catálogo de Protecciones, siendo la última versión expuesta al público en enero de 2017. No obstante, a día de hoy no está aprobado definitivamente el Estudio de Paisaje del municipio de Alicante, si bien, su contenido respecto al ámbito de estudio que nos atañe sirve como información de apoyo al presente documento.

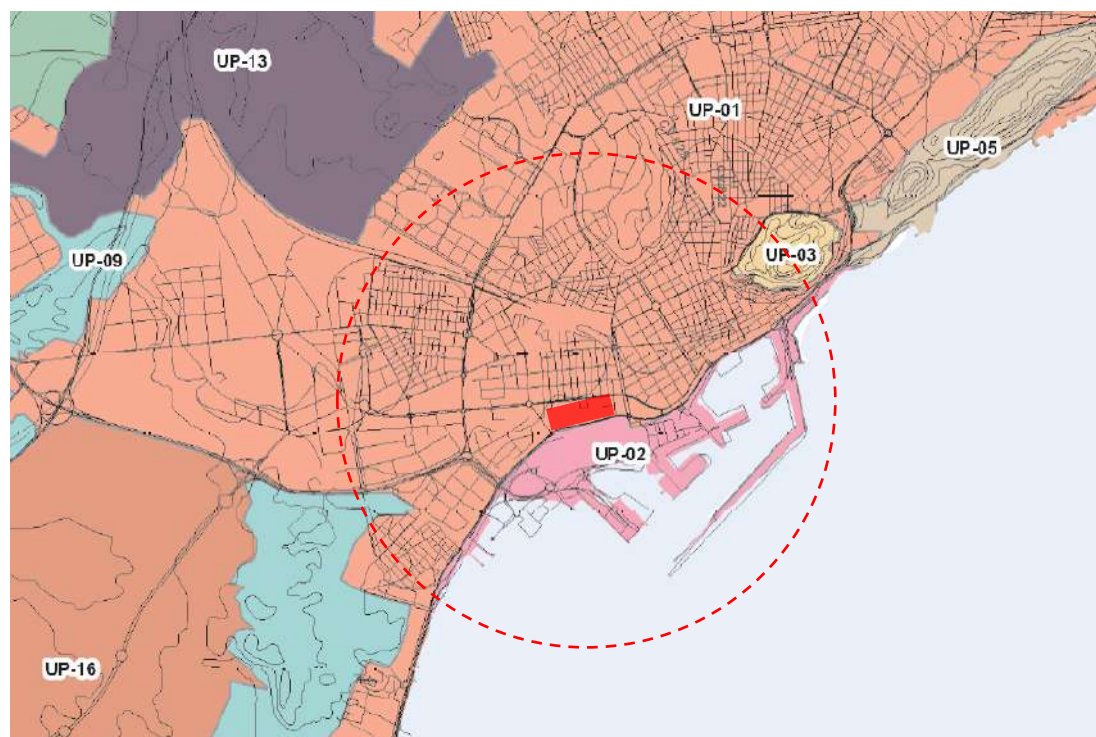
5.5.1.- ESTUDIO DE PAISAJE DEL MUNICIPIO DE ALICANTE

De acuerdo con lo establecido en el apartado d) del Anexo II del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, se atenderá a 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. Por consiguiente, a la hora de definir tanto las Unidades de Paisaje como los Recursos Paisajísticos se utiliza lo expuesto en el Estudio de Paisaje de Alicante.

Unidades de Paisaje locales.

Debido a las características del término municipal de Alicante, se han definido varias unidades paisajísticas, que muestran las mismas condiciones en cuanto a las pautas de visibilidad, pero cierta heterogeneidad en cuanto a los usos del suelo, y por lo tanto, en lo que se refiere a colores y texturas. Estas unidades no se han limitado a una escala municipal ya que las unidades homogéneas de paisaje no finalizan en el límite del término, sino que tienen continuidad hacia otros municipios.

Seguidamente se exponen las imágenes obtenidas del mencionado Estudio en las que se delimitan las Unidades de Paisaje incluidas en la cuenca visual del ámbito de actuación y que viene definida en el apartado 6.1. del presente documento.



UNIDADES DE PAISAJE LOCALES

— Alicante/Alacant

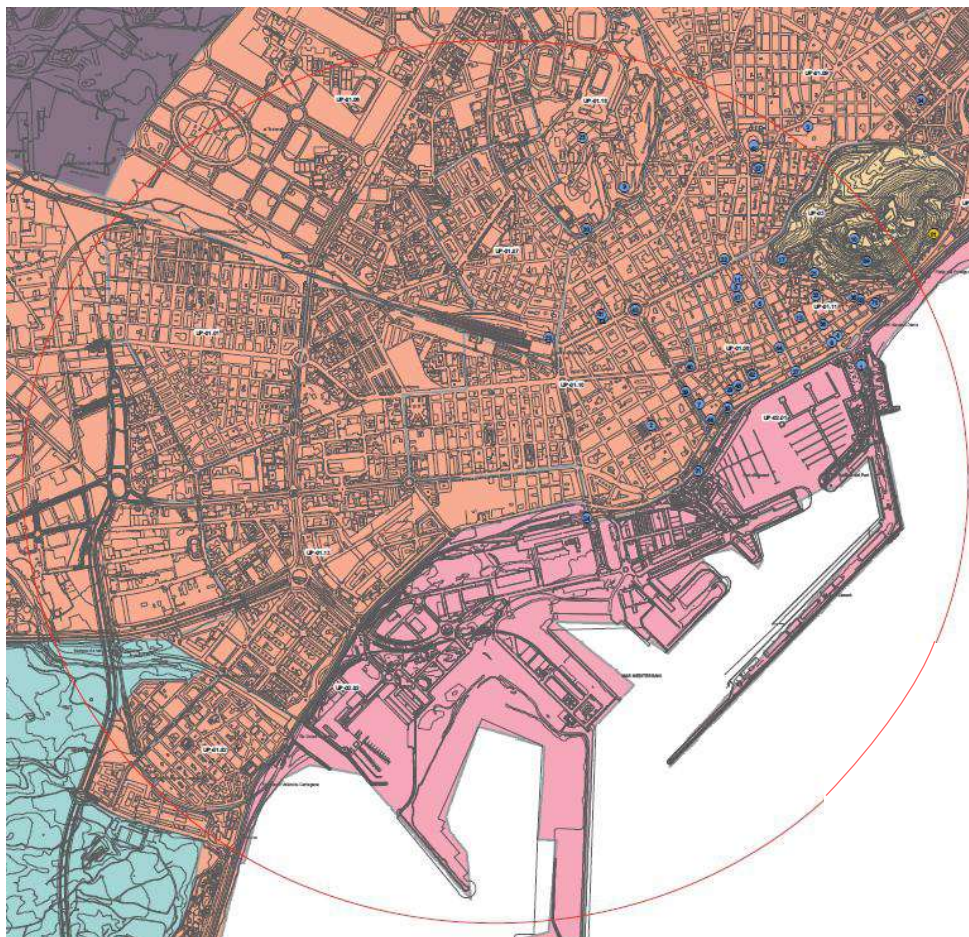
— Resto de términos municipales

Unidades de paisaje

- UP-01: Urbà
- UP-02: Port
- UP-03: El Benacantil
- UP-04: Cap de l'Horta
- UP-05: Serra Grossa
- UP-06: Serra de Fontcaient
- UP-07: L'Alcoraia- El Rebolledo
- UP-08: Llomes del Garbinet i de Orgègia
- UP-09: Serra del Porquet, Colmenar, Sanxo i Borbunyó
- UP-10: El Verdegàs
- UP-11: Illa de Tabarca
- UP-12: Serra de les Àguiles
- UP-13: Llomes i llacunes de Rabassa
- UP-14: Serra Mitjana
- UP-15: Horta d'Alacant
- UP-16: Bacarot
- UP-17: Montnegre
- UP-18: Cabeçó d'Or
- UP-19: El Moralet

Unidades de Paisaje Locales. Fuente: Estudio de Paisaje de Alicante

Las Unidades de Paisaje Locales que limitan con el Sector son las que se especifican a continuación y en general, se corresponden con los distintos barrios de la ciudad de Alicante.



Recursos paisajísticos. Fuente: Estudio de Paisaje de Alicante

Código	Denominación
UP-01.01	La Florida
UP-01.02	San Gabriel
UP-01.06	Nou San Blas
UP-01.07	San Blas
UP-01.08	Centre (Raval de Sant Francesc)
UP-01.10	Eixample-Benalúa
UP-01.11	Centro Histórico
UP-01.13	Babel-Palmeral
UP-01.18	Tossal
UP-02.01	Puerto deportivo
UP-02.02	Puerto comercial
UP-03	Benacantil
UP-09	Serra del Porquet, Colmenar, Sanxo i Borbunyó

2.3.- Recursos Paisajísticos.

En el ámbito de estudio están incluidos los siguientes Recursos Paisajísticos de interés cultural-patrimonial definidos en el Estudio de Paisaje de Alicante:

- RP-01 Duana del Port
- RP-02 Antiga Estació d'Autobusos i marquesina

- RP-04 Antic Hotel Pal·las
- RP-05 Banc d'Espanya
- RP-06 Casa Carbonell
- RP-07 Casa de les Bruixes
- RP-08 Casa de Socors
- RP-09 Castell de Sant Ferran
- RP-10 Castell de Santa Bàrbara
- RP-11 Cinema Ideal
- RP-13 Convent de Santa Faç
- RP-14 Diputació Provincial
- RP-17 Ermita de la Santa Creu
- RP-21 Ermita Sant Roqu
- RP-22 Ermita i Conjunt de l'Alcoraia
- RP-23 Escola de Magisteri
- RP-24 Estació Central de R.E.N.F.E
- RP-25 Estació de Ferrocarril de Benalúa
- RP-27 Esplanada d'Espanya
- RP-28 Església de Santa María
- RP-29 Institut Alacantí de Cultura "Juan Gil Albert"
- RP-30 Institut Jorge Juan i Escales
- RP-31 Llotja del Peix
- RP-32 Mercat Central
- RP-33 Monestir de les Canòniques Monges
- RP-35 Museu de l'Assegurada
- RP-36 Palau Consistorial
- RP-37 Panteó de Quijano
- RP-38 Parc Canalejas
- RP-39 Passeig Gadea-Soto
- RP-40 Plaça de Calvo Sotelo
- RP-41 Plaça de Bous
- RP-42 Plaça Gabriel Miró
- RP-43 Plaça dels Estels
- RP-44 Plaça Portal d'Elx
- RP-45 Seu Universitat Alacant (Antiga Caixa d'Estalvis)
- RP-46 Seu Universitat d'Alacant (Ramon i Cajal)
- RP-47 Teatre Principal
- RP-61 Torre Provincial
- RP-69 Cara del Moro
- RP-70 Passeig de Ramiro

Asimismo, se incluyen 2 chimeneas cerámicas catalogadas como Bienes de Relevancia Local (BRL) incluidas en el Catálogo de Protecciones de Benalúa-Sur -Plan Parcial del Sector I.2 del Plan General de Alicante- (aprobado definitivamente el 5 de septiembre de 2003).

- C67.BRL.PGI Chimeneas Cerámicas-Avda. Catedrático Soler

5.5.2.- ESTUDIO SOBRE EL PAISAJE Y LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALICANTE

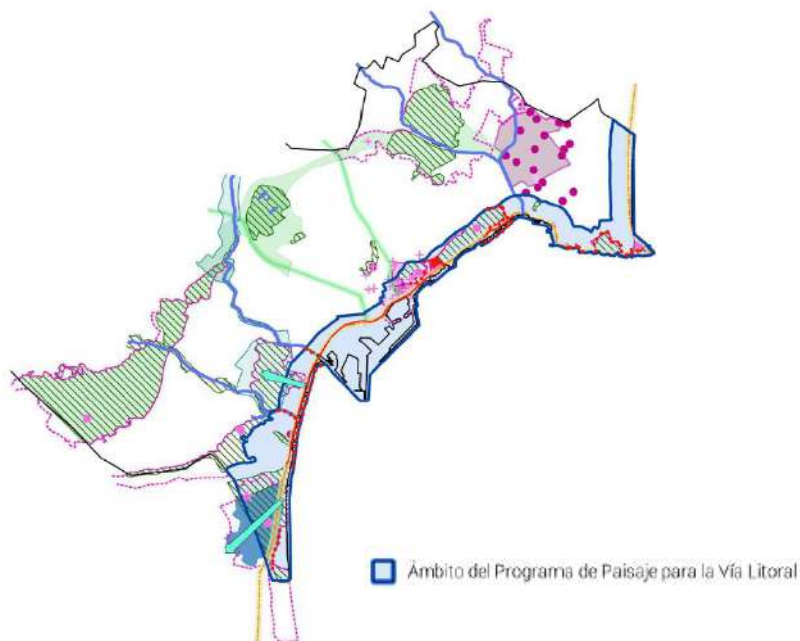
A continuación, se exponen los apartados incluidos en el “Estudio sobre el Paisaje y la Infraestructura Verde del municipio de Alicante”, considerados de especial relevancia: la Vía del Litoral y la Vía Dianium, por discurrir paralelas al ámbito del Plan Parcial del Sector “Benalúa Sur”. Como se pone de manifiesto tras su análisis, el desarrollo del citado sector no afecta a dichas vías.

Cabe señalar que, tal y como indica el propio estudio, este documento no tiene carácter jurídico vinculante, sino que establece las bases y propuestas para la elaboración del Borrador del Plan General Estructural (PGE) y del Documento Inicial Estratégico que dará inicio al procedimiento de aprobación del mismo.

Vía Litoral

Una de las principales propuestas del PATIVEL es la creación de una Vía del Litoral paralela al mar que permita recorrer la costa conectando los diferentes elementos de la infraestructura verde y facilitar la conexión entre el litoral y el interior del territorio mediante un modelo de nodos y vectores de conexión. Los nodos son espacios de uso público y los vectores son los recorridos peatonales, ciclistas o ecuestres que configuran esta red de movilidad sostenible.

Esta propuesta desarrolla las directrices 137 y 147 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, que plantean la creación de la Vía Litoral y Parques Litorales creando *“una red de espacios costeros acondicionados, conectados por la vía verde del litoral, formados por terrenos ubicados en la zona de influencia de 500 metros definida por la Ley de Costas, con el objetivo de garantizar el uso público racional y sostenible del litoral, la recuperación ambiental y paisajística de los espacios costeros, mejorar sus condiciones de accesibilidad en medios no motorizados y procurar una mejor distribución de los usos del suelo”*. Los Parques Litorales forman parte de los nodos y Alicante cuenta con el Parque de Cap de l’Horta.



Vía Litoral. Fuente: Estudio sobre el Paisaje y la Infraestructura Verde del municipio de Alicante

Descripción y objetivo

Se propone desarrollar un Programa de Paisaje específico para la Vía Litoral que concrete las actuaciones necesarias para garantizar la mejora y puesta en valor del paisaje litoral, así como la conexión entre el borde costero, las zonas urbanas y el interior del territorio, permitiendo una nueva custodia de este valioso paisaje. La Vía Litoral debe funcionar como un eje de la infraestructura verde y azul que permita recorrer la costa con el objetivo de garantizar el uso sostenible del litoral, la preservación de los escasos y amenazados espacios en primera línea de costa y la recuperación ambiental y paisajística del borde litoral alicantino.

Ámbito y/o área de incidencia

El ámbito del Programa de Paisaje abarca la zona de influencia de 500 metros definida por la Ley de Costas, ampliándose para incorporar al completo elementos naturales destacados ubicados junto al litoral y teniendo en cuenta las Unidades de Paisaje de alto valor.

El tramo sur toma especial importancia tanto por su relevancia y potencial, con varios espacios que forman parte de los corredores supramunicipales de la infraestructura verde y azul, como por los conflictos paisajísticos existentes. Por ello, el ámbito propuesto para el Programa de Paisaje para este tramo se extiende hasta las sierras de Colmenares y del Porquet.

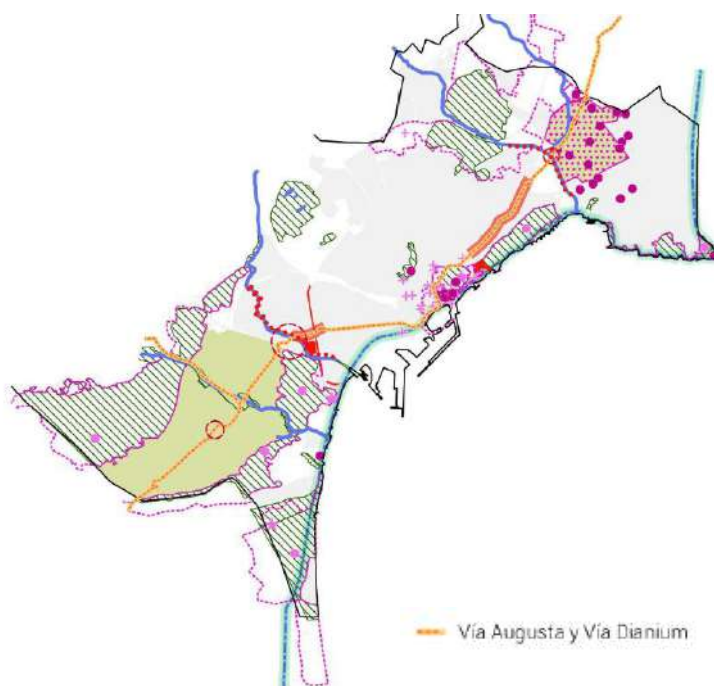
Recuperación del Eje Cultural de La Vía Dianium y La Vía Augusta

Descripción y objetivo

La propuesta consiste en proteger, poner en valor y revitalizar la Vía Augusta y, especialmente, la Vía Dianium a su paso por el entorno urbano de Alicante, definiendo un corredor articulador del paisaje agrícola y el patrimonio cultural, y canalizador de actuaciones que introduzcan la naturaleza en la ciudad.

Ámbito y/o área de incidencia

Trazado de la Vía Dianium y la Vía Augusta a su paso por el municipio de Alicante.



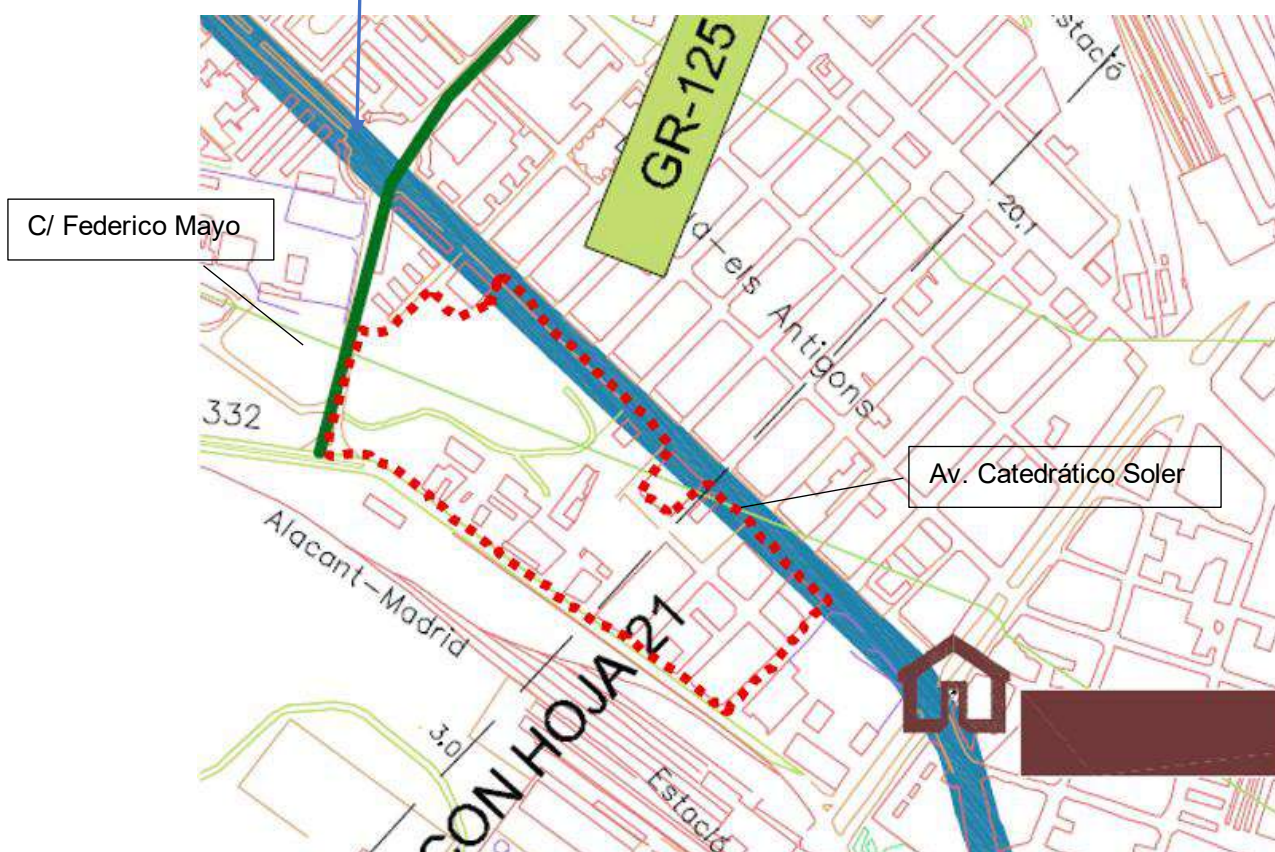
Vía Augusta y Vía Dianium. Fuente: Estudio sobre el Paisaje y la Infraestructura Verde del municipio de Alicante

Importancia estratégica

La Vía Dianium, con una longitud de 180 kilómetros, forma parte del proyecto de recuperación de la Vía Augusta en la Comunitat Valenciana, que tiene por objeto crear una ruta cultural de ecoturismo que vertebré el litoral valenciano.

Además, la Vía Dianium se configura como un corredor histórico y cultural de primer nivel dentro del municipio, conectando en paralelo al mar la gran mayoría de los Bienes de Interés Cultural de Alicante y vinculando el centro histórico con los paisajes agrarios periurbanos, entre los que destaca el Área de Interés Cultural y Etnográfico de la Huerta de Alicante – La Condomina.

En las siguientes imágenes se expone el tramo de la Vía Dianium coincidente con la Avenida Catedrático Soler, que constituye el límite norte del Plan Parcial del Sector “Benalúa Sur”. Esta vía no se verá afectada por el desarrollo del citado sector, así como tampoco la vía GR-125 Senda del Poeta que coincide con la Calle Federico Mayo y que representa, en parte, el linde oeste del Sector.



Plano: Identificación Itinerario DIANIUM. Plan Director de Recuperación de la Vía Augusta en la CV. Dirección General de Obras Públicas. Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

En la siguiente imagen del visor del ICV se refleja el trazado de la Vía Dianium coincidente con la Avda. Catedrático Soler y paralela al Sector Benalúa Sur.



Vía Dianium. Fuente: ICV

6.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

6.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.

De acuerdo con lo establecido en el apartado c.1) del anexo II del TR LOTUP ***“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”***.

El apartado b1 del anexo I especifica que ***“El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa”***.

Por otro lado, el apartado c.2) del anexo II del TR LOTUP establece literalmente ***“se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual está visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada para las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten recorridos escénicos o puntos singulares”***.

En el caso que nos ocupa hemos optado por estudiar la cuenca visual hasta una distancia máxima de 2.000 metros, debido a las siguientes consideraciones:

La Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector I/2 “Benalúa Sur” del PGOU de Alicante, se centra fundamentalmente en el ámbito correspondiente con la Unidad de Ejecución Nº2, con la finalidad de generar una nueva ordenación urbana compatible con la preservación de

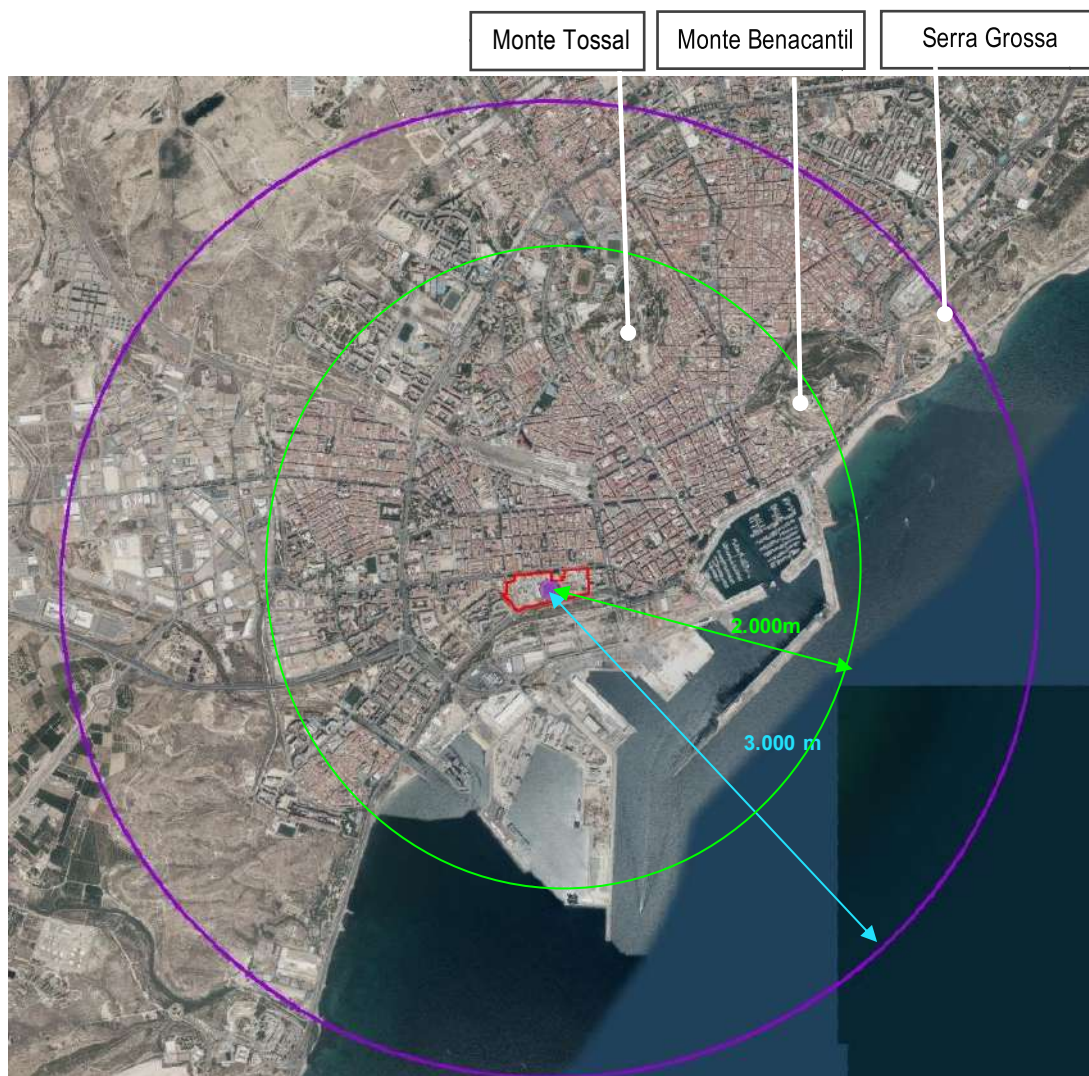
los elementos constructivos de mayor relevancia patrimonial del conjunto industrial correspondiente con Harinas Bufort y Harinas Cloquel, capaces de acoger nuevos usos diferentes al industrial una vez cesada su actividad, usos fundamentalmente al servicio de la ciudadanía (terciarios y dotacionales), al resultar la ordenación actualmente vigente incompatible con su mantenimiento, previendo su demolición y su sustitución por nuevos volúmenes de uso residencial.

Se trata de un Sector enmarcado en suelo urbano pendiente en parte de desarrollar, con contigüidad con los tejidos urbanos consolidados y que se caracterizan por la existencia de manzanas abiertas y compactas con bloques de viviendas en altura, combinados con espacios públicos, así como con equipamientos educativos.

La distribución de las edificaciones limita la visibilidad de cualquier actuación a realizar, conformando cuencas cerradas alrededor de las distintas manzanas. De este modo, no es posible la visión del ámbito de estudio más allá de una cuenca visual de 500 metros.



Así, al analizar el Sector desde una distancia de 3.000 metros se observa que engloba 9 Unidades desde las cuales no existe ninguna visibilidad del Sector I/2 "Benalúa Sur", incluso, desde aquellos puntos más elevados, como son: UP-01.09: Campoamor-Carolinas, UP-01.14: El Pla, UP-01.15: Los Ángeles-San Agustín, UP-01.16: Áreas industriales oeste, UP-01.17: La Goteta, UP-01.22: Raval Roig-Postiguat, UP-01.31: Palmeral-Zona industrial, UP-05: Serra Grossa y UP-013: Lomas y lagunas de Rabassa.



Cuenca visual desde una distancia de 3.000 m. Fuente: ICV



Asimismo, en el análisis de la cuenca visual desde una distancia de 2.000 metros la visibilidad del Sector es nula, al tratarse de una cuenca cerrada consecuencia de las pantallas visuales que suponen las edificaciones de las manzanas colindantes, salvo desde dos puntos de vista relevantes de la ciudad, que se analizan en el presente Estudio, que son el Monte Benacantil y el Monte Tossal-.



Cuenca visual desde una distancia de 2.000 m. Fuente: ICV



La actuación no produce la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otras de análoga naturaleza, que además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto.

6.2.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE Y DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Como se ha comentado en el apartado 4, el criterio de selección de las distintas Unidades, su caracterización, delimitación y valoración, así como los recursos paisajísticos existentes, se basa en lo dispuesto en el Estudio de Paisaje del municipio de Alicante.

Estas Unidades se han establecido dentro de un área, delimitada por el perímetro de una circunferencia de 1.500 m. desde el punto centro del ámbito de estudio, tal y como se ha justificado en el apartado 6.1.

En base a estas premisas, se han establecido trece Unidades de Paisaje, coincidentes con lo establecido en el Estudio de Paisaje municipal.

Código	Denominación
UP-01.01	La Florida
UP-01.02	San Gabriel
UP-01.06	Nou San Blas
UP-01.07	San Blas
UP-01.08	Centre (Raval de Sant Francesc)
UP-01.10	Eixample-Benalúa
UP-01.11	Centro Histórico
UP-01.13	Babel-Palmeral
UP-01.18	Tossal
UP-02.01	Puerto deportivo
UP-02.02	Puerto comercial
UP-03	Benacantil
UP-09	Serra del Porquet, Colmenar, Sanxo i Borbunyó

Asimismo, se especifican los recursos paisajísticos de acuerdo con los expuestos en el EP de Alicante.

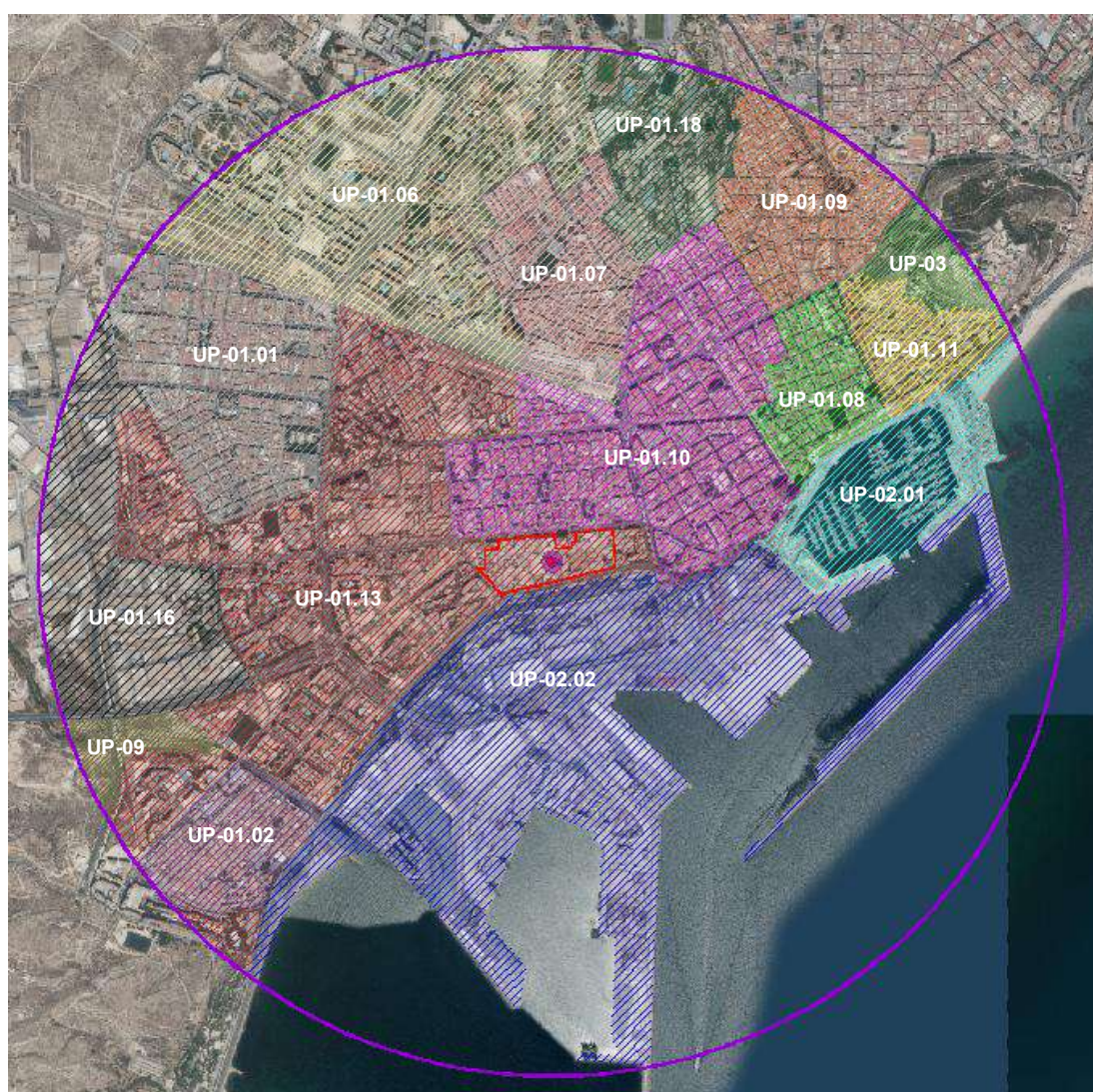
El Anexo I del TR LOTUP entiende por *recursos paisajísticos todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual- se identificarán según lo siguiente:*

- *Por su interés ambiental. infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.*
- *Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del*

lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.

- Por su interés visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

La siguiente imagen muestra las Unidades de Paisaje determinadas para el ámbito de estudio.



 UP-01.01 Florida	 UP-01.09 Campoamor-Carolíneas	 UP-01.18 Tossal
 UP-01.02 San Gabriel	 UP-01.10 Eixample-Benalúa	 UP-02.01 Puerto Deportivo
 UP-01.06 Nou San Blas	 UP-01.11 Centro histórico	 UP-02.02 Puerto Comercial
 UP-01.07 San Blas	 UP-01.13 Babel-Palmeral	 UP-03 Benacantil
 UP-01.08 Centre	 UP-01.16 Áreas Industriales Oeste	 UP-09 Serras

 Ámbito del Sector "Benalúa Sur"

Unidades de Paisaje. Fuente: Elaboración propia.

UNIDAD DE PAISAJE: LA FLORIDA UP 01-01

DESCRIPCIÓN GENERAL

El sector de la ciudad conocido como La Florida y situado en la entrada desde la antigua carretera de Ocaña, incluye los barrios de Florida Alta, Florida-Portazgo y Ciudad de Asís. Estos barrios se edificaron en la primera mitad del siglo XX para acoger a la población inmigrante, tras derribar los almacenes de productos coloniales que se alineaban sobre la carretera de Ocaña.

En general, se trataba de viales de reducidas dimensiones para albergar viviendas de bajo coste de protección oficial para trabajadores, configurándose como barrios dormitorio. Paulatinamente, en diversas zonas se han ido sustituyendo las construcciones originales, especialmente en torno a los principales Viales (Gran Vía, Avenida Orihuela) y, especialmente, con el derribo del campo de fútbol de la Viña, actualmente transformada en la plaza Florida-La Viña.

El cambio del acceso principal a la ciudad desde la carretera de Madrid, por el sur, aportó cierta tranquilidad a estos barrios, delimitados por el trazado de la Gran Vía y la línea de ferrocarril que llega a la estación de Alicante-término.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se trata de unos barrios que mantienen un paisaje homogéneo de manzanas compactas y viviendas en bloque con altura diversas, construidas en diferentes décadas del siglo XX.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística Baja	Accesibilidad visual Media	VALOR PAISAJÍSTICO BAJO
-----------------------	------------------------------	-------------------------------	----------------------------

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Revitalización del carácter urbano residencial de los barrios de Florida Alta, Florida-Portazgo y Ciudad de Asís.

MEDIDAS PROPUESTAS

Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado en la Av. Orihuela.
Acciones de rehabilitación de las viviendas y los espacios públicos de los barrios.
Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.
Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos de los barrios (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: SAN GABRIEL UP 01-02

DESCRIPCIÓN GENERAL

El barrio de San Gabriel fue construido a principios del siglo XX. Hasta hace poco tiempo, constituía un núcleo urbano individualizado con respecto del resto de la ciudad, al sur de la desembocadura del barranco de las Ovejas. Las tipologías de la zona histórica de San Gabriel son, predominantemente casas de planta baja o dos alturas, que contrastan con las nuevas edificaciones del frente de la carretera N-332 o las construcciones de sustitución de los últimos 30 años en los principales viales interiores. En la actualidad, San Gabriel limita los barrios de Gran Vía Sur, al norte, y El Palmeral, al sur, pero sigue conservando una personalidad propia bastante marcada.

El frente litoral se encuentra condicionado por los trazados de la carretera N-332 y la línea férrea Alicante-Murcia, que tiene apeadero en el barrio. Al otro lado de las vías del tren se ha desarrollado una pequeña playa de arena al amparo de las corrientes marinas al sur del espigón del puerto industrial y pesquero que se trasladó a esta zona hace años.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se trata de un barrio con personalidad propia como sector de casas de 1 ó 2 alturas en su origen, aunque se han ido produciendo sustituciones constructivas que han alterado parcialmente la imagen urbana tanto interior como, especialmente, Vale exterior.

El elevado tráfico de la carretera N-332 y la frecuencia de trenes de cercanías Alicante-Murcia hace que la accesibilidad visual sea alta.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJÍSTICO
	Alta	Alta	ALTO

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

- Conservación del carácter residencial específico del barrio de San Gabriel.
- Gestión del carácter viario del frente litoral sur de la ciudad de Alicante.
- Restauración del carácter natural del barranco de las Ovejas.
- Gestión del carácter natural y turístico de la playa de San Gabriel.

MEDIDAS PROPUESTAS

- Incorporación del barrio de San Gabriel en la Infraestructura Verde municipal. Acciones de rehabilitación de las viviendas y los espacios públicos del barrio. Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.
- Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos del barrio (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).
- Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado en la carretera N-332.
- Análisis de alternativas para el trazado ferroviario Alicante-Murcia.
- Restauración ambiental del cauce del barranco de las ovejas.
- Gestión ambiental y turística de la playa de San Gabriel.
- Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

FOTOGRAFÍAS



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

UNIDAD DE PAISAJE: NOU SAN BLAS UP 01-06

DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de unas barriadas de las más extensas y pobladas de la ciudad, entre el polígono de San Blas y las promociones de los PAUs 1 y 2, al norte del núcleo urbano. El primero comenzó a construirse a finales de la década de 1970 con tipología mayoritaria de manzana abierta con bloques de viviendas en altura y amplias zonas verdes y deportivas privadas en el interior de las parcelas; también existen algunas promociones de adosados y bungalows. Sin embargo, en el caso de los PAUs 1 y 2, que se edificaron en los albores del siglo XXI, se combinan entre manzanas abiertas y compactas, siempre con bloques de viviendas en altura, con amplios espacios públicos y centros comerciales recayentes sobre la Gran Vía. Los grandes equipamientos educativos privados, trasladados desde el centro, constituyen otra de las características de estas barriadas de Alicante.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se trata de zonas que ofrecen un paisaje hasta cierto punto homogéneo coma a pesar de la diversidad de épocas de construcción, con bloques de viviendas en alturas que combinan con amplias zonas verdes y equipamientos.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística Media	Accesibilidad visual Media	VALOR PAISAJÍSTICO MEDIO
-----------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Gestión del carácter residencial de Nou San Blas.

MEDIDAS PROPUESTAS

Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado en la Av. Doctor Rico y Gran Vía.
Reforzar los itinerarios accesibles que conectan los principales nodos ciudadanos de los barrios (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).
Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: SAN BLAS UP 01-07

DESCRIPCIÓN GENERAL

A principios del siglo XIX, se eligió el piedemonte suroccidental del Monte Tossal para la construcción del nuevo cementerio. Sin embargo, con la llegada del ferrocarril de la línea Madrid-Zaragoza-Alicante, a mediados de siglo comenzaron a levantarse casas para alojar a los trabajadores ferroviarios hasta trasladar el cementerio a su actual ubicación a principios del siglo XX y, en su lugar, acabar construyéndose un nuevo barrio caracterizado por tipología de bloques de viviendas que exceden, en muchas ocasiones, las proporciones de altura con respecto de la amplitud de los viales, provocando una sensación de cerramiento del espacio público, dominado por la edificación y el intenso tráfico motorizado.

Sin embargo, San Blas tiene un carácter muy definido con respecto al resto de la ciudad, que se refleja en la sociedad del barrio, que cuenta con una de las fiestas de moros y cristianos más identificativa de la ciudad de Alicante.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

San Blas es uno de los barrios más definitivos de la ciudad de Alicante, con tipología de bloque de viviendas de 5-6 alturas en manzanas compactas, estructurado en torno a los viales de la Avda. Condes de Soto Ameno y la calle Pintor Gisbert, limitando al sur con las vías férreas directamente.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística Media	Accesibilidad visual Media	VALOR PAISAJÍSTICO MEDIO
-----------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Gestión del carácter residencial del Barrio de San Blas.

MEDIDAS PROPUESTAS

Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado en la Av. Condes Soto Ameno, Plaza del General Mancha y las calles San Juan Bautista, Pintor Gisbert y Cardenal Belluga.

Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.

Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos de los barrios (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).

Regulación del paisaje urbano residencia y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajísticas.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: CENTRO-RAVAL DE SAN FRANCISCO UP 01-08

DESCRIPCIÓN GENERAL

Este sector de la ciudad agrupa el antiguo Raval de San Francisco, extramuros, y el Ensanche propiamente dicho, estructurado a finales del siglo XIX, desde la Rambla de Méndez Núñez, en torno a los ejes de la Avda. Alfonso X el Sabio (prolongada a través de la Avda. de la Estación), al norte, y de los paseos de Gadea, Soto y Marvá. Ambos ejes confluyen en la Plaza de los Luceros. Por el oeste cierran la unidad el eje formado por las avenidas Oscar Esplá y Salamanca, con la Plaza de la Estrella como rótula que conecta con el exterior a través de la Avda. Aguilera. Al sur, este sector afronta el litoral con la Explanada de España y el Paseo de Canalejas, como bulevares arbolados de palmeras y ficus, respectivamente.

En la actualidad, el centro urbano real se ha ido desplazando a lo largo de esta unidad de paisaje para acabar situándose, desde hace años, en torno a la Avda. Maisonave, donde se acumulan los establecimientos comerciales más importantes de la ciudad.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

En general, se trata de una unidad caracterizada por una tipología de bloques de vivienda en manzana cerrada con bajos comerciales y hosteleros en la totalidad de las edificaciones. Estos bloques tienen una altura diferente en función de la amplitud de los viales sobre los que recaen.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística Alta	Accesibilidad visual Alta	VALOR PAISAJÍSTICO ALTO
-----------------------	------------------------------	------------------------------	----------------------------

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Gestión del carácter residencial del Ensanche.
Conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.

MEDIDAS PROPUESTAS

Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado de la Av. Alfonso X el Sabio, en la calle Tomás López Torregrosa y en la Rambla de Méndez Núñez.
Acciones de rehabilitación de viviendas y espacios públicos del Ensanche.
Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.
Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos del Ensanche (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).
Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: CAMPOAMOR-CAROLINAS UP 01-09

DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de barrios que han ido acogiendo, en oleadas sucesivas durante los últimos cien años, varios aluviones de población inmigrante que llegaba desde otros puntos de la provincia o de provincias relativamente cercanas. A principios del siglo XX se comienzan las edificaciones de los dos sectores de las Carolinas (Altas y Bajas), partiendo desde las inmediaciones de la Plaza de Toros, con viales apoyados en la Av. de Xixona. Las edificaciones fueron casas baratas de 1 ó 2 alturas de las que todavía se conservan algunos ejemplos en varias calles, especialmente en el sector de Carolinas Bajas.

En esta unidad se integra también el Raval de San Antón, que recae al piedemonte norte del Monte Benacantil, caracterizado por casas de 1 ó 2 plantas, muchas de las cuales han sido derribadas y sustituidas por bloques de viviendas manteniendo la compacidad de las manzanas.

El barrio de Campoamor se levanta al pie del Monte Tossal, al norte del Raval de San Antón, en el camino de San Vicent del raspeig, transformado en un paseo-almameda dedicado al poeta asturiano, en torno al que se van construyendo diferentes equipamientos a lo largo del siglo XIX, tales como la Plaza de Toros, el Observatorio Meteorológico, los jardines y el panteón de Quijano o la Casa de la Beneficencia. Actualmente se trata de un barrio que gira sobre la AV. de Alcoy con nuevos equipamientos como el ADDA, tras el traslado de su histórico mercadillo.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística Baja	Accesibilidad visual Media	VALOR PAISAJÍSTICO BAJO
-----------------------	------------------------------	-------------------------------	----------------------------

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Gestión del carácter residencial.

Conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.

MEDIDAS PROPUESTAS

Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado de la Plaza de América, las avenidas de Alcoy, Xixona, Novelda, Conde Lumiares y Pintor Baeza, y la calle Maestro Alonso.

Acciones de rehabilitación de viviendas y espacios públicos de los barrios de Carolinas Altas, Carolinas Bajas, Campoamor, San Antón y Altozano.

Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.

Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos del Ensanche (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).

Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: ENSANCHE BENALÚA UP 01-10

DESCRIPCIÓN GENERAL

El Ensanche se inició a finales del siglo XIX, en la salida hacia Madrid, vertebrado por las avenidas de Alfonso X el Sabio, Eleuterio Maisonnave, Benito Pérez Galdós y Poeta Carmelo Calvo, así como el eje de los paseos Gadea-Soto-Marv, con la emblemática Plaza de los Luceros como rótula principal. Las tipologías predominantes son las de bloques de viviendas con 4-5 alturas, en manzana compacta. Sin embargo, el proceso de renovación edilicia no ha sido tan intenso como en el ensanche propiamente dicho, por lo que todavía pueden observarse edificios originales junto a otros bloques de reciente construcción. Los bajos albergan establecimientos comerciales y hosteleros que, recientemente, estn reactivando la economía del barrio. Los principales elementos que destacan en el barrio son los edificios del mercado central de abastos y el Palacio de la Diputación Provincial.

El barrio de Benalúa fue concebido desde el pensamiento higienista ligado a la burguesía del último tercio del siglo XIX. En la actualidad, la planificación proyectada continúa prestando su función a un barrio cohesionado dado que presenta una tipología general de manzana cuadrada densificada con bloques de viviendas bajo los que se desarrolla una intensa actividad comercial y hostelera. Sin embargo, surgido como una iniciativa privada de casas baratas, en los 130 años del barrio se ha producido un intenso proceso de sustitución edilicia por tratarse de un sector urbano inmediato al centro de la ciudad que, con el paso de años, ha ido desplazándose hacia Benalúa a través de la Avenida Maisonnave. Al suroeste, en los años 1950, se construyó el barrio de José Antonio, en torno a la plaza de la División Azul, como bloques de viviendas en régimen de alquiler promovidas por la Obra Sindical del Hogar, dentro del Plan Nacional de Reconstrucción de Zonas Devastadas del Régimen Franquista. Hoy en día todavía conserva un carácter diferenciador con respecto al barrio de Benalúa.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se trata de un barrio casi autónomo con un paisaje urbano exterior e interior bastante homogéneo de manzana cuadrada densa con bloques de viviendas de hasta 7-8 alturas con bajos comerciales y hosteleros

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística Media	Accesibilidad visual Media	VALOR PAISAJÍSTICO MEDIO
-----------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Conservación del carácter residencial del barrio de Benalúa.
Conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.

MEDIDAS PROPUESTAS

Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado en las Avenidas Aguilera, Oscar Esplá y Catedrático Soler.
Acciones de rehabilitación de viviendas y espacios públicos del barrio.
Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.
Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos de los barrios (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).
Regulación del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: CENTRO HISTÓRICO UP 01-11

DESCRIPCIÓN GENERAL

Los barrios de la Santa Creu y Sant Roc, en el piedemonte meridional del Benacantil, constituyen el origen habitado de la actual ciudad de Alicante, cuya bahía se convirtió en un punto seguro de atraque de embarcaciones y una rica actividad comercial a partir del siglo XVI, expandiéndose la ciudad hacia el sur sobre el eje N-S de la calle Labradores Y LA Concatedral de San Nicolás de Bari (conectado al norte en el raval de San Antón), que enlaza con el eje E-O desde la calle Mayor, plaza de Santa Faz, calle Villavieja y Basílica de Santa María (con los ravales de San Francisco y San Roig, al oeste y al este, respectivamente). Se trata de un entramado de calles que se adaptan a los desniveles del terreno en las faldas del monte y que, conforme bajan hacia el mar, van tomando un trazado más reticular, especialmente a partir de la plaza del Ayuntamiento. En este sector se concentra la mayor parte de los edificios históricos de la ciudad, tanto civiles como religiosos, aunque el centro ciudadano se ha ido desplazando paulatinamente en el último siglo a lo largo del Ensanche.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se trata de una zona que conserva el entramado viario original de la ciudad histórica, aunque se contrapone el excelente estado de conservación paisajística de los barrios altos (con fachadas blancas encaladas adornadas por macetas y flores) con las fachadas ennegrecidas de las edificaciones de la segunda mitad del siglo XX en las calles más cercanas al mar (producto de la contaminación atmosférica por el excesivo tráfico motorizado que soportan).

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística Muy Alta	Accesibilidad visual Muy Alta	VALOR PAISAJÍSTICO MUY ALTO
-----------------------	----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Gestión del carácter residencial del Centro Histórico.
Gestión del carácter terciario del Centro Histórico.
Conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.

MEDIDAS PROPUESTAS

Incorporación de la unidad de paisaje a la Infraestructura Verde municipal.
Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado en la calle San Fernando.
Acciones de rehabilitación de las viviendas y los espacios públicos en el Centro Histórico.
Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.
Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos de los barrios (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).
Regularización del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: BABEL-PALMERAL UP 01-13

DESCRIPCIÓN GENERAL

Los barrios de Babel, El Palmeral y Gran Vía sur constituyen el cierre meridional de la ciudad de Alicante, apoyados, al norte por los accesos desde Madrid (autovía A-31), líneas de ferrocarril de AVE y ancho ibérico) y al sur por los accesos desde Elche y Cartagena (carreteras N-332 y N-340) y línea de ferrocarril Alicante-Murcia). Las tipologías predominantes son de bloque de bloques en altura, en disposición abierta o en manzana compacta, dependiendo de las diferentes épocas de construcción.

En el caso del barrio de Babel, el principal vial que vertebra la trama urbana es Avda. Lorenzo Carbonell, en cuyo margen oriental se levantaron los característicos bloques abiertos con remates azules en las cubiertas. A principios de la década de 1990, la apertura del tramo sur de la Gran Vía conectó estos barrios con el resto de la ciudad, aunque todavía resta por finalizar el tramo que llegará a la carretera N-332. Así, en 1993 se comenzaron a construir los primeros edificios y urbanizaciones en el barrio de Gran Vía sur. Sin embargo, el barrio de El Palmeral, al sur de San Gabriel, se construyó con anterioridad, en la década de 1970, como un conjunto casi independiente de bloques en edificación abierta dotados de equipamientos deportivos y zonas verdes específicas.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se trata de una unidad con un carácter urbano residencial muy marcado estructurado por las Avda. Lorenzo Carbonell y la Gran Vía, a la par que condicionado por los accesos a la ciudad desde Madrid, Elche y Cartagena. Al sur destaca la zona verde de El Palmeral, antigua área de huertos de palmeras abandonados que fueron acondicionados, a finales del siglo XX, como un gran parque de ocio y esparcimiento junto al litoral. Se trata de barrios con una accesibilidad visual muy alta, derivada de la elevada intensidad media diaria de los principales accesos meridionales a la ciudad y porque los viales estructurantes internos suponen, a su vez, las vías de tránsito hacia el centro urbano.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJÍSTICO
	Baja	Muy Alta	BAJO

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Gestión del carácter residencial de los barrios de Babel, El Palmeral y Gran Vía Sur.
Gestión del carácter viario de las principales vías de acceso a la ciudad de Alicante por el sur.
Restauración del carácter natural del barranco de las Ovejas.

MEDIDAS PROPUESTAS

Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos de los barrios (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).
Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado en la autovía A-31 y en la N-332.
Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.
Regularización del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.
Restauración ambiental del cauce del barranco de las Ovejas.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: ÁREAS INDUSTRIALES OESTE UP 01-16

DESCRIPCIÓN GENERAL

La carretera de Ocaña ha sido la zona industrial tradicional de la ciudad de Alicante, y, hoy en día, las actividades económicas se han prolongado por la autovía A-31 hacia el interior, con los polígonos industriales del Pla de la Vallonga y Las Atalayas, a ambos lado de la vía. Mientras que El Pla de la Vallonga es resultado de la iniciativa privada, con predominio de parcelas y naves de menores dimensiones y necesita urgente actualización de viales y servicios; Las Atalayas fue un proyecto promovido por el SEPES que estuvo un periodo sin acabar de integrarse en la dinámica económica local y regional por tratarse de parcelas más grandes que requerían fuertes inversiones, aunque, finalmente ha conseguido una importante ocupación.

La localización del centro penitenciario de Fontcalent entre ambos polígonos completa la imagen de territorio transformado que ofrece esta unidad en el acceso a la ciudad de Alicante por la autovía A-31.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

La imagen exterior e interior que ofrecen ambos polígonos es muy diferente por sus normativas urbanísticas en cuanto a parcelación, pero también por pertenecer a iniciativas y periodos de planificación muy distintos. La sensación de confusión de viales y elementos publicitarios en el Pla de la Vallonga contrasta con la ordenación de Las Atalayas, en torno al vial central de doble carril en cada sentido de circulación, con grandes factorías que cuidan mucho su publicidad exterior.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística Muy Baja	Accesibilidad visual Muy Baja	VALOR PAISAJÍSTICO MUY BAJO
-----------------------	----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Mejora del carácter industrial en ambos polígonos.

MEDIDAS PROPUESTAS

Regulación y control de las actividades económicas y sus elementos publicitarios mediante la normativa de integración paisajística, tanto desde el interior como desde el exterior de la unidad.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: TOSSAL UP 01-18

DESCRIPCIÓN GENERAL

El Monte Tossal se alza en el sector central de la ciudad. En su cima se levanta el Castillo de San Fernando, construido durante la Guerra de la Independencia, a principios del siglo XIX, aunque nunca llegó a ser utilizado por la retirada de las tropas francesas tras bombardear la ciudad. En la actualidad, el castillo presenta un estado de cierto abandono sobre el que se construyó un parque en la ladera oriental. En la ladera occidental se levanta el complejo deportivo más importante de la ciudad, con el estadio de fútbol José Rico Pérez, el pabellón municipal Pitu Rochel, el centro de tecnificación deportiva y varios campos de deportes.

En la ladera meridional se encuentran las edificaciones de la antigua Escuela de Magisterio, el Colegio de Huérfanos Ferroviarios y el Centro de Desarrollo Turístico de la Generalitat Valenciana. Mas abajo, se levanta el histórico Instituto de Enseñanza Secundaria "Jorge Juan", cuyas escaleras hacia el paseo del General Marvá suponen unos de los principales referentes paisajísticos del sector de la ciudad.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

El Tossal supone uno de los dos montes sobre los que se estructura la ciudad, junto al Benacantil, ambos con sendos castillos (de desigual factura y conservación). Sin embargo, desde el punto de vista paisajístico son más importantes las vistas panorámicas que se pueden observar desde su cima sobre los diferentes barrios de la ciudad.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística Media	Accesibilidad visual Alta	VALOR PAISAJÍSTICO MEDIO
-----------------------	-------------------------------	------------------------------	-----------------------------

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Gestión del carácter de zona verde y equipamientos educativos y deportivos de Monte Tossal.
Conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.

MEDIDAS PROPUESTAS

Acciones de rehabilitación de los equipamientos educativos y deportivos.
Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.
Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos de los barrios (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).
Regularización del paisaje urbano dotacional y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: PUERTO DEPORTIVO UP 02-01

DESCRIPCIÓN GENERAL

El puerto de Alicante se localiza en la fachada marítima de la ciudad e, históricamente, ha sido su principal motor económico, con un tráfico creciente tanto de mercancías como pasajeros. Sin embargo, en la segunda mitad del siglo XX, ha visto como disminuía progresivamente su relevancia hasta que, en 1992, con la aprobación del Plan Especial del Puerto, se planificó la expansión hacia el sur, en lo que antiguamente se conocía como la ribera de Bayer. Así, la fachada portuaria de la Explanada de España se convirtió en un moderno puerto deportivo con una zona de ocio que circunda la lámina de agua en los muelles de levante y poniente. Por otro lado, junto a las avenidas de Loring, del Almirante Julio Guillén Tato y del Conde de Valledano se sitúa un paseo marítimo flanqueado por una alineación de ejemplares de Washingtonia filifera; mientras que en la avenida del Almirante Julio Guillén Tato se localizan los edificios de la antigua Lonja pesquera (ahora convertida en sala de exposiciones) y un aparcamiento subterráneo sobre el que se localiza una plaza pavimentada en la que se permiten usos temporales de ocio.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se trata de una de las imágenes turísticas más relevantes de la ciudad de Alicante: desde la Explanada de España se observan los numerosos barcos de recreo en los diferentes pantalanes en los que predomina el color blanco de las embarcaciones, sobre el azul del mar Mediterráneo; desde las zonas de ocio de los muelles de Levante y Poniente, la imagen la domina el monte Benacantil con el Castillo de Santa Bárbara en su cima, atrapando las vistas de los espectadores, que llegan casi a obviar el intenso tráfico motorizado de las avenidas de Loring y del Conde de Valledano.

VALORACIÓN

Preferencia
ciudadana

Calidad paisajística

Accesibilidad visual

VALOR
PAISAJÍSTICO
MUY ALTO

Muy Alta

Muy Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Mantener las características paisajísticas de la lámina de agua marina y los barcos de recreo.
Control de los establecimientos de la zona de ocio de los muelles de Levante y Poniente.

MEDIDAS PROPUESTAS

Incluir como elemento paisajístico el puerto deportivo, desde el muelle de Levante al de Poniente, incluyendo la dársena interior, en el catálogo de protecciones del municipio de Alicante.
Establecer medidas efectivas de pacificación del tráfico y reducción de intensidades medias diarias de vehículos en las avenidas de Loring y del Conde Valledano.
Establecer una normativa de integración paisajística para los usos temporales de ocio y para los elementos publicitarios exteriores de los establecimientos de ocio de los muelles de Levante y Poniente.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: PUERTO COMERCIAL UP 02-02

DESCRIPCIÓN GENERAL

Desde sus orígenes, el mar ha sido un pilar básico en el crecimiento económico, cultural y estratégico de la ciudad. El paisaje marítimo alicantino atrae a una enorme cantidad de turismo, tanto nacional y cada vez son más los cruceros que hacen escalas en el puerto de Alicante. Conectado por modernas autovías y autopistas con Castilla y Andalucía, el puerto se encuentra ubicado dentro de la ciudad, a 12 minutos del aeropuerto, y está unido a la red nacional ferroviaria que llega hasta los muelles. De este modo, el puerto de Alicante, se presenta como un puerto estratégico para los servicios de almacenamiento y distribución. En Plan Especial del Puerto de 1992 permitió, entre otras cosas, la ampliación del puerto hacia el sur, en paralelo a los barrios de la entrada sur de Alicante, reclamando del mar terreno para la construcción de 4 muelles para alojar una nueva terminal de pasajeros (32.000 m² de superficie), una terminal multifuncional para el tráfico de contenedores (150.500 m²) y una terminal de graneles (120.000 m²).

CRITERIOS DE VALORACIÓN

El puerto de Alicante creció y se desarrolló junto con la ciudad, creando un mejor entorno marítimo que encajaba en la planificación urbanística de Alicante, con el traslado simultáneo de las industrias antiguas en la entrada sur de Alicante a polígonos industriales lejos del núcleo urbano. El Ayuntamiento de Alicante autorizó la construcción de muchas viviendas nuevas en los terrenos colindantes a la zona de ampliación del Puerto, en los barrios de San Gabriel, Benalua y Babel, donde vive el 21% de los residentes de la ciudad, manteniendo de este modo una sólida unión del puerto con la ciudad.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJÍSTICO
	Muy baja	Media	MUY BAJO

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Gestión del carácter industrial y pesquero de este sector del puerto de Alicante.

MEDIDAS PROPUESTAS

Regularización del paisaje portuario de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: EL BENACANTIL UP 03

DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de una elevación caliza de 166 m de altitud que se alza sobre la bahía y fue el origen del actual emplazamiento de la ciudad de Alicante, con los barrios de Santa Cruz y San Roque en su vertiente occidental. En la cima se encuentra la fortaleza del Castillo de Santa Bárbara, construida en época musulmana a finales del siglo IX, fue ampliada sucesivamente en los siglos posteriores.

Además, la vertiente norte de Benacantil es una de las zonas verdes más importantes de la ciudad de Alicante, con una densa pinada de pino carrasco (*Pinus halepensis*), recorrida por varios viales que facilitan el acceso desde los barrios septentrionales del Pla y San Antón, a través de la avenida Jaime II.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Es uno de los principales hitos paisajísticos alicantinos y la estampa del Benacantil y el Castillo de Santa Bárbara desde el puerto o desde la playa del Postiguet es la imagen turística más utilizada de la ciudad. En el extremo SO del monte, bajo la explanada más elevada se encuentra la conocida como "Cara del Moro", por la caprichosa forma que adopta la roca caliza.

Desde las murallas del Castillo de Santa Bárbara es posible contemplar el crecimiento urbano de la ciudad en 360°, conectando con las visuales desde las principales elevaciones urbanas: Monte Tossal (Castillo de San Fernando), Serra Grossa y Lomas de Garbinet.

VALORACIÓN

Preferencia ciudadana	Calidad paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJÍSTICO
	Muy Alta	Muy Alta	MUY ALTO

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Mantenimiento y conservación del carácter cultural y ambiental del Monte Benacantil.

MEDIDAS PROPUESTAS

Integración de la unidad de paisaje en la Infraestructura Verde municipal.
Inclusión del Monte Benacantil en la sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones.
Inclusión del Castillo de Santa Bárbara en la sección de Patrimonio del Catálogo de Protecciones.
Gestión de la pinada de la vertiente norte.
Conservación del Castillo de Santa Bárbara.
Regularización de las alturas permitidas y los elementos de las fachadas en el eje litoral de Av. Conde de Vellellano y Av. Juan Bautista Lafora; y del eje superior de la C/ Virgen del Socorro, en el Raval Toig.

FOTOGRAFÍAS



UNIDAD DE PAISAJE: SERRES DEL PORQUET, COLMENARS, SANXO I BORBUNYO UP 09

DESCRIPCIÓN GENERAL

El término de Alicante se cierra por el sur con una cadena de sierras miocenas que penetran desde el municipio de Elche hasta las mismas puertas de la ciudad, son las sierras de Sanxo, Borbunyo, Colmenars y El Porquet, recubiertas de amplios espartales con pequeñas localizaciones de espinares y tomillares en las vaguadas. Esta alineación serrana está rodeada por varias vías de comunicación: al norte la autovía A-70 y la carretera A-79 (Alicante-Elche); al sur las carreteras N-332 (Alicante-Cartagena) y N-340 (Alicante-Murcia) y la línea del ferrocarril Alicante-Murcia. En el sector oriental de la Serra de Colmenars se aprobó el Plan Especial de la Ciudad de la Luz, con un grave impacto paisajístico puesto que parte de las construcciones se situaron en la propia cima, así que es posible verlas con claridad desde varios kilómetros a la redonda, circunstancia que se agrava por la alta intensidad media diaria de vehículos de las carreteras circundantes. En el piedemonte meridional de esta sierra se encuentra el polígono industrial de Agua Amarga, destacan las zonas urbanizadas de la factoría de aluminio (en el margen izquierdo) y del complejo construido alrededor de la Oficina de la Propiedad Intelectual de la Unión Europea (EUIPO), con diversos hoteles, centros docentes y áreas residenciales en sus inmediaciones. La Serra del Porquet supone una oportunidad para consolidar una gran zona verde natural al sur de la ciudad, junto al barrio de El Palmeral. El principal impacto paisajístico lo constituyen las diversas líneas eléctricas que conectan las subestaciones de El Palmeral y Torrellano.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los colores amarillentos y ocres de los materiales miocenos y los espartales contrastan enormemente con los verdes de los cultivos de regadío del Bacarot y el Camp d' Elx, y con el intenso azul del mar Mediterráneo. En general, se trata de sierras que dominan el paisaje desde las principales vías de comunicación (carreteras N-332, N-340, A-7 y autovía A-70), lo que acentúa el impacto paisajístico de la Ciudad de la Luz y las líneas eléctricas de El Porquet.

VALORACIÓN

Preferencia
ciudadana

Calidad paisajística

Alta

Accesibilidad visual

Muy Alta

VALOR
PAISAJÍSTICO
ALTO

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

Conservación del carácter natural de las sierras y el barran d' Agua Amarga.
Integración paisajística de las zonas urbanizadas
Minimización del impacto paisajístico de las infraestructuras lineales de energía y comunicaciones.

MEDIDAS PROPUESTAS

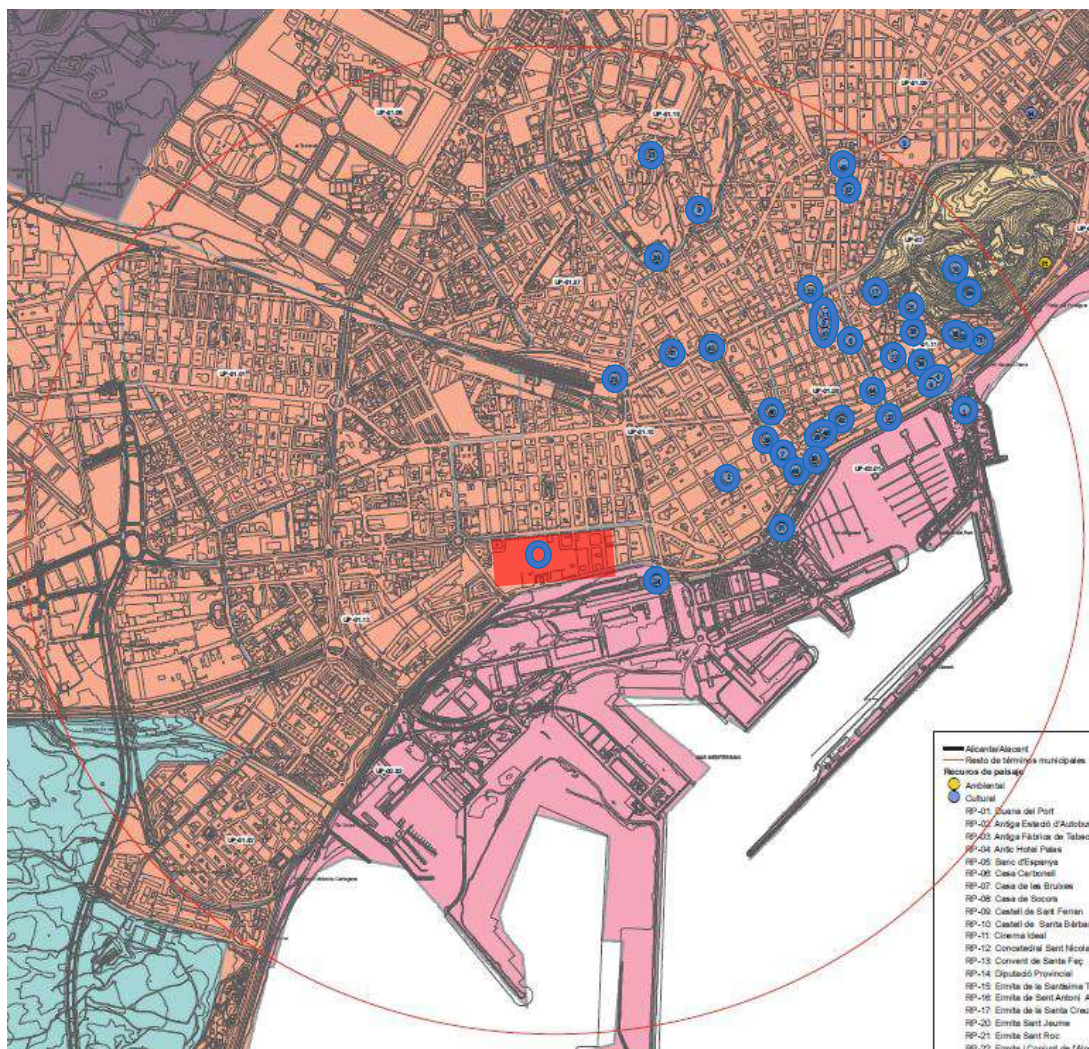
Integración de la unidad de paisaje en la Infraestructura Verde municipal.
Inclusión de las sierras en la sección paisajística del Catálogo de Protecciones.
Ordenación del uso público en la Serra del Porquet.
Gestión de la vegetación del barranc d' Agua Amarga para prevenir efectos adversos de las riadas.
Actuaciones de integración paisajística de las construcciones localizadas en la cima de la Serra de Colmenars.
Actuaciones de integración paisajística y pacificación efectiva del tráfico motorizado de la carretera N-332 y la línea del ferrocarril Alicante-Murcia.
Control de los vertidos incontrolados en los parajes.

FOTOGRAFÍAS



Recursos Paisajísticos

Conforme el Estudio de Paisaje todos los recursos paisajísticos que existen en la cuenca de estudio lo son por su interés cultural-patrimonial. El más próximo es la Estación de Ferrocarril de Benalúa que dista aproximadamente 100 metros en línea recta del Sector, si bien, desde la misma no tiene visibilidad el Sector de estudio



Recursos Paisajísticos de interés cultural-patrimonial:

- RP-01 Duana del Port
- RP-02 Antiga Estació d'Autobusos i marquesina
- RP-04 Antic Hotel Pal·las
- RP-05 Banc d'Espanya
- RP-06 Casa Carbonell
- RP-07 Casa de les Bruixes
- RP-08 Casa de Socors
- RP-09 Castell de Sant Ferran
- RP-10 Castell de Santa Bàrbara
- RP-11 Cinema Ideal
- RP-14 Diputació Provincial
- RP-17 Ermita de la Santa Creu
- RP-21 Ermita Sant Roqu
- RP-23 Escola de Magisteri
- RP-24 Estació Central de R.E.N.F.E
- RP-25 Estació de Ferrocarril de Benalúa
- RP-27 Esplanada d'Espanya
- RP-28 Església de Santa Maria
- RP-29 Institut Alacantí de Cultura "Juan Gil Albert"
- RP-30 Institut Jorge Juan i Escales
- RP-31 Llotja del Peix
- RP-32 Mercat Central
- RP-33 Monestir de les Canòniques Monges
- RP-35 Museu de l'Assegurada
- RP-36 Palau Consistorial
- RP-37 Panteó de Quijano
- RP-38 Parc Canalejas
- RP-39 Passeig Gadea-Soto
- RP-40 Plaça de Calvo Sotelo
- RP-41 Plaça de Bous
- RP-42 Plaça Gabriel Miró
- RP-43 Plaça dels Estels
- RP-44 Plaça Portal d'Elx
- RP-45 Seu Universitat Alacant (Antiga Caixa d'Estalvis)
- RP-46 Seu Universitat d'Alacant (Ramon i Cajal)
- RP-47 Teatre Principal
- RP-61 Torre Provincial
- RP-69 Cara del Moro
- RP-70 Passeig de Ramiro

Asimismo, se incluyen 2 chimeneas cerámicas catalogadas como Bienes de Relevancia Local (BRL) incluidas en el Catálogo de Protecciones de Benalúa-Sur -Plan Parcial del Sector I.2 del Plan General de Alicante- (aprobado definitivamente el 5 de septiembre de 2003).

- C67.BRL.PGI Chimeneas Cerámicas-Avda. Catedrático Soler

A continuación, se muestran unas fotografías del Plan Parcial del Sector "Benalúa Sur" de Alicante.

PLAN PARCIAL “BENALÚA SUR”





7.- VALORACIÓN DEL PAISAJE

7.1.- VALOR PAISAJÍSTICO Y FRAGILIDADES PAISAJÍSTICA Y VISUAL

A continuación, se especifica, la metodología empleada para llevar a cabo la valoración paisajística tanto las Unidades de Paisaje como los Recursos Paisajísticos, extraída del apartado 3 “Valoración del Paisaje” del Estudio de Paisaje de Alicante, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el apartado b.4 del Anexo I del TR LOTUP.

➤ Calidad Paisajística.

Por tanto, la valoración de la calidad paisajística del municipio de Alicante, a través de la valoración del paisaje de las unidades y recursos paisajísticos que componen el ámbito de estudio, es un ejercicio de importante dificultad ya que exige la integración de los diversos aspectos que constituyen el paisaje. Entre ellos, cabe reconocer los valores derivados de los componentes geocológicos de cada elemento a valorar y de su funcionamiento como sistema, incluyendo los aspectos perceptivos o visuales que implican el análisis de las condiciones de visibilidad. Para ello, 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.

➤ **Percepción ciudadana.**

A partir del proceso de Participación Pública se valorarán la totalidad de las unidades paisajísticas incluidas en el término municipal de Alicante, así como una selección de los recursos paisajísticos anteriormente enumerados. Esta valoración se efectuará mediante encuesta, realizada con motivo del Estudio de Paisaje. La valoración realizada por la ciudadanía se basa en una valoración cualitativa de las unidades y recursos paisajísticos previamente fijados por el equipo redactor, escogiendo entre las siguientes categorías de valor paisajístico: muy alto, alto, medio, bajo y muy bajo.

➤ **Visibilidad.**

La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de recorridos escénicos, el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos con respecto de puntos de observación significativos que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de la visibilidad, o coeficiente de visibilidad.

A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 y hasta 3.000 m) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía a escala adecuada y apoyo de campo.

El análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos: zonas de máxima visibilidad si son visibles desde algún punto de observación principal; zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios; zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios; y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la cualificación cuantitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo de 0 a 1.

➤ **Cálculo del valor paisajístico.**

Las valoraciones realizadas tanto por el equipo de expertos en paisaje como por la ciudadanía, deberán ser integradas, junto a la visibilidad de las diferentes unidades y recursos, con el fin de obtener unos valores paisajísticos de los diferentes elementos que constituyen el paisaje municipal. Los valores de Calidad Paisajística y Percepción Ciudadana obtenidos en los apartados anteriores, son ponderados por la variable de Accesibilidad Visual, que identifica las características, tanto positivas como negativas, de los enclaves analizados, que se verán potenciadas o minimizadas en función de su visibilidad. $(VP=[(C+P)/2]*v)$.

➤ **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 trataría 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 ($FV=(VP+FP)/2$)

3.2.- Valoración de las unidades y recursos de paisaje.

El valor paisajístico expresa el valor relativo que se asigna a cada unidad de paisaje y a cada recurso paisajístico por razones ambientales, visuales, sociales o culturales. Este valor se obtiene a partir de la calidad paisajística establecida por el equipo redactor del Estudio de Paisaje del término municipal de Alicante, unida a la valoración realizada por la ciudadanía en el proceso de participación, todo ello ponderado por las condiciones de visibilidad del elemento valorado. A continuación, se incluyen las tablas resumen del valor paisajístico de las unidades y los recursos de paisaje identificados (donde PC: Percepción Ciudadana / CP: Calidad Paisajística / AV: Análisis Visual / VP: Valoración Paisajística):

VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE					
Código	Denominación	PC	CP	AV	VP
UP-01.01	La Florida	Media	Media	Alta	Bajo
UP-01.02	San Gabriel	Media	Alta	Alta	Medio
UP-01.06	Nou San Blas	Media	Media	Media	Bajo
UP-01.07	San Blas	Media	Media	Media	Bajo
UP-01.08	Centre (Raval de Sant Francesc)	Alta	Alta	Muy Alta	Alto
UP-01.09	Campoamor - Carolines	Media	Media	Alta	Bajo
UP-01.10	Eixample - Benalua	Media	Alta	Muy Alta	Medio
UP-01.11	Centre Històric	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy alto
UP-01.13	Babel- El Palmeral	Media	Media	Alta	Medio
UP-01.16	Àrees industrials Oest	Baja	Baja	Muy Alta	Bajo
UP-01.18	Tossal	Muy Alta	Alta	Alta	Medio
UP-02.01	Port Esportiu	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy alto
UP-02.02	Port Comercial	Alta	Baja	Media	Bajo
UP-03	El Benacantil	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy alto
UP-09	Serra del Porquet, Colmenar, Sanxo i Borgonyó	Media	Alta	Muy Alta	Alto

VALORACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJISTICOS					
Id	Denominación	PC	CP	AV	VP
RP.01	Duana del Port	Muy Alta	Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.02	Antiga Estació d'Autobusos i Marquesina	Alta	Alta	Media	Medio
RP.04	Antic Hotel Palas	Muy Alta	Muy Alta	Alta	Alto
RP.05	Banc d'Espanya	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.06	Casa Carbonell	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.07	Casa de les Bruixes	Muy Alta	Muy Alta	Media	Medio
RP.08	Casa de Socors	Muy Alta	Muy Alta	Media	Medio
RP.09	Castell de Sant Ferran	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.10	Castell de Santa Bàrbara	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.11	Cinema Ideal	Alta	Muy Alta	Muy Alta	Medio
RP.14	Diputació Provincial	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.17	Ermita de la Santa Creu	Alta	Muy Alta	Muy Alta	Alto
RP.21	Ermita Sant Roc	Alta	Alta	Media	Medio
RP.23	Escola de Magisteri	Alta	Alta	Alta	Medio
RP.24	Estació Central de RENFE	Media	Media	Muy Alta	Medio
RP.25	Estació de Ferrocarril Benalúa	Alta	Muy Alta	Muy Alta	Alto
RP.27	Esplanada d'Espanya	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.28	Església de Santa Maria	Muy Alta	Muy Alta	Alta	Alto
RP.29	Institut Alacantí de Cultura Juan Gil Albert	Muy Alta	Alta	Baja	Bajo
RP.30	Institut Jorge Juan i Escales	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.31	Llotja del Peix	Muy Alta	Alta	Media	Medio
RP.32	Mercat Central	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.33	Convent de les Monges de la Sang	Muy Alta	Alta	Baja	Bajo
RP.35	Museu de l'Assegurada	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Alto
RP.36	Palau Consistorial	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.37	Panteó de Quijano	Muy Alta	Alta	Alta	Alto
RP.38	Parc Canalejas	Muy Alta	Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.39	Passeig Gadea-Soto	Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.40	Plaça de Calvo Sotelo	Alta	Alta	Muy Alta	Alto
RP.41	Plaça de Bous	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.42	Plaça Gabriel Miró	Muy Alta	Alta	Alta	Alto
RP.43	Plaça dels Estels	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.44	Plaça Portal d'Elx	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.45	Seu Universitat (Antiga Caixa D'Estalvis)	Alta	Alto	Media	Medio
RP.46	Seu Universitat d'Alacant (Ramon i Cajal)	Alta	Alto	Media	Medio
RP.47	Teatre Principal	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.61	Torre Provincial	Alta	Alta	Muy Alta	Alto
RP.69	Cara del Moro	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alta	Muy Alto
RP.70	Passeig de Ramiro	Alta	Muy Alta	Alta	Alto

El ámbito del PP sector Benalúa Sur únicamente es visible desde el Castillo de Santa Bárbara y desde el acceso sur del Castillo de San Fernando.

3.3.- Valoración de la fragilidad paisajística.

A continuación se incluyen la tabla resumen de los valores de fragilidad, donde: US: Usos del Suelo / Fi: Fisiografía / Vi: Visibilidad / FP: Fragilidad Paisajística.

Código	Unidades de Paisaje	US	Fi	Vi	FP	
UP-01.01	La Florida	2	1	4	2,33	Media
UP-01.02	San Gabriel	2	1	4	2,33	Media
UP-01.06	Nou San Blas	2	2	3	2,33	Media
UP-01.07	San Blas	2	2	3	2,33	Media
UP-01.08	Centre (Raval de Sant Francesc)	3	1	5	3,00	Media

UP-01.09	Campoamor - Carolines	2	2	4	2,67	Media
UP-01.10	Eixample - Benalua	2	1	5	2,67	Media
UP-01.11	Centre Històric	3	3	5	3,67	Alta
UP-01.13	Babel- El Palmeral	2	1	4	2,33	Media
UP-01.16	Àrees industrials Oest	1	1	5	2,33	Media
UP-01.18	Tossal	2	3	4	3,00	Media
UP-02.01	Port Esportiu	2	1	5	2,67	Media
UP-02.02	Port Comercial	2	1	3	2,00	Baja
UP-03	El Benacantil	5	5	5	5,00	Muy Alta
UP-09	Serra del Porquet, Colmenar, Sanxo i Borgonyó	5	4	5	4,67	Muy Alta

3.4.- Valoración de la fragilidad visual.

A continuación se incluyen la tabla resumen de los valores de fragilidad visual, donde: VP: Valor Paisajístico / FP: Fragilidad Paisajística / FV: Fragilidad Visual.

Código	Unidades de Paisaje	FP	VP	FV
UP-01.01	La Florida	Media	Bajo	Media
UP-01.02	San Gabriel	Media	Medio	Media
UP-01.06	Nou San Blas	Media	Bajo	Baja
UP-01.07	San Blas	Media	Bajo	Baja
UP-01.08	Centre (Raval de Sant Francesc)	Media	Alto	Alta
UP-01.09	Campoamor - Carolines	Media	Bajo	Media
UP-01.10	Eixample - Benalua	Media	Medio	Media
UP-01.11	Centre Històric	Alta	Muy alto	Muy Alta
UP-01.13	Babel- El Palmeral	Media	Medio	Media
UP-01.16	Àrees industrials Oest	Media	Bajo	Baja
UP-01.18	Tossal	Media	Medio	Media
UP-02.01	Port Esportiu	Media	Muy alto	Alta
UP-02.02	Port Comercial	Baja	Bajo	Baja
UP-03	El Benacantil	Muy Alta	Muy alto	Muy Alta
UP-09	Serra del Porquet, Colmenar, Sanxo i Borgonyó	Muy Alta	Alto	Alta

7.2.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

GRADO DE SENSIBILIDAD DEL PAISAJE AL CAMBIO

Se define la fragilidad visual como la aptitud que tiene un paisaje de absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad visual (Montoya et al., 1999).

En función de este criterio se han establecido cinco calidades:

- ✓ Muy Alta (MA)
- ✓ Alta (A)
- ✓ Media (M)
- ✓ Baja (B)
- ✓ Muy Baja (MB)

De acuerdo con el análisis de la Unidad de Paisaje realizado en el presente Estudio, se desprenden las siguientes conclusiones:

La Unidad Paisajística UP-01.13 Babel-Palmeral presenta 2 chimeneas cerámicas catalogadas como Bienes de Relevancia Local (BRL) incluidas en el Catálogo de

Protecciones de Benalúa-Sur -Plan Parcial del Sector I.2 del Plan General de Alicante- (aprobado definitivamente el 5 de septiembre de 2003).

Esta Unidad es susceptible de transformación, pudiendo albergar distintos usos, siempre y cuando se realice de una forma racionalizada y coherente.

Como objetivos de calidad paisajística se han señalado los siguientes:

- Gestión del carácter residencial de los barrios de Babel, El Palmeral y Gran Vía Sur.
- Gestión del carácter viario de las principales vías de acceso a la ciudad de Alicante por el sur.
- Restauración del carácter natural del barranco de las Ovejas.

Como medidas propuestas se han establecido las siguientes:

- Creación de itinerarios accesibles que conecten los principales nodos ciudadanos de los barrios (plazas, centros sanitarios, asistenciales, educativos y administrativos).
- Acciones de pacificación efectiva del tráfico motorizado en la autovía A-31 y en la N-332.
- Acciones de protección y conservación de los elementos de carácter patrimonial (cultural y ambiental) existentes.
- Regularización del paisaje urbano residencial y de actividades económicas mediante las Normas de Integración Paisajística.
- Restauración ambiental del cauce del barranco de las Ovejas.

La Valoración de la Sensibilidad al cambio se estima BAJA, siempre y cuando se tenga en cuenta el planeamiento vigente.

CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS

En este caso, el impacto viene dado por la modificación de planeamientos e implica lo siguiente:

A. Reordenar el ámbito del sector "BENALUA SUR", especialmente en el entorno de la UE 2, conservando y posibilitando la reutilización de la parte más representativa de las edificaciones industriales existentes contemplando otros usos.

B. Redistribuir los volúmenes edificatorios reconocidos en el Proyecto de Reparcelación de la UE 2, armonizando su posición, volumen y criterios de diseño tanto con el conjunto patrimonial de los edificios industriales como con el entorno urbano inmediato.

Dentro del entorno de la UE-2 se ubican dos volúmenes residenciales:

- Un bloque de altura PB+6 que se ajusta a la alineación a vial de las Harineras.
- Una torre que contiene el resto de la edificación residencial, llegando a alcanzar una altura de PB+16.
- Parte de la edificación fabril (BUFORT) se considera lucrativa, consumiendo por tanto aprovechamiento y conservando parte de su volumetría. La otra fábrica (CLOQUELL) se destinaría a equipamiento público.

El resto de la edificabilidad se desplaza al entorno de las manzanas 10, 11 y 12, concretamente a las zonas calificadas como verde libre y dotacional público (que se sustituiría por nueva zona verde y dotacional en la manzana de la UE 2). Un primer bloque, denominado M17 junto a las manzanas 10, 11 y 12, de PB+6 en continuidad con las edificaciones colindantes. Y una segunda edificación ubicada en la manzana

dotacional pública, configurado mediante un zócalo de B-2 y una torre de PB+9 (M18), como transición entre las edificaciones existentes del Plan Parcial del Sector I.1 y Benalúa Sur.

C. Conservar la trama urbana y los ejes viarios del barrio de Benalúa y la OI-3 y sus visuales hacia el mar.

D. Generar una nueva área de centralidad como elemento referencial de la Red de Espacios Comunes y Zonas verdes, facilitando su permeabilidad con el resto del sector y el entorno de espacios públicos del sector OI-3 y el barrio de Benalúa.

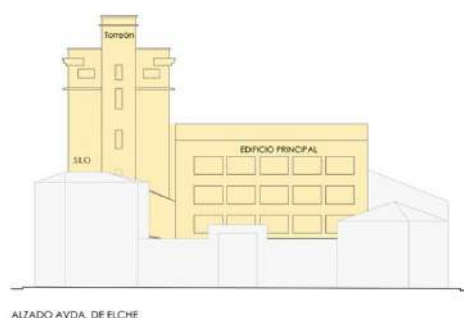
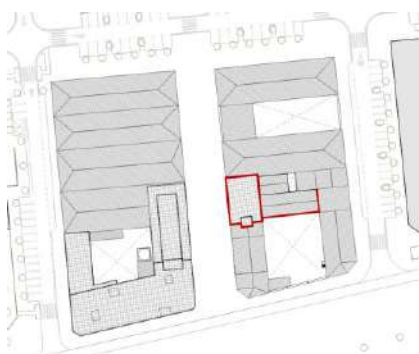
Catálogo de protecciones del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur (Alicante). Patrimonio Cultural

El conjunto fabril formado por Harinas Bufort y Harinas Cloquell, así como las chimeneas junto al CEIP de Benalúa, son una muestra del tejido industrial que se desarrolló en la periferia de Alicante en la primera mitad del s. XX, en el entorno de la antigua Estación de Murcia.

El interés de su conservación reside en preservar la memoria histórica de la ciudad y el paisaje urbano, conservando los elementos más representativos del conjunto: las fachadas de las fábricas (edificaciones principales) y los silos.

Fachadas del Edificio Principal de la Fábrica y Silo de Harinas Cloquell

El complejo de Harinas Cloquell se encuentra en el límite de Benalúa Sur y recae a la Avenida de Elche, con fachadas también a las Calles Quintiliano, García Andreu y Deportista Mar Jover. Al otro lado de la Calle García Andreu se encuentra la fábrica de Harinas Bufort. Tras años aisladas, hoy ambas harineras constituyen un hito urbano en la entrada de Alicante entre las edificaciones residenciales.

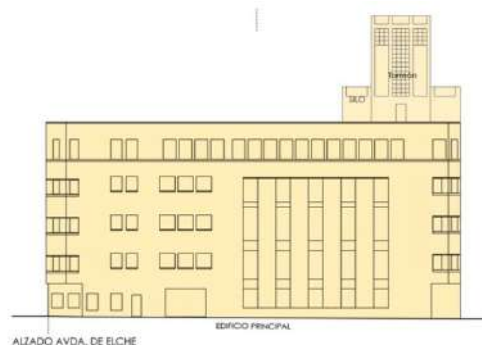
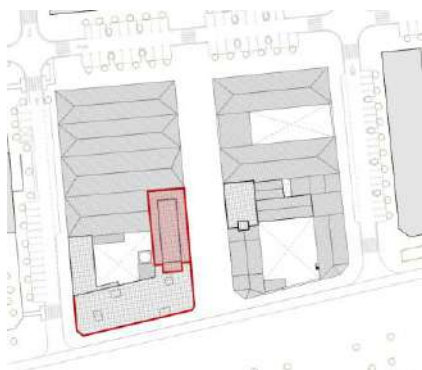




Fachadas del Edificio Principal de la Fábrica a Av/ De Elche, C/ Dr. Just y C/ García Andreu y Silo de Harinas Bufort

El complejo de Harinas Bufort se encuentra en el límite de Benalúa Sur y recae a la Avenida de Elche, con fachadas también a las calles Quintiliano, García Andreu y Doctor Just. Al otro lado de la Calle García Andreu, se encuentra la fábrica de Harinas Cloquell. Tras años aisladas, hoy ambas harineras constituyen un hito urbano en la entrada de Alicante entre las edificaciones residenciales.

Los elementos a proteger son el silo y las fachadas del edificio principal de la fábrica.





MAGNITUD DE IMPACTO

La magnitud del impacto se estima baja, por cuanto la Modificación Puntual del Plan Parcial del citado Sector, se centra fundamentalmente en el ámbito correspondiente con la Unidad de Ejecución Nº2, con la finalidad de generar una nueva ordenación urbana compatible con la preservación de los elementos constructivos de mayor relevancia patrimonial del conjunto industrial correspondiente con Harinas Bufort y Harinas Cloquel. Esta propuesta permite albergar toda la edificabilidad dotacional y residencial dentro del Sector, a partir de nuevas volumetrías, distintas a las previstas en la actualidad por el Plan Parcial, de mayor altura. Asimismo, permite cumplir con la superficie de zonas verdes y dotaciones establecida.

EFFECTO DEL IMPACTO SOBRE EL VALOR DEL PAISAJE

Desde el punto de vista paisajístico la actuación proyectada se localiza en la denominada Unidad Paisajística UP-01.13 Babel-Palmeral cuyo valor es BAJO. Se trata de un paisaje urbano, sin ningún recurso paisajístico, cultural o ambiental a destacar, salvo el conjunto fabril formado por Harinas Bufort y Harinas Cloquell, así como las chimeneas junto al CEIP de Benalúa, que como se ha comentado, con la modificación proyectada se respeta e integra, la parte más representativa de las edificaciones industriales existentes.

INCIDENCIA

La incidencia paisajística que el proyecto ocasiona es positiva en cuanto completa el entramado urbano de ese barrio. La presencia de solares sin edificar en suelo urbano da aspecto de abandono, en contrapartida con el desarrollo propuesto que se integra en el entorno. La disposición de las edificaciones en manzanas reduce la visibilidad de la actuación a una reducida cuenca visual.

El desarrollo del Plan Parcial no limita u oculta las vistas hacia hitos culturales y paisajísticos.

Así, la Modificación Puntual, protege y ordena las vistas desde una de las vías de comunicación principales de la ciudad de Alicante, concretamente desde la Avenida de Elche. Lo que supone una mejora visual del acceso sur a la ciudad de Alicante, dando continuidad a los tramos vacantes entre los espacios urbanos colindantes consolidados.

La actuación no produce la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de recursos paisajísticos.

DURACIÓN DEL IMPACTO

Carácter Permanente del impacto, entendido como aquél que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.

CARÁCTER DEL IMPACTO

Efecto positivo. Aquél que se traduce en un incremento de valor paisajístico o estético-cultural.

Efecto continuo. Aquél que se manifiesta de forma constante en el tiempo.

Grado de certidumbre. Expresa el grado o probabilidad de ocurrencia. En nuestro caso es Cierto.

VALORACIÓN GLOBAL DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Tabla de combinación de la Sensibilidad del Paisaje y la Magnitud del Impacto.

MAGNITUD DEL IMPACTO	SENSIBILIDAD DEL PAISAJE					
		Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
	Muy Alta	Sustancial	Sustancial	Sustancial	Moderado	Leve
	Alta	Sustancial	Sustancial	Moderado	Leve	Leve
	Media	Sustancial	Moderado	Moderado	Leve	Insignific.
	Baja	Moderado	Moderado	Leve	Leve	Insignific.
	Muy Baja	Leve	Leve	Leve	Insignific.	Insignific.

Tal y como se ha indicado, la Magnitud del Impacto de la actuación es BAJA.

De acuerdo con el Estudio, el Proyecto se localiza en la Unidad Babel-Palmeral cuya valoración de la sensibilidad del paisaje es BAJA.

De los resultados obtenidos de la tabla de combinación se concluye que la integración paisajística es LEVE.

7.3.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

Puntos de Observación Principal

Se entiende como puntos estáticos o dinámicos principales, aquéllos con una afluencia pública elevada, tales como principales vías de comunicación y/o áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva.

A continuación, se analizan los puntos de observación principales del ámbito de la actuación:

Castillo de Santa Bárbara

El castillo de Santa Bárbara data del Siglo XI y constituye un punto de observación estático.

En los siglos XIII-XVI se construyó la fortaleza cristiana, todo se asienta en el monte Benacantil, un promontorio con alineación bética altamente fracturado. El castillo goza actualmente de un Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara y

está inventariado como Bien de Interés Cultural (BIC). La elevación da lugar a que obtenga una.

Dada la ubicación del castillo en la cima del monte Benacantil permite obtener gran visibilidad de la ciudad de Alicante desde distintos ángulos. En nuestro caso, la visibilidad del Sector se tiene desde la ubicación suroeste del castillo, siendo la distancia en línea recta que separa los miradores del ámbito del PP “Benalúa Sur” de aproximadamente 1.700 metros, lo que hace muy complicado reconocer el Sector y los edificios incluidos en el mismo. El único edificio que será reconocible por la altura una vez esté construido será la torre altura PB+16, ya que el resto de las edificaciones existentes o proyectadas se igualan en altura a la mayor parte de los edificios del centro de la ciudad, lo que dificulta su localización.

El castillo constituye junto al Puerto y la Explanada una de las señas de identidad de la ciudad de Alicante, con gran afluencia de público a lo largo de todo el año, siendo mayor durante los meses estivales.





Castillo de San Fernando

Se sitúa en el monte Tossal, el castillo tiene una planta de forma irregular, destacan los baluartes en punta. Su planta es de forma irregular, pese a la presencia de varios baluartes en punta. Un potente torreón al este del castillo, adopta una forma troncocónica alineada al resto de defensas del castillo. La situación del castillo lo hace visible desde muchos puntos de la ciudad. Está catalogado como Bien de Interés Cultural (BIC).

En este caso, también se considera un punto de observación estático, si bien, la afluencia de público es mucho menor. La distancia en línea recta desde el punto más próximo del castillo de San Fernando al Sector de estudio es de 1.275 metros y dada su ubicación sobre el monte Tossal, permite al igual que en el caso del Castillo de Santa Bárbara, obtener una gran visibilidad de la ciudad de Alicante desde distintos ángulos. En este caso, la visibilidad del Sector se tiene desde la ubicación sur del castillo, si bien, las vistas panorámicas de la ciudad, unido a la distancia hace muy complicado reconocer el Sector y los edificios incluidos en el mismo. El único edificio que será reconocible por la altura una vez esté construido será la torre altura entre PB+16 y PB+19, ya que el resto de las edificaciones existentes o proyectadas se igualan en altura a la mayor parte de los edificios del centro de la ciudad, lo que dificulta su localización.



Avenida de Elche

La avenida de Elche es el nombre de una larga avenida de Alicante, considerada la entrada sur a la ciudad. Sigue el recorrido de dos carreteras nacionales, la N-332 y la N-340 (ambas solapadas durante un gran tramo), y permite el acceso al centro de Alicante desde el municipio vecino de Elche, de ahí su denominación.

Se presentan, seguidamente, una serie fotográfica tomada desde la Avenida de Elche en ambos sentidos. La visibilidad del Sector es muy elevada, constituyendo dicha vía el linde sur.

En sentido Elche el Sector es visible a lo largo de aproximadamente 600 metros.

En sentido Alicante el Sector es visible a lo largo de aproximadamente 1.015 metros, si bien, la visibilidad es elevada a lo largo de unos 590 metros.

SERIE FOTOGRÁFICA DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “BENALÚA SUR” TOMADA DESDE LA AVENIDA DE ELCHE, SENTIDO ELCHE

Las fotografías han sido tomadas desde el carril bici paralelo a la Avenida de Elche, por lo que la visibilidad puede variar ligeramente cuando se circula por los carriles o calzadas de la Avda. de Elche.



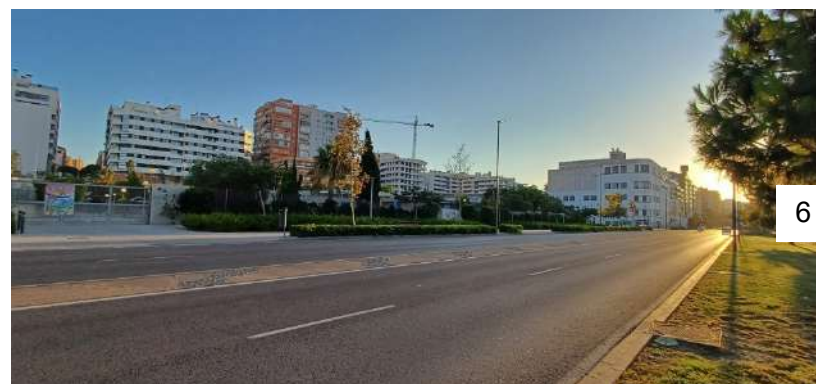




SERIE FOTOGRÁFICA DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “BENALÚA SUR” TOMADA DESDE LA AVENIDA DE ELCHE, SENTIDO ALICANTE

Las fotografías han sido tomadas desde el carril bici paralelo a la Avenida de Elche y algunas de Google Earth, por lo que la visibilidad puede variar ligeramente cuando se circula por los carriles o calzadas de la Avda. de Elche.







Sendero Urbano El Tossal

Al igual que ocurre desde el castillo de San Fernando, desde el sendero El Tossal que discurre por el sur del monte, el Sector de estudio es visible, si bien, es muy complicado identificarlo debido a la distancia, unos 1.250 metros, por lo que únicamente se distinguirá la torre de altura prevista PB+16 ó PB+19.



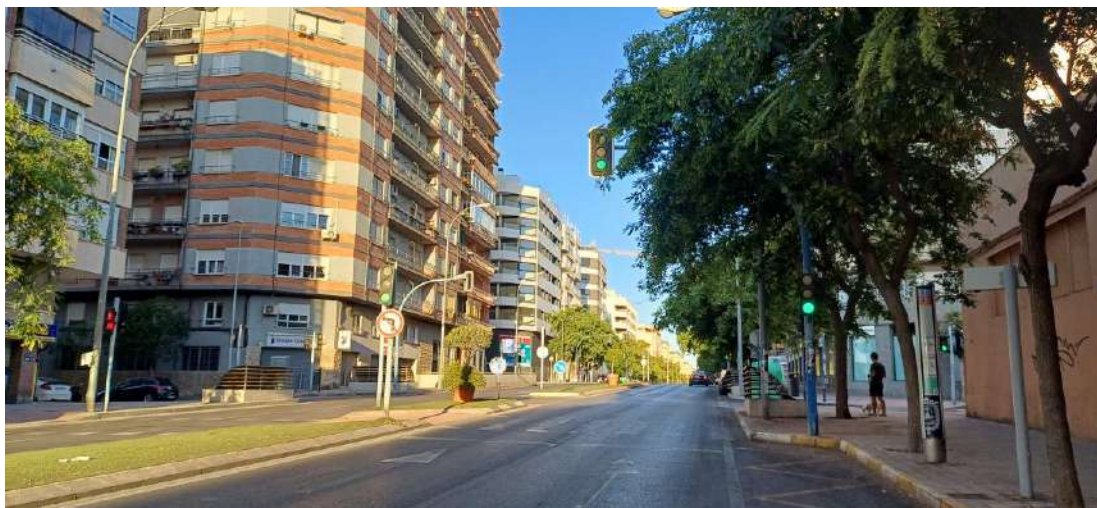
Avenida Catedrático Soler

Constituye junto con las Avenidas Alcalde Lorenzo Carbonell y Eusebio Sempere una de las arterias principales de la ciudad de Alicante de oeste a este, y comunica los barrios de las áreas industriales oeste con Babel-Palmeral, Ensanche-Benalúa y con el centro de la ciudad de Alicante.

Dado que esta vía representa el linde norte del Plan Parcial del Sector "Benalúa Sur", el ámbito tiene una elevada visibilidad, o mejor dicho, los edificios ubicados en dicha avenida, ya que el resto del Sector es prácticamente invisible al actuar éstos como barrera visual, por lo que salvo algún hueco que queda en las calles perpendiculares que atraviesan el mismo.

Cuando se circula en sentido al centro de Alicante el Sector tiene una elevada visibilidad a lo largo de 470 metros, mientras que cuando se circula en sentido Avenida Alcalde Lorenzo Carbonell, el Sector se observa a lo largo de unos 560 metros.





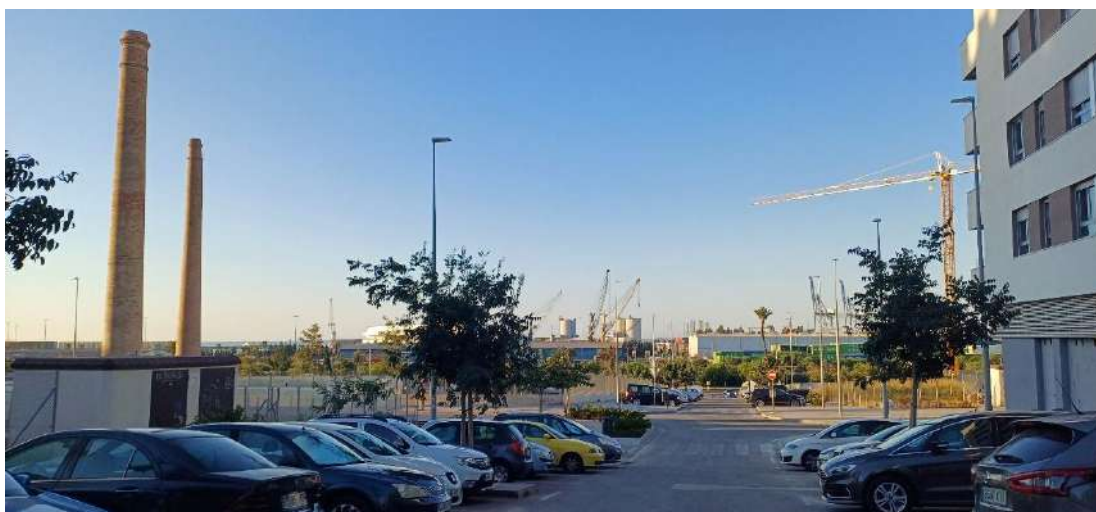
Puntos de Observación Secundarios

Se trata de puntos de observación dinámicos. Son aquellas calles que convergen en el Sector o parten de éste, si bien, todas estas calles no tienen continuidad, sino que discurren hasta la Avenida de Catedrático Soler, siendo perpendiculares a ésta.

C/ Alona continúa en C/Deportista Mar Jover
C/ Dr. Just
C/ Pérez Medina
C/ Alberola continúa C/ Arturo Tresáncoras
C/ Capitán Dema continúa C/ Prof. Ludovico Correa
C/ De los Doscientos

En todos los casos, la visibilidad del Sector es muy reducida, salvo en aquellas calles que están incluidos en el mismo - C/Deportista Mar Jover, C/ Dr. Just, C/ Pérez Medina, C/ Arturo Tresáncoras, C/ Prof. Ludovico Correa y C/ De los Doscientos.

El número de observadores que frecuentan estos puntos de observación no es elevado.



C/ Arturo Tresáncoras



C/ Pérez Medina



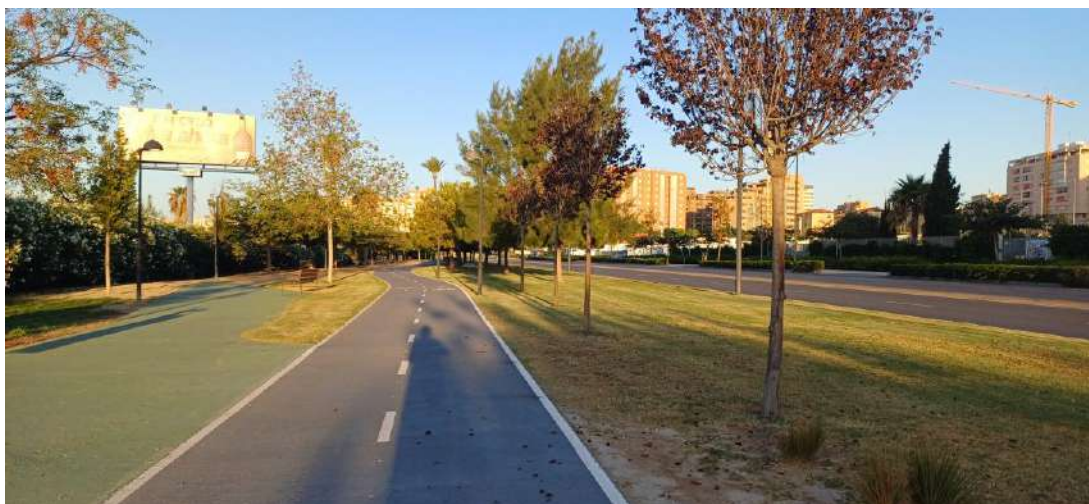
C/ Dr. Just



C/ Deportista Mar Jover

Carril bici de la Avenida de Elche

La visibilidad desde este recorrido es muy similar a cuando se circula por la Avenida de Elche, con la salvedad de los obstáculos visuales que supone el arbolado existente.





VALORACIÓN GLOBAL DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

Los Observadores Potenciales son los siguientes:

Puntos de Observación Principal

Castillo de Santa Bárbara: Recurso paisajístico catalogado como BIC, presenta una elevada afluencia de público a lo largo de todo el año, si bien se intensifica durante los meses estivales. El público que accede al castillo se corresponde principalmente con turistas extranjeros o nacionales.

Se considera que la valoración de la Sensibilidad de los Receptores es MUY ELEVADA.

Castillo de San Fernando: Recurso paisajístico catalogado como BIC, presenta una moderada afluencia de público a lo largo de todo el año, si bien se intensifica durante los meses estivales. El público que accede al castillo se corresponde principalmente con turistas extranjeros o nacionales.

Se considera que la valoración de la Sensibilidad de los Receptores es MUY ELEVADA.

Avenida de Elche: Esta vía presenta una muy elevada intensidad diaria de vehículos, correspondiéndose con el acceso sur a la ciudad de Alicante. A su vez constituye el linde sur del Sector, la velocidad de circulación al tratarse de núcleo urbano no es elevada, estando limitada a 50 km/h.

Se considera que la valoración de la Sensibilidad de los Receptores es ALTA.

Avenida Catedrático Soler: Esta vía de comunicación, tienen un tráfico elevado durante todo el año. Los observadores son tanto ciudadanos que viven o trabajan por la zona como visitantes.

El hecho de que esta avenida suponga el linde norte del ámbito de estudio, y que no existan prácticamente obstáculos visuales, hace que el impacto visual hacia el observador sea elevado.

Se considera que la valoración de la Sensibilidad de los Receptores es ALTA.

A continuación, se expone la Tabla de combinación de la Sensibilidad de los Receptores y la Magnitud del Impacto.

MAGNITUD DEL IMPACTO	SENSIBILIDAD DE LOS RECEPTORES					
		Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
	Muy Alta	Sustancial	Sustancial	Sustancial	Moderado	Leve
	Alta	Sustancial	Sustancial	Moderado	Leve	Leve
	Media	Sustancial	Moderado	Moderado	Leve	Insignific.
	Baja	Moderado	Moderado	Leve	Leve	Insignific.
	Muy Baja	Leve	Leve	Leve	Insignific.	Insignific.

En el caso de los puntos de vista estáticos -Castillo de Santa Bárbara y Castillo de San Fernando- considerados recursos paisajísticos, la sensibilidad de los receptores se estima muy alta, si bien, la magnitud del impacto se considera muy baja por la distancia que los separa y la dificultad de ubicar el Sector en el entramado de la ciudad.

De acuerdo con la tabla de combinación se desprende una integración visual: LEVE.

Respecto a los puntos de observación dinámicos principales -Avenida de Elche y Avenida Catedrático Soler-, la magnitud del impacto se considera BAJA, al tratarse de una modificación de planeamiento en suelo urbano, que completa la trama urbana y que cumple todos los parámetros urbanísticos exigidos y la Sensibilidad de los Receptores se estima ALTA.

De acuerdo con la tabla de combinación se desprende una integración visual: MODERADA.

Respecto a los puntos de observación secundarios se considera una integración NO SIGNIFICATIVA debido a la escasa visibilidad del Sector de estudio desde dichos puntos.

7.4.- CONCLUSIONES

Tras analizar la cuenca visual desde una distancia de 2.000 metros del centro del Plan Parcial del Sector "Benalúa Sur" se concluye que existen 15 Unidades de Paisaje contenidos en la misma y 39 Recursos Paisajísticos.

De acuerdo con la Valoración de la Integración Paisajística concluimos que:

El Sector de estudio se ubica en la Unidad Paisajística UP-01.13 Babel-Palmeral, cuya sensibilidad del paisaje es BAJA.

La magnitud del impacto que provoca la actuación se estima BAJA, por cuanto se trata de una actuación que desarrolla un suelo urbano con vocación para albergar los usos y volúmenes establecidos en la Modificación Puntual planteada. Ésta se centra fundamentalmente en el ámbito correspondiente con la Unidad de Ejecución Nº2, con la finalidad de generar una nueva ordenación urbana compatible con la preservación de los elementos constructivos de mayor relevancia patrimonial del conjunto industrial correspondiente con Harinas Bufort y Harinas Cloquel.

Asimismo, la incidencia paisajística que el PP ocasiona es positiva en cuanto completa el entramado urbano de ese barrio. Asimismo, protege y ordena las vistas desde una de las vías de comunicación principales de la ciudad de Alicante, concretamente desde la Avenida de

Elche. Lo que supone una mejora visual del acceso sur a la ciudad de Alicante, dando continuidad a los tramos vacantes entre los espacios urbanos colindantes consolidados.

La actuación no produce la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de recursos paisajísticos.

De la combinación de estos factores, se concluye que **la magnitud del impacto respecto a la Integración Paisajística se estima LEVE.**

Respecto a la Valoración de la Integración Visual realizada, se desprende que:

Desde el Castillo de Santa Bárbara, la integración visual se estima LEVE, dada la gran distancia que separa a ambos elementos -1.700 metros- y dada la gran visibilidad que se tiene de toda la ciudad de Alicante, lo que complica ubicar la actuación. **Esta misma valoración la tiene el Castillo de San Fernando**, si bien, en este caso la distancia que les separa es de 1.250 metros.

La actuación planteada va a tener un elevado grado de visibilidad desde un elemento dinámico de observación principal, la Avda. de Elche, que constituye el acceso sur a la ciudad de Alicante y a su vez el linde sur del Sector. El número de observadores es muy elevado, siendo el tramo desde donde es perceptible el Sector de aproximadamente 1 kilómetro cuando se circula en sentido Alicante y 600 metros cuando se circula en sentido Elche.

La Avenida Catedrático Soler tienen un tráfico elevado durante todo el año, y el hecho de que constituya el linde norte del ámbito de estudio, y que no existan prácticamente obstáculos visuales, hace que el impacto visual hacia el observador sea elevado.

Por consiguiente, desde las vías de comunicación analizadas se concluye que **la magnitud del impacto respecto a la Integración Visual se estima MODERADO.**

Respecto a los puntos de observación secundarios se considera una integración NO SIGNIFICATIVA debido a la escasa visibilidad del Sector de estudio desde dichos puntos.

8.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA CONFORME A LA LOTUP

El artículo 8 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, establece los criterios de ordenación e integración paisajística.

Artículo 8 Criterios generales de ordenación e integración paisajística

La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

- a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.*
- b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.*
- c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:*

- 1. Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.*
 - 2. Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.*
 - 3. Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.*
- d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.*
- e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes y las siluetas urbanas, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.*
- f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.*

En este caso, se cumplen todas las normas de integración paisajística.

9.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE AFECTAN A LA ACTUACIÓN

El uso natural del paisaje responde a la perspectiva urbanística de control y desarrollo del municipio en determinados aspectos que podrían afectar a su percepción visual y estética.

Las siguientes normas o medidas están encaminadas a garantizar la armonía y las perspectivas de paisaje urbano, a través de la creación de un paisaje homogéneo y coherente con su entorno, y a partir de una adecuada protección, gestión y ordenación del territorio, proporcionando de este modo a los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida.

Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, las construcciones, los espacios libres de edificación y el espacio aéreo. Los agentes contaminantes de estos elementos son los que afectan a la percepción visual, estética y de seguridad -fachadas de los edificios, publicidad, antenas, alarmas, aparatos de aire acondicionado, captadores solares, toldos y cualquier otra instalación accesoria a las construcciones o al resto de los elementos del paisaje urbano-.

Espacios Libres

Se prohibirá cualquier acto que pueda perjudicar, afear o ensuciar el arbolado, las plantaciones de toda clase y las instalaciones complementarias en los parques y jardines públicos, como estatuas, rejas, protecciones, farolas, y otros elementos que contribuyen a su embellecimiento.

Los propietarios de espacios con elementos arbóreos están obligados al mantenimiento de los valores paisajísticos.

Se admitirán todas las actividades relacionadas con su mantenimiento, limpieza, protección y conservación.

Las construcciones y elementos auxiliares que pudiera haber en estos espacios deberán ser objeto también de su mantenimiento y conservación.

Mantenimiento de la composición arquitectónica

Las obras de mantenimiento de las edificaciones, tendentes a la buena conservación de éstas, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta la edificación antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

Se ha de velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada.

Las barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, sea en fachada interior o exterior, han de mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordada por la comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

No se pueden colocar instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas –instalaciones básicas de servicios, telefonía, electricidad y gas– y con las condiciones que se determinen y en los ámbitos permitidos.

Los proyectos de los edificios de nueva planta habrán de prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de todo tipo de conducciones de servicios.

La colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias sobre las fachadas de los edificios como, por ejemplo, instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableado, etc., estará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio, que habrá de ser aceptada por los servicios técnicos municipales correspondientes, contando con la oportuna licencia.

En este sentido, existe una “Ordenanza Municipal reguladora de la instalación y funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas en el municipio de Alicante”

Artículo 3. Minimización del impacto visual y sobre el medio ambiente.

1. Con carácter general las estaciones radioeléctricas de radiocomunicaciones deberán utilizar la solución constructiva disponible en el mercado que con las menores dimensiones, reduzca al máximo el impacto visual y ambiental, además deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada. Su ubicación, características y condiciones de funcionamiento deberán minimizar los niveles de exposición del público en general, conforme al RD 1066/2001, manteniendo una adecuada calidad del servicio.

2. Las instalaciones deberán respetar, tanto por su composición y color, como por los materiales a emplear, el carácter del emplazamiento en que hayan de ubicarse y del ambiente en que se enclave. Para ello, se adoptarán las medidas necesarias prescritas por los Servicios Técnicos Municipales competentes para atenuar al máximo el posible impacto visual y conseguir la adecuada integración con el entorno.

3. Se establecerá la obligación de solicitar la compartición de instalaciones cuando las instalaciones se ubiquen en terrenos de dominio público, o bien, resulte más apropiado para la obtención de un nivel más alto de protección del medio y de la población, para garantizar mejor la integración de las instalaciones en el entorno que se sitúan, o para favorecer el despliegue de aquellas infraestructuras que produzcan un menor impacto visual y ambiental sobre el entorno.

Mantenimiento del paramento exterior del edificio

Es obligatorio el mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes a las fachadas de las edificaciones por parte de sus usuarios, sin perjuicio de la obligación del propietario de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público.

Los elementos arquitectónicos de soporte –paramentos, ornamentos, cornisas, balcones, terrazas, barandillas, etc. se han de mantener limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, graffiti, carteles, adhesivos o elementos similares, ni tampoco elementos obsoletos.

Instalaciones de aire acondicionado y captadores de energía solar

En los proyectos de construcción de las edificaciones se preverá la preinstalación de aire acondicionado y de captadores de energía solar, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de repartición, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general, de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 81 del PGOU referente a las instalaciones de climatización.

Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público.

Instalación de alarmas

Se permitirá la instalación de las alarmas integradas en la carpintería o en los ramales interiores de los huecos arquitectónicos; en todo caso nunca sobre la fachada.

Las condiciones de forma y color de los aparatos habrán de respetar la composición cromática de la edificación y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

Instalación de infraestructuras de comunicación

La constante evolución de las telecomunicaciones ha creado la necesidad de su regulación mediante un marco legislativo en materia de infraestructuras, de forma que los propietarios de viviendas o locales puedan acceder a estas ofertas, evitando la proliferación de sistemas individuales y cableados exteriores en las nuevas construcciones, que afectarían negativamente a la estética de éstas. Por ello, desde el presente Estudio de Integración Paisajística se exige el cumplimiento de la legislación correspondiente en materia de instalación de infraestructuras de telecomunicación en los edificios.

En todo caso, habrá que elegir la ubicación que evite que sean vistas desde las vías y espacios públicos, y que sean compatibles con su función. Además, dichas instalaciones no podrán incorporar leyendas o anagramas que tengan carácter publicitario y, si son visibles, únicamente podrán ser de color neutro.

Terrazas y cubiertas

Se admitirá la colocación de aparatos de captación solar y acondicionadores de aire y sus conductos, siempre que no se apoyen o fijen en elementos o paredes singulares de la composición de la edificación ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Se admitirá la colocación de aparatos e instalaciones, siempre que el conjunto esté protegido visualmente según un proyecto global y no sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Se admitirá la instalación, de elementos para tender la ropa, siempre que no distorsionen elementos singulares de la composición de la edificación ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Se admitirá la colocación de una sola antena con la función de TV, de radio y de comunicación en la terraza o cubierta de una edificación, siempre que no se apoyen o fijen en elementos singulares, ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Toldos

Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejidos similares adosados a los huecos arquitectónicos de una edificación para protegerlos del sol, si bien deberán respetar la armonía cromática, de forma que las edificaciones, sea un conjunto integrado no sólo en sí mismo sino con el entorno colindante. Se recomienda el empleo de materiales textiles monocromáticos.

En definitiva, todas estas medidas no tienen otro objetivo que crear un paisaje urbano homogéneo, de forma que todo elemento constitutivo del mismo guarde armonía con el entorno. No obstante, las medidas preventivas mencionadas, son directrices generales, pudiendo desarrollarse de forma pormenorizada a través de las pertinentes Ordenanzas Municipales. Asimismo, la propia administración municipal podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

10.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Condiciones generales de la ordenación pormenorizada:

1.- Se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de protecciones del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur (Alicante), respecto al conjunto fabril formado por Harinas Bufort y Harinas Cloquell, así como las chimeneas junto al CEIP de Benalúa, tratándose de una muestra del tejido industrial que se desarrolló en la periferia de Alicante en la primera mitad del s. XX, y que constituyen un hito urbano en la entrada de Alicante entre las edificaciones residenciales. Los elementos que se pretenden catalogar como patrimonio cultural son concretamente:

- ⇒ Fachadas del Edificio Principal de la Fábrica y Silo de Harinas Cloquell
- ⇒ Fachadas del Edificio Principal de la Fábrica a Av/ De Elche, C/ Dr. Just y C/ García Andreu y Silo de Harinas Bufort.

Observaciones:

Fachadas del Edificio Principal de la Fábrica y Silo de Harinas Cloquell

- ⇒ A las edificaciones objeto de catalogación (protección ambiental), podrán anexarse nuevas construcciones conforme a las alineaciones y planos de ocupación urbanística determinados en la Modificación Puntual del PGOU.
- ⇒ Las sustituciones de elementos y materiales permitidas sobre las edificaciones históricas deben respetar la estética original. La rehabilitación de elementos debe ser distinguible. Los nuevos volúmenes y añadidos deberán diferenciarse de la fachada histórica en estética, materiales y/o sistemas constructivos, utilizando un lenguaje actual, pero teniendo en cuenta el edificio original.
- ⇒ Las intervenciones deben permitir comprender el funcionamiento original de las harineras y su evolución, así como respetar el carácter industrial del edificio.
- ⇒ Las edificaciones añadidas a posteriori, situadas en el frente de la parcela, no están protegidas. No obstante, las intervenciones que se realicen deberán respetar el espacio del patio, permitiendo comprender el funcionamiento original de la harinera.
- ⇒ En referencia al punto 1. **FÁBRICA:**
 - Las carpinterías de la fachada principal deben mantener su despiece característico.

Fachadas del Edificio Principal de la Fábrica a Av/ De Elche, C/ Dr. Just y C/ García Andreu y Silo de Harinas Bufort.

- ⇒ A las edificaciones objeto de catalogación (protección ambiental), podrán anexarse nuevas construcciones conforme a las alineaciones y planos de ocupación urbanística determinados en la Modificación Puntual del PGOU.
- ⇒ Las sustituciones de elementos y materiales permitidas sobre las edificaciones históricas deben respetar la estética original. La rehabilitación de elementos debe ser distinguible. Los nuevos volúmenes y añadidos deberán diferenciarse de la fachada histórica en estética, materiales y/o sistemas constructivos, utilizando un lenguaje actual, pero teniendo en cuenta el edificio original.
- ⇒ Las intervenciones deben permitir comprender el funcionamiento original de las harineras y su evolución, así como respetar el carácter industrial del edificio.

En referencia al punto 1. FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA A AV. DE ELCHE, C/ DR. JUST Y C/ GARCÍA ANDREU:

- ⇒ Se permitirá la construcción de un ático retranqueado 3 m con respecto a la avenida de Elche y a las calles Dr. Just y García Andreu. Éste debe diferenciarse claramente de la fachada histórica mediante su composición, estética, materiales y sistemas constructivos, pero respetando el edificio en el que se ubica.
- ⇒ En la cota de acceso al edificio (de cota de calle hasta 4 m de altura), pueden crearse nuevos huecos en coherencia con la composición de la fachada. Los huecos aislados (que no formen parte de un conjunto) pueden ser modificados para facilitar nuevos accesos y usos.

En referencia al punto 2. SILO:

- ⇒ Se permite la apertura de huecos en el silo. Cualquier intervención en fachada debe respetar la estructura, así como la lectura vertical y el funcionamiento del mismo.

Cualquier hueco debe quedar entre los pilares que conforman la estructura vertical del edificio.

- ⇒ Podrán generarse nuevos accesos adecuados a las nuevas rasantes de la urbanización exterior en cualquiera de las plantas que intersecten con ésta generando, incluso, espacios abiertos.
- ⇒ Los huecos existentes ubicados en la cota inferior del silo pueden ser modificados para facilitar nuevos accesos y usos, manteniendo la coherencia con la estructura del mismo.
- ⇒ Se permite la apertura de huecos en la planta ático, respetando la modulación de la estructura existente.
- ⇒ Se permite la apertura de huecos en el torreón para dar salida del mismo a las cubiertas.
- ⇒ Se permitirán actuaciones de rehabilitación en las celdas para permitir su visita, inspección, escaleras de comunicación y/o evaluación, etc., si bien deberá mantenerse la lectura general del uso primitivo del silo.



Conjunto fabril



Chimeneas junto al CEIP de Benalúa

Condiciones de urbanización de las zonas verdes:

1. Se emplearán especies arbustivas y arbóreas adaptadas a las condiciones bioclimáticas del ámbito de actuación.

11.- PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

El objetivo del programa de implementación es definir un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas de integración paisajísticas contenidas en el presente estudio.

Las medidas de integración propuestas en el presente documento derivan del Catálogo de protecciones del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur (Alicante), respecto al conjunto fabril formado por Harinas Bufort y Harinas Cloquell, asimismo, se incluyen las chimeneas junto al CEIP de Benalúa. Por consiguiente, se atenderá a lo dispuesto en las FICHAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR (ALICANTE).

Se recomienda, además, el seguimiento de las normas o medidas recogidas en el apartado 11, encaminadas a garantizar la armonía y las perspectivas de paisaje urbano, a través de la creación de un paisaje homogéneo y coherente con su entorno, proporcionando de este modo a los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida.

Alicante, octubre de 2025

Ingeniera Agrónoma
Colegiada nº 3.118

ANEXOS

ANEXO I.- TÉCNICAS DE REPRESENTACIÓN VISUAL

SITUACIÓN ACTUAL DEL PLAN PARCIAL "BENALÚA SUR" DESDE LA AVENIDA DE ELCHE SENTIDO ALICANTE



SITUACIÓN PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL "BENALÚA SUR" DESDE LA AVENIDA DE ELCHE SENTIDO ALICANTE



SITUACIÓN ACTUAL DEL PLAN PARCIAL "BENALÚA SUR" DESDE EL CASTILLO DE SANTA BÁRBARA



SITUACIÓN PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL "BENALÚA SUR" DESDE EL CASTILLO DE SANTA BÁRBARA



SITUACIÓN ACTUAL DEL PLAN PARCIAL "BENALÚA SUR" DESDE EL CASTILLO DE SAN FERNANDO



SITUACIÓN PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL "BENALÚA SUR" DESDE EL CASTILLO DE SAN FERNANDO



SITUACIÓN ACTUAL DEL PLAN PARCIAL "BENALÚA SUR" DESDE LA CALLE QUINTILIANO



SITUACIÓN PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL "BENALÚA SUR" DESDE LA CALLE QUINTILIANO



SITUACIÓN ACTUAL SIMULADA DEL PLAN PARCIAL "BENALÚA SUR" DESDE LA CALLE QUITILIANO SIN ÁRBOLES



SITUACIÓN PREVISIBLE SIMULADA DEL PLAN PARCIAL "BENALÚA SUR" DESDE LA CALLE QUITILIANO SIN ÁRBOLES



ANEXO II.- PLANOS



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
PLAN PARCIAL BENALÚA SUR
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

INFRAESTRUCTURA VERDE REGIONAL
CORREDORES TERRITORIALES

INFRAESTRUCTURA VERDE DEL SECTOR
RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
CONECTORES PEATONALES
BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

- CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL SECTOR**
- 01 CHIMENEAS CERÁMICAS - AVDA. CATEDRÁTICO SOLER
FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA A AV/ DE
ELCHE, C/ DR. JUST Y C/ GARCÍA ANDREU
 - 02 Y SILO DE HARINAS BUFORT
 - 03 FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA
Y SILO DE HARINAS CLOQUELL



SUELO DOTACIONAL	
QM1	1622.00 m²
QM2	508.20 m²
EL1	4437.17 m²
EL2	2314.60 m²
TOTAL	8881.97 m²

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
PLAN PARCIAL BENALÚA SUR
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	
EQUIPAMIENTOS / EDUCATIVO	QE
EQUIPAMIENTOS / MÚLTIPLE	QM
ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES	EL

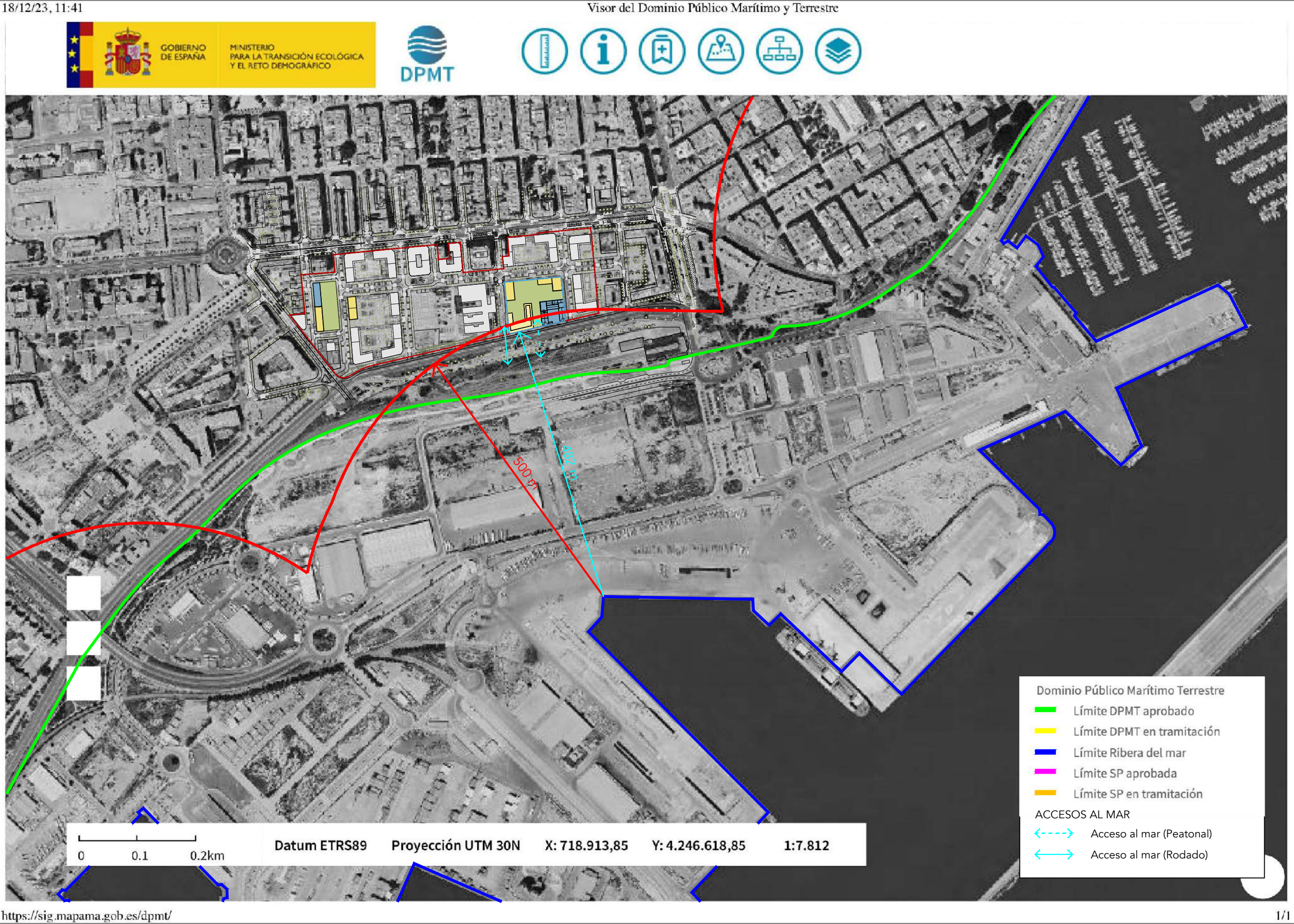


DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
PLAN PARCIAL BENALÚA SUR
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

SUELO DOTACIONAL	
QM1	1622.00 m²
QM2	508.20 m²
EL1	4437.17 m²
EL2	2314.60 m²
TOTAL	8881.97 m²

SUELO DE NUEVO DESARROLLO	
ZND-RE1	480.00 m²
ZND-RE2	618.00 m²
ZND-RE3	546.00 m²
ZND-RE4	487.20 m²
ZND-TR1	1197.83 m²
TOTAL	3329.03 m²

ORDENACIÓN PROPUESTA	
ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	ZUR-RE
ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL	ZND-RE
ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCARIO	ZND-TR
EQUIPAMIENTOS / EDUCATIVO	QE
EQUIPAMIENTOS / MÚLTIPLE	QM
ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES	EL



00.10.2km

Datum ETRS89

Proyección UTM 30N

X: 718.913,85

Y: 4.246.618,85

1:7.812

Dominio Público Marítimo Terrestre

Límite DPMT aprobado

Límite DPMT en tramitación

Límite Ribera del mar

Límite SP aprobada

Límite SP en tramitación

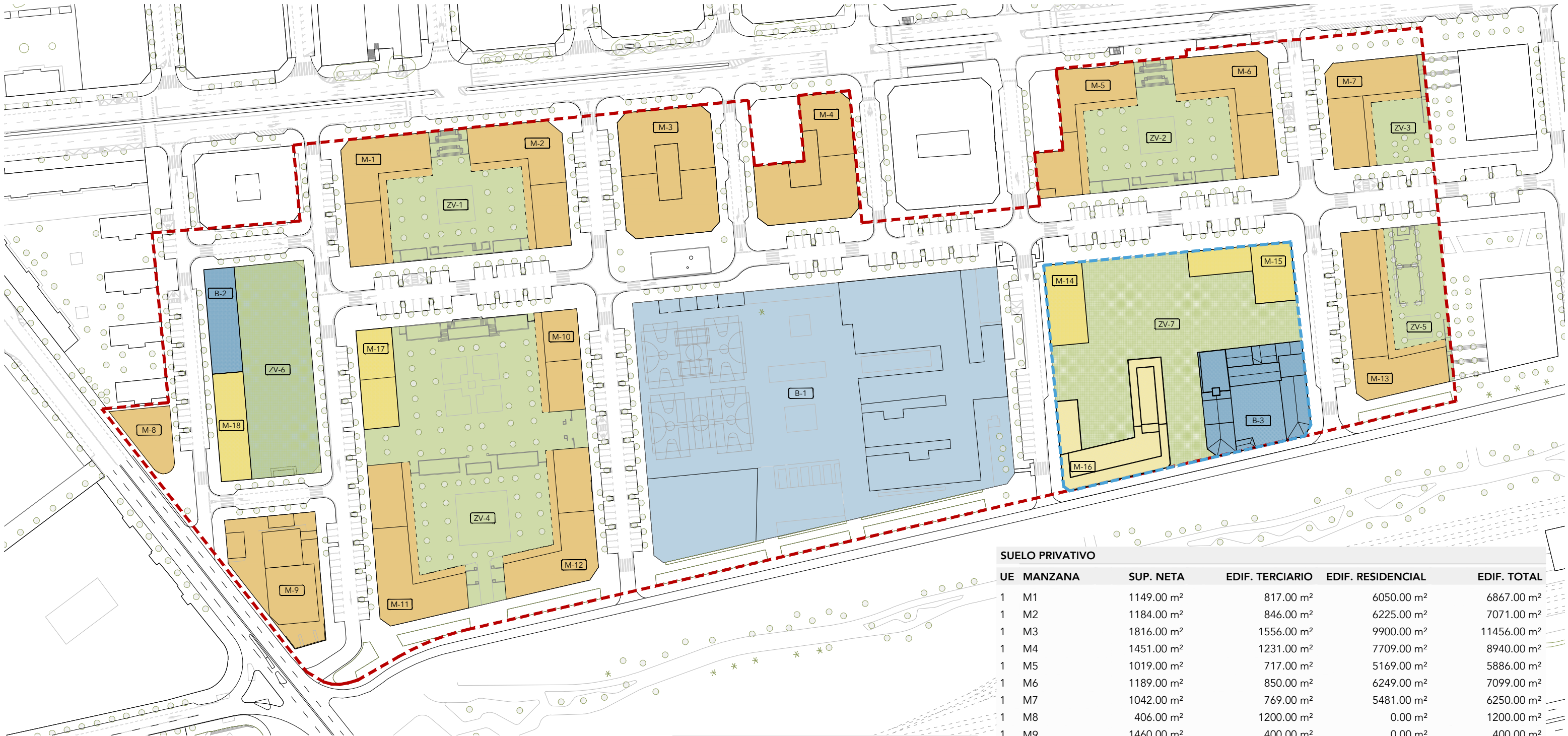
ACCESOS AL MAR

Acceso al mar (Peatonal)

Acceso al mar (Rodado)

https://sig.mapama.gob.es/dpmt/

1/1

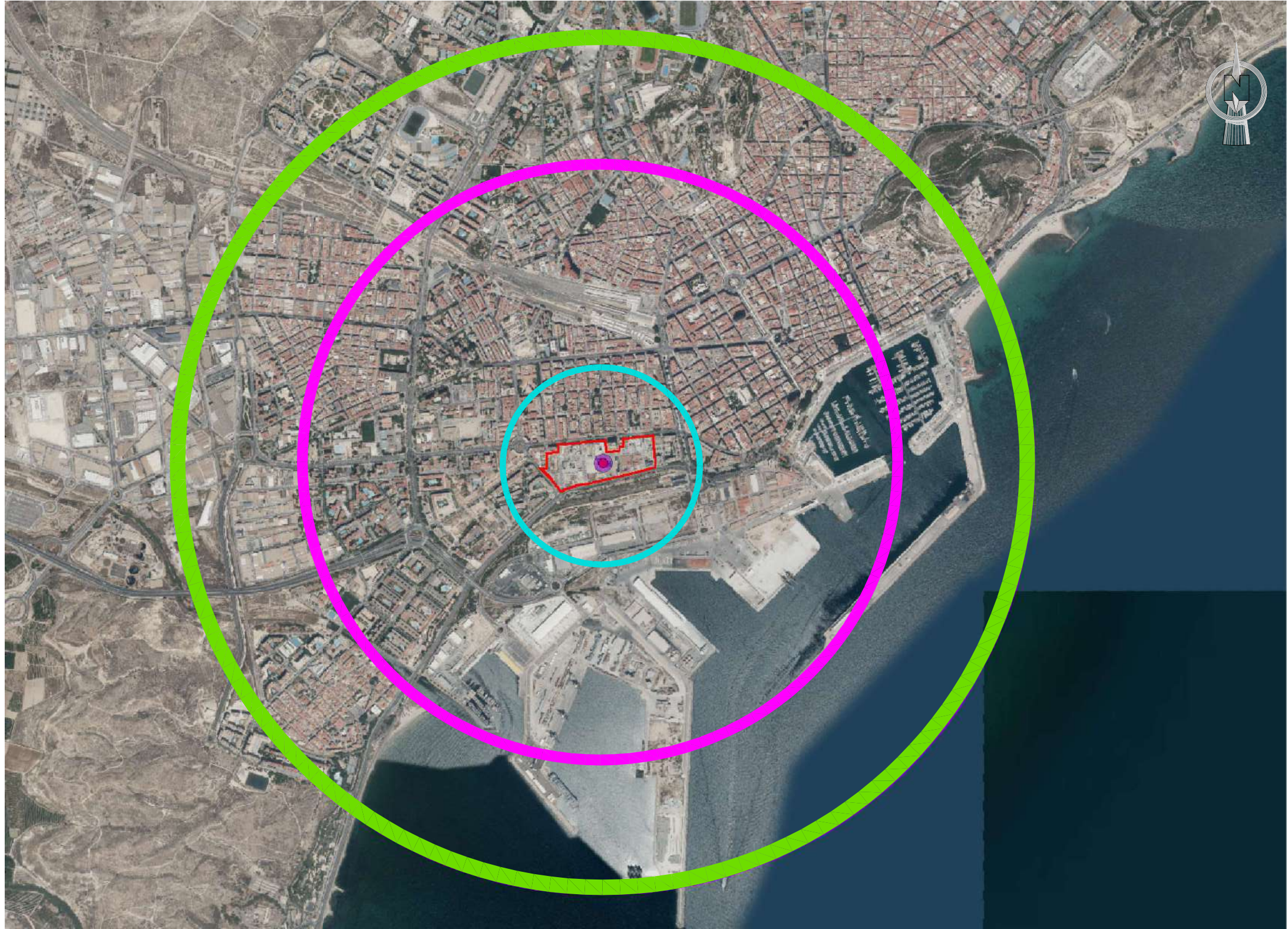


DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
PLAN PARCIAL BENALÚA SUR
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

SUELO DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS		
UE		SUP. NETA
1	B1	13585.00 m²
1	B2	508.20 m²
TOTAL UE1		14093.20 m²
2	B3	1622.00 m²
TOTAL UE2		1622.00 m²
TOTAL SECTOR		15715.20 m²

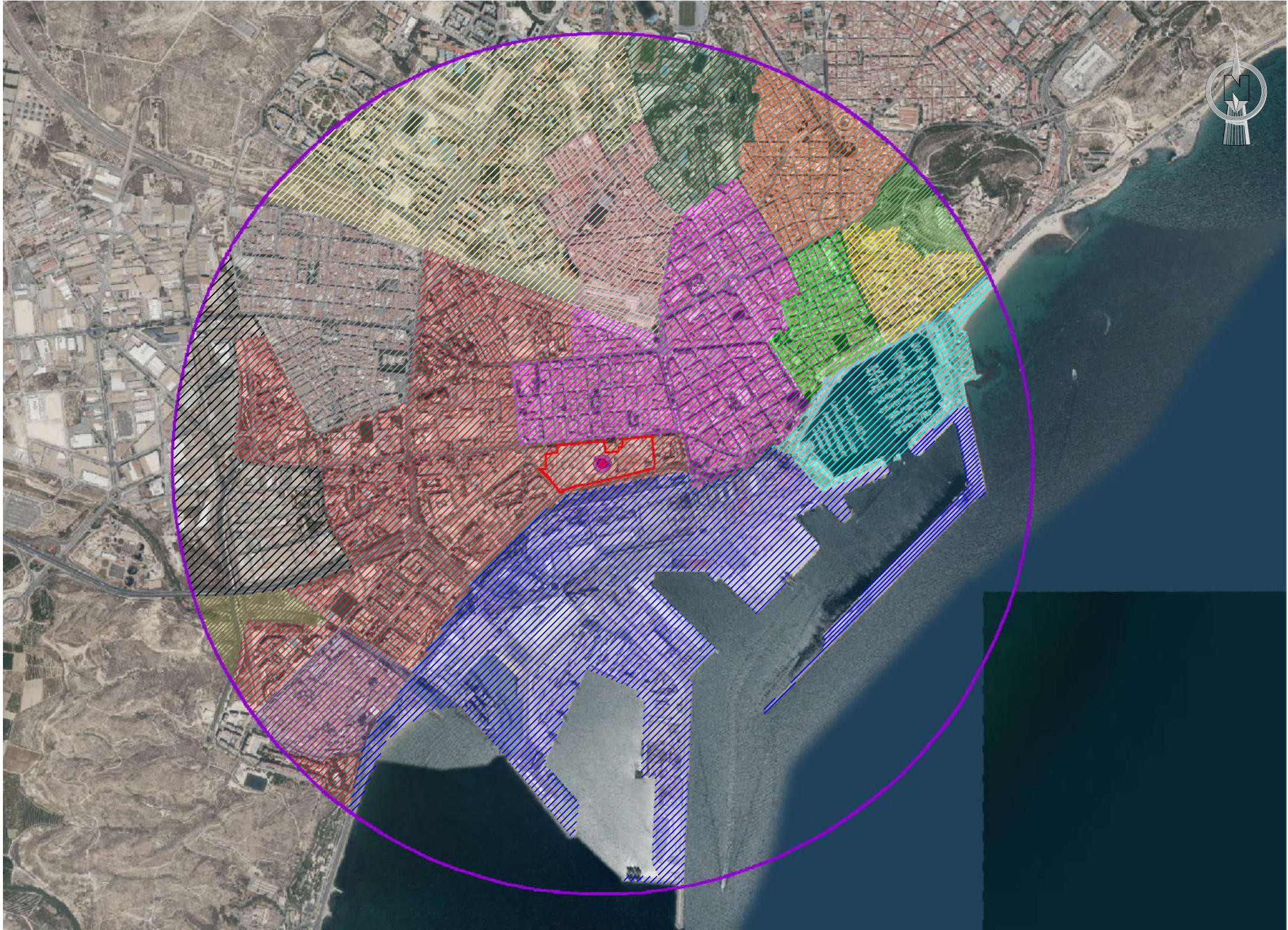
SUELO DOTACIONAL - ZONAS VERDES		
UE		SUP. NETA
1	ZV1	2005.00 m²
1	ZV2	2135.00 m²
1	ZV3	570.00 m²
1	ZV4	5948.00 m²
1	ZV5	1044.00 m²
1	ZV6	2314.60 m²
TOTAL UE1		14016.60 m²
2	ZV7	4437.17 m²
TOTAL UE2		4437.17 m²
TOTAL SECTOR		18453.77 m²

SUELO PRIVATIVO					
UE	MANZANA	SUP. NETA	EDIF. TERCIARIO	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TOTAL
1	M1	1149.00 m²	817.00 m²	6050.00 m²	6867.00 m²
1	M2	1184.00 m²	846.00 m²	6225.00 m²	7071.00 m²
1	M3	1816.00 m²	1556.00 m²	9900.00 m²	11456.00 m²
1	M4	1451.00 m²	1231.00 m²	7709.00 m²	8940.00 m²
1	M5	1019.00 m²	717.00 m²	5169.00 m²	5886.00 m²
1	M6	1189.00 m²	850.00 m²	6249.00 m²	7099.00 m²
1	M7	1042.00 m²	769.00 m²	5481.00 m²	6250.00 m²
1	M8	406.00 m²	1200.00 m²	0.00 m²	1200.00 m²
1	M9	1460.00 m²	400.00 m²	0.00 m²	400.00 m²
1	M10	673.00 m²	425.00 m²	3415.00 m²	3840.00 m²
1	M11	1376.00 m²	917.00 m²	7232.00 m²	8149.00 m²
1	M12	1242.00 m²	801.00 m²	6535.00 m²	7336.00 m²
1	M13	1460.00 m²	986.00 m²	7647.00 m²	8633.00 m²
1	M17	546.00 m²	436.80 m²	3276.00 m²	3712.80 m²
1	M18	487.20 m²	420.48 m²	3155.51 m²	3575.99 m²
TOTAL UE1		16500.20 m²	12372.28 m²	78043.51 m²	90415.79 m²
2	M14	480.00 m²	384.00 m²	2880.00 m²	3264.00 m²
2	M15	618.00 m²	494.40 m²	4806.36 m²	5300.76 m²
2	M16	1197.83 m²	3752.45 m²	0.00 m²	3752.45 m²
TOTAL UE2		2295.83 m²	4630.85 m²	7686.36 m²	12317.21 m²
TOTAL SECTOR		18796.03 m²	17003.13 m²	85729.87 m²	102733.00 m²

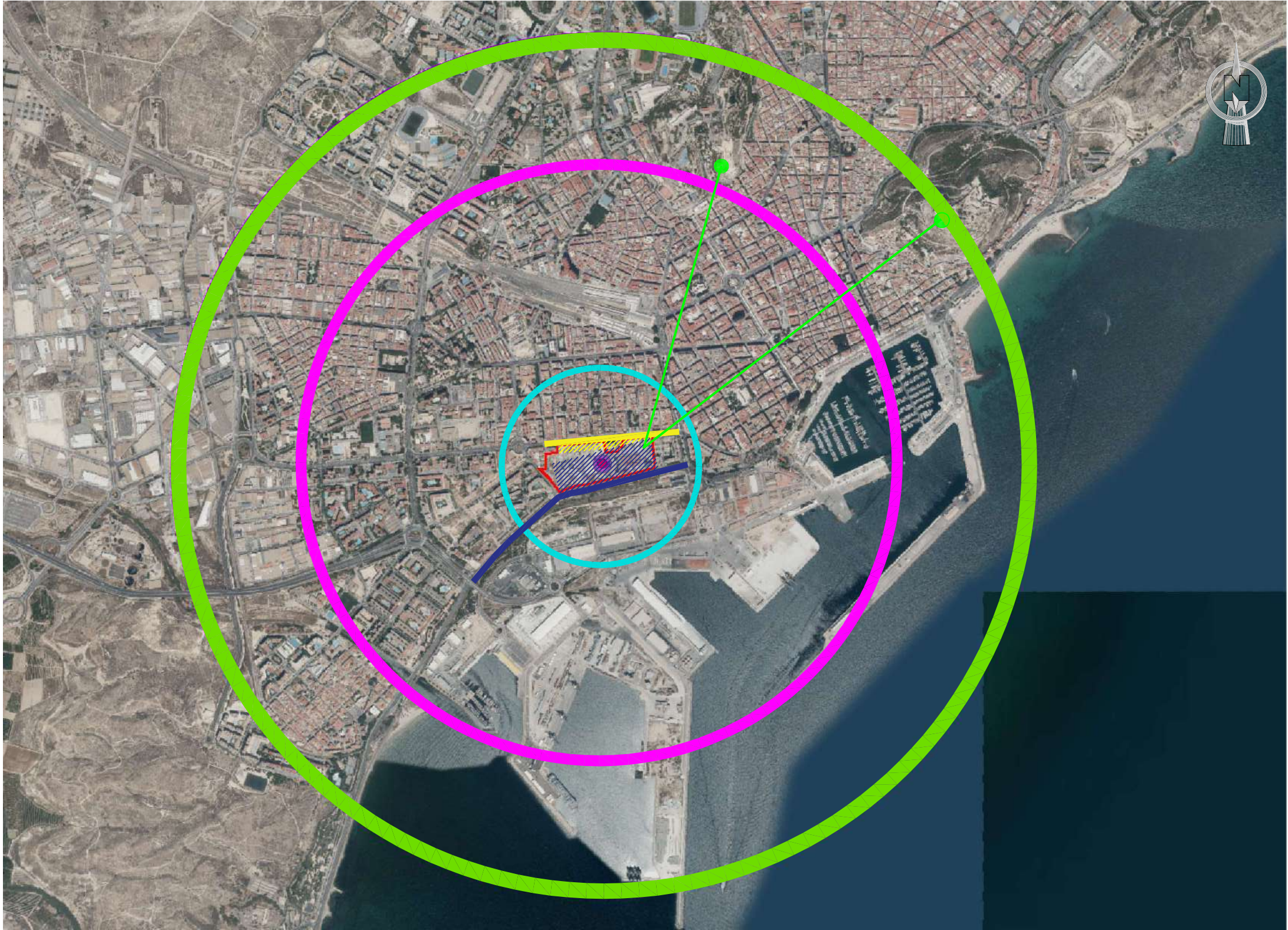


	VISIBILIDAD DESDE EL ÁREA DE ESTUDIO	AMPLITUD DE LA CUENCA VISUAL
	0 m. – 500 m.	Confinada
	500 m. – 1.500 m.	Media
	1.500 m. – 3.000 m.	Elevada

 Ámbito del Sector "Benalúa Sur"



- UNIDADES DE PAISAJE
- UP-01.01 Florida
 - UP-01.02 San Gabriel
 - UP-01.06 Nou San Blas
 - UP-01.07 San Blas
 - UP-01.08 Centre
 - UP-01.09 Campoamor-Carolinas
 - UP-01.10 Eixample-Benalúa
 - UP-01.11 Centro histórico
 - UP-01.13 Babel-Palmeral
 - UP-01.16 Áreas Industriales Oeste
 - UP-01.18 Tossal
 - UP-02.01 Puerto Deportivo
 - UP-02.02 Puerto Comercial
 - UP-03 Benacantil
 - UP-09 Serras
- Ámbito del Sector "Benalúa Sur"



VISTAS OBSERVACIÓN PRINC. DINÁMICO	C. Sta. Bárbara	C. San Fdo
Nº OBSERVADORES POTENCIALES	Muy Alto	Bajo
TIEMPO DE OBSERVACION	Alto	Alto

VISTAS OBSERVACIÓN PRINC. DINÁMICO	Av. Elche	Av. Cated. Soler
Nº OBSERVADORES POTENCIALES	Muy Alto	Alto
TIEMPO DE OBSERVACION	Bajo	Bajo

VISIBILIDAD DESDE EL ÁREA DE ESTUDIO	
	0 m. – 500 m.
	500 m. – 1.500 m.
	1.500 m. – 3.000 m.

Ámbito del Sector "Benalúa Sur"

ANEXO III.- FICHAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

VI.

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP 1/2,
BENALÚA SUR

ARPA
PATRIMONIO S.L.

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE ALICANTE (ALICANTE)		
	PATRIMONIO CULTURAL	C67.BRL.PGI
	BIEN INMUEBLE DE RELEVANCIA LOCAL (Sitio Histórico de Interés Local)	
	PROTECCIÓN GENERAL INTEGRAL	
CHIMENEAS CERÁMICAS-AVDA. CATEDRÁTICO SOLER		



BIEN INMUEBLE DE RELEVANCIA LOCAL (Sitio Histórico de Interés Local)

PROTECCIÓN GENERAL INTEGRAL

CHIMENEAS CERÁMICAS-AVDA. CATEDRÁTICO SOLER

CONDICIONES

JUSTIFICACIÓN LEGAL

Código Inventario Generalitat: 0332014122

AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	
---	--

Plan Parcial del I-2 Benalua Sur - Nuevo Sector

SITUACIÓN

CATEDRATICO SOLER, 27

COORDENADAS UTM	REFERENCIA CATASTRAL
-----------------	----------------------

X=718618 Y=4246380	
--------------------	--

COORDENADAS UTM	REFERENCIA CATASTRAL
-----------------	----------------------

PLANO CATASTRAL



TITULARIDAD	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

PRIVADA

DESCRIPCIÓN GENERAL	
---------------------	--

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE

Se encuentra ubicada cerca de la avenida de Catedrático Soler

REFERENCIAS HISTÓRICAS

Cronología	Principios siglo XX.
------------	----------------------

Historia	Construcción 1923
----------	-------------------

Use original	Industrial
--------------	------------

TIPOLOGIA	

Edificios - Edificios industriales - Chimeneas
--

DESCRIPCION
Contenido de la asignatura en el nivel de licenciatura y maestría. Se debe describir los contenidos de la asignatura en el nivel de licenciatura y maestría.

Se trata de dos chimeneas de similares características formales y materiales. Según el plano del arquitecto redactor del proyecto, la altura total de las chimeneas es de 24 metros. Consta también la referencia relativa a cotas de diversos niveles, 4 metros sobre el nivel del mar, 16 respecto a la calle Dr. Soler (como se llamaba en

el momento a la actual de Catedrático Soler) y 25 respecto a la cota más elevada del citado barrio de Benalúa. Están realizadas en ladrillos cerámicos, con predominio de los colores rojizos y pardos. Las bases son prismáticas y en ellas se encuentra la entrada de humos procedente del horno. Por encima continua el esbelto cuerpo que constituye propiamente la chimenea de sección horizontal circular. (S.Varela).

USOS ACTUALES Y PASADOS

Uso actual: hito urbano

COMPONENTES PRINCIPALES	VALORACIÓN	CARACTER	ESTADO
1. BASE OCTOGONAL	Conservar	Material	Aceptable
1.1. ELEMENTOS DECORATIVOS LADRILLO	Conservar	Material	Aceptable
2. FUSTE	Conservar	Material	Buen estado
2.1. ELEMENTOS DECORATIVOS LADRILLO	Conservar	Material	Buen estado
2.2. HUECO BOCA DE TIRO	Conservar	Material	Buen estado
3. REMATE	Conservar	Material	Buen estado
3.1. MOLDURAS	Conservar	Material	Buen estado

ACTUACIONES PREVISTAS	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1. BASE OCTOGONAL	Rehabilitación	Baja	No
1.1. ELEMENTOS DECORATIVOS LADRILLO	Rehabilitación	Baja	No
2. FUSTE	Mantenimiento	Baja	No
2.1. ELEMENTOS DECORATIVOS LADRILLO	Mantenimiento	Baja	No
2.2. HUECO BOCA DE TIRO	Mantenimiento	Baja	No
3. REMATE	Mantenimiento	Baja	No
3.1. MOLDURAS	Mantenimiento	Baja	No

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIONES

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Ley 52/2007, de 26 de Diciembre, de la Memoria Histórica.

Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

DESCRIPCIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN

Según el plano adjunto, el entorno de protección se limita a la referida porción del vial público.



BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

Guía de Arquitectura de Alacant (Tomo 1 y 2), Joan Calduch Cervera y Santiago Varela Botella, Ed.Comisión de Publicaciones del CSI 1979-198.

Guía de Arquitectura de la Provincia de Alicante, Gaspar Jaén (director), Andrés Martínez Medina, Justo Oliva Meyer, Jose Luis Oliver Ramírez, Armando Sempere Martínez, Joan Calduch cervera, Ed.Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante, 1999.

Registro de Arquitectura del S.XX. Comunidad Valenciana (Tomos 1 y 2), Ed.Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Generalitat Valenciana, Instituto Valenciano de la Edificación 2002.

Arquitectura en Alicante 1970-1980, Ed.Monografías Cimal con la colaboración del Colegio de Arquitectos y el Banco de Alicante, 1993.

Alicante V siglos de Arquitectura, Matilde Alonso, Carmen Blasco, Juan Luis Piñón. Ed. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana. Demarcación de Alicante, 1991.

La arquitectura de la ciudad de Alicante 1923-1943.La aventura de la modernidad Andrés Martínez Medina, Ed.Instituto de Cultura Juan Gil Albert, Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante, 1998.

El dibujo arquitectónico en la construcción de la ciudad de Alicante: del derribo de las murallas a los años treinta. Carlos Salvador Martínez Ivars. Ed. Instituto Alicantino de Cultura Juan Gil Albert, 2007.

Alicante en Blanco y Negro. Recuerdos de la Ciudad y del Mar, Ed. Excmo. Ayuntamiento de Alicante, 2008.

Alicante, 1894 -1919 en la fotografías de Oscar Vaillard Gascard, Ed. Excmo. Ayuntamiento de Alicante, 2010.

Memoria Gráfica de Alicante y Comarca. Un siglo de Imágenes, Carlos Mateo Martínez y Francisco Moreno Sáez, 1998.

DOCUMENTOS GRÁFICOS

1. Vista general de las chimeneas.

2. Elementos de protección.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



1. Vista general de las chimeneas.



2. Elementos de protección.

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR (ALICANTE)		
	PATRIMONIO CULTURAL	
	ELEMENTO CATALOGADO	
	PROTECCIÓN GENERAL AMBIENTAL	
FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA A AV/ DE ELCHE, C/ DR. JUST Y C/ GARCÍA ANDREU Y SILO DE HARINAS BUFORT		



ELEMENTO CATALOGADO

PROTECCIÓN GENERAL AMBIENTAL

FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA A AV/ DE ELCHE, C/ DR. JUST Y C/ GARCÍA ANDREU
Y SILO DE HARINAS BUFORT

CONDICIONES

VALORACIÓN DE SU INTERES

El conjunto fabril formado por Harinas Bufort y Harinas Cloquell, así como las chimeneas junto al CEIP de Benalúa, son una muestra del tejido industrial que se desarrolló en la periferia de Alicante en la primera mitad del s. XX, en el entorno de la antigua Estación de Murcia.

El interés de su conservación reside en preservar la memoria histórica de la ciudad y el paisaje urbano, conservando los elementos más representativos del conjunto: las fachadas de las fábricas (edificaciones principales) y los silos.

SITUACIÓN

AVDA. DE ELCHE, 11

COORDENADAS UTM	REFERENCIA CATASTRAL
-----------------	----------------------

X=718796 Y=4246314	8863207YH1486D0000FH 8863208YH1486D0000MH 8863202YH1486D0000GH
--------------------	--

REFERENCIA CATASTRAL

8863207YH1486D0000FH

8863208YH1486D0000MH

8863202YH1486D0000GH

PLANO CATASTRAL



TITULARIDAD	
-------------	--

PRIVADA

DESCRIPCIÓN GENERAL	
---------------------	--

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE

El complejo de Harinas Bufort se encuentra en el límite de Benalúa Sur y recae a la Avenida de Elche, con fachadas también a las calles Quintiliano, García Andreu y Doctor Just. Al otro lado de la Calle García Andreu, se encuentra la fábrica de Harinas Cloquell. Tras años aisladas, hoy ambas harineras constituyen un hito urbano en la entrada de Alicante entre las edificaciones residenciales.

REFERENCIAS HISTÓRICAS

Cronología	Mediados del siglo XX
Uso original	Industrial

TIPOLOGÍA

Edificios - Edificios industriales - Fábricas

DESCRIPCIÓN

Harinas Bufort es una fábrica de harinas conformada por distintos volúmenes que corresponden con el proceso de fabricación de la harina, y su volumetría actual es fruto de diversas intervenciones realizadas a lo largo de los años. El conjunto actual está formado por el edificio principal - que recae a la Avenida de Elche y que gira por la c/ Doctor Just -, el bloque lateral - que recae a la c/ Dr. Just -, el patio central, el silo y naves traseras.

En 1940, tras la construcción de Harinas Cloquell, se le encargó al arquitecto Miguel López la ampliación de una fábrica de harinas existente en esta ubicación. Esta ampliación incluía almacén, naves, oficinas y vivienda.

El edificio principal de Harinas Bufort se alineó a vial en la Avda. de Elche y contaba originalmente con cuatro alturas.

La fachada contiene elementos de diseño industrial y símbolos maquinistas, como los ojos de buey y las chimeneas, junto con la desornamentación y las ventanas corridas.

Posteriormente, adosado al edificio principal, se añadió el silo para albergar 3200 toneladas de trigo. Se trata también de un proyecto de Miguel López.

El conjunto es fruto de la funcionalidad, con una zona de recepción de materias primas, que pasaban a la parte superior del silo y se almacenaban en los depósitos, llevándolas después al edificio principal donde se encontraba, además de las oficinas, la maquinaria donde se molían y procesaban.

Según la memoria de la Fundación DOCOMOMO Ibérico:

“Es una pieza con una alineación a vial estricta que descompone sus fachadas en varios planos importados que se caracterizan por el diferente tratamiento de los huecos, unificados, a su vez, por el empleo de un mismo material: enlucido pintado. Las firmes convicciones modernas que caracterizaban toda la trayectoria de Miguel López se manifiestan aquí en la racionalidad constructiva del hormigón armado, el rigor de las geometrías elementales, la sobria definición volumétrica, la manifestación exterior de su función fabril, la severidad lingüística que en sí misma deviene expresión, el detalle de sus vanos circulares de referencia naval (...).”
Carmen Jordà

Los elementos a proteger son: las fachadas del edificio principal de la fábrica que recaen a avenida de Elche y a las calles Dr. Just y García Andreu, y el silo.

El edificio principal consta de cinco plantas. En la planta baja (hoy por debajo de la rasante tras la creación de la Avenida de Elche) se encuentra el acceso al edificio. En los pisos primero, segundo y tercero, se abren ventanas rectangulares que se alternan con ojos de buey en la Calle García Andreu. Las ventanas rectangulares se asocian entre ellas mediante molduras y rehundidos, formando conjuntos horizontales o el conjunto sensiblemente cuadrado que caracteriza la parte derecha de la fachada principal. La planta quinta, añadida posteriormente, consta de un gran número de ventanas muy próximas entre ellas. En las fachadas laterales del edificio principal se conserva la cartelería metálica: “HARINAS BUFORT”.

El silo se trata de una construcción de aproximadamente 25 m de altura, compuesta por 32 celdas para el almacenamiento del trigo. La fachada refleja el interior permitiendo leer las celdas en toda su altura y la estructura vertical de pilares, mediante una alternancia de pilastras y rehundidos verticales. Bajo cada celda aparece una ventana del mismo ancho que ilumina la sala diáfana en la que se sacaba el trigo de los silos. En la última planta, a través de unas trampillas ubicadas en la cubierta, se accede a la parte superior de los mismos. Por último, en la parte superior del silo sobresalen: el núcleo de comunicación vertical y un ático añadido posteriormente, retranqueado 3 m y con ventanas rectangulares.

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA

El edificio principal está construido con muros de carga de mampostería combinados con estructura metálica y carpinterías de madera. En el silo se utilizó estructura de hormigón armado. El revestimiento de todo el conjunto es enlucido pintado en color blanco, con molduras en color diferenciado en la fábrica.

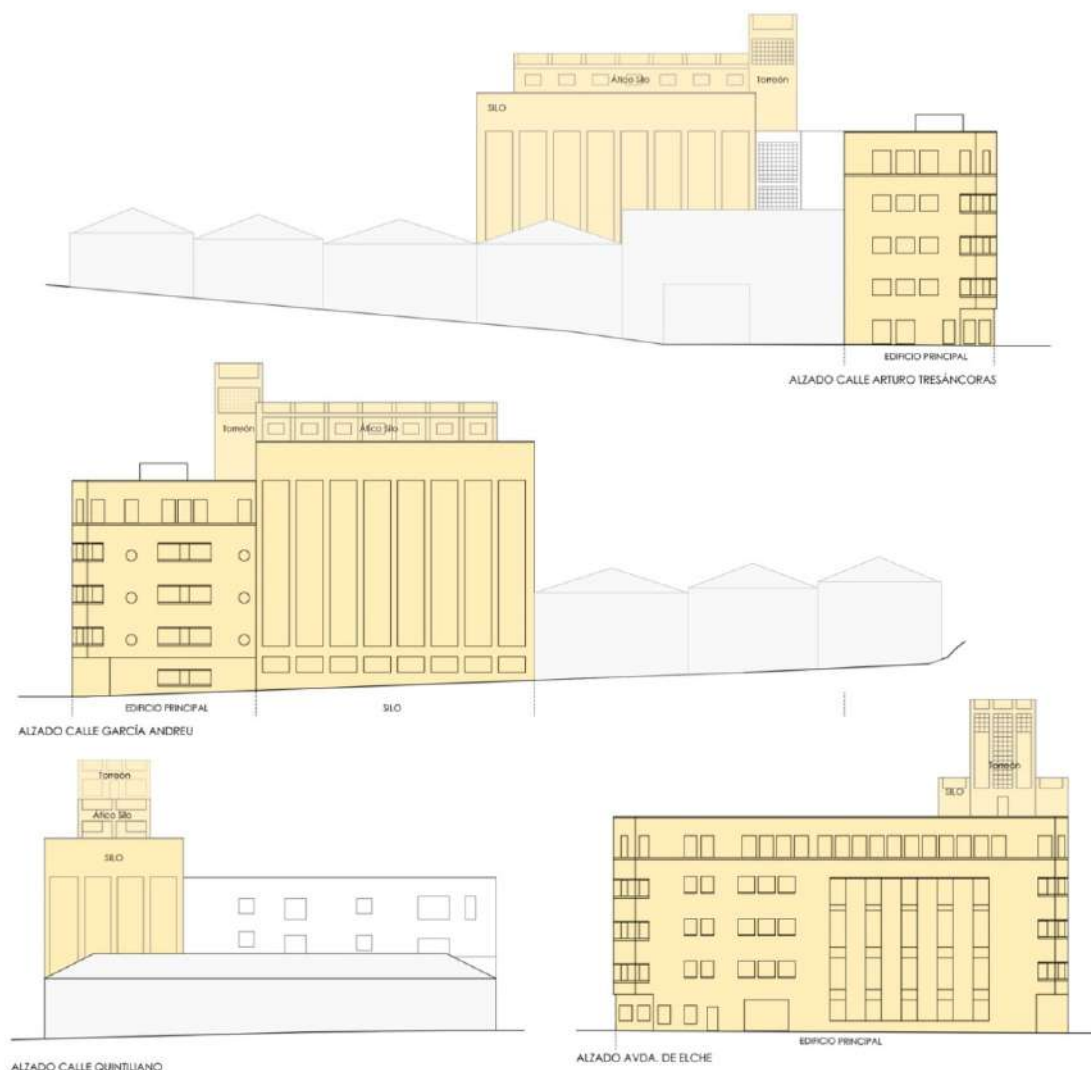
USOS ACTUALES Y PASADOS			
Uso pasado: fábrica de harina. Uso actual: sin uso.			
COMPONENTES PRINCIPALES	VALORACIÓN	CARACTER	ESTADO
1. FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA A AV/ DE ELCHE, C/ DR. JUST Y C/ GARCÍA ANDREU	A conservar	Ambiental	Buen estado
2. SILO	A conservar	Ambiental	Buen estado
ACTUACIONES PREVISTAS	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1. FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA A AV/ DE ELCHE, C/ DR. JUST Y C/ GARCÍA ANDREU	Rehabilitación	Alta	No
1.1. Volumetría	Rehabilitación	Alta	No
1.2. Fachadas exteriores a viales. Composición general.	Rehabilitación	Alta	No
1.2.1. Carpinterías	Rehabilitación	Alta	No
1.2.2. Huecos de acceso al edificio (desde cota de la calle hasta h= 4m).	Rehabilitación	Alta	No
1.2.3. Molduras decorativas	Restauración	Alta	No
1.2.4. Cartelería	Restauración	Alta	No
1.2.5. Instalaciones en desuso	Eliminación	Baja	No
1.3. Cubierta	Rehabilitación	Alta	No
1.4. Chimeneas, depósitos y cuartos técnicos sobre cubierta	Eliminación	Media	No
2. SILO	Rehabilitación	Alta	No
2.1. Volumetría	Restauración	Alta	No
2.2. Fachadas. Composición general.	Rehabilitación	Alta	No
2.2.1. Huecos en la parte inferior de la fachada (desde cota de calle hasta h=4 m).	Rehabilitación	Alta	No
2.2.2. Molduras decorativas	Restauración	Alta	No
2.3. Planta ático del silo	Rehabilitación	Alta	No
2.4. Torreón de salida a cubiertas	Rehabilitación	Alta	No
2.5. Cubiertas	Rehabilitación	Alta	No

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS
NORMATIVA DE PROTECCIONES
Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.
Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.
Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
Ley 52/2007, de 26 de Diciembre, de la Memoria Histórica.
Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

DESCRIPCIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN

Según el plano adjunto, el entorno de protección se limita a los elementos indicados: fachadas del edificio principal de la fábrica recayentes a avenida de Elche, calle Dr. Just y calle García Andreu y el Silo.





BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

JAÉN, G.; MARTÍNEZ MEDINA, A.; OLIVA MEYER, J.; OLIVER RAMÍREZ, J.L.; SEMPERE MARTÍNEZ, A.; CALDUCH CERVERA, J. (1999): *Guía de Arquitectura de la Provincia de Alicante*, Ed. Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante. MARTÍNEZ SOTO, Mª D.: *Registro de Arquitectura del s. XX en la Comunidad Valenciana*.

OBSERVACIONES

A las edificaciones objeto de catalogación (protección ambiental), podrán anexarse nuevas construcciones conforme a las alineaciones y planos de ocupación urbanística determinados en la Modificación Puntual del PGOU.

Las sustituciones de elementos y materiales permitidas sobre las edificaciones históricas deben respetar la estética original. La rehabilitación de elementos debe ser distinguible. Los nuevos volúmenes y añadidos deberán diferenciarse de la fachada histórica en estética, materiales y/o sistemas constructivos, utilizando un lenguaje actual, pero teniendo en cuenta el edificio original.

Las intervenciones deben permitir comprender el funcionamiento original de las harineras y su evolución, así como respetar el carácter industrial del edificio.

En referencia al punto 1. **FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA A AV. DE ELCHE, C/ DR. JUST Y C/ GARCÍA ANDREU:**

- Se permitirá la construcción de un ático retranqueado 3 m con respecto a la avenida de Elche y a las calles Dr. Just y García Andreu. Éste debe diferenciarse claramente de la fachada histórica mediante su composición, estética, materiales y sistemas constructivos, pero respetando el edificio en el que se ubica.
- En la cota de acceso al edificio (de cota de calle hasta 4 m de altura), pueden crearse nuevos huecos en coherencia con la composición de la fachada. Los huecos aislados (que no formen parte de un conjunto) pueden ser modificados para

facilitar nuevos accesos y usos.

En referencia al punto **2. SILO**:

- Se permite la apertura de huecos en el silo. Cualquier intervención en fachada debe respetar la estructura, así como la lectura vertical y el funcionamiento del mismo. Cualquier hueco debe quedar entre los pilares que conforman la estructura vertical del edificio.
- Podrán generarse nuevos accesos adecuados a las nuevas rasantes de la urbanización exterior en cualquiera de las plantas que intersecten con ésta generando, incluso, espacios abiertos.
- Los huecos existentes ubicados en la cota inferior del silo pueden ser modificados para facilitar nuevos accesos y usos, manteniendo la coherencia con la estructura del mismo.
- Se permite la apertura de huecos en la planta ático del silo, respetando la modulación de la estructura existente.
- Se permite la apertura de huecos en el torreón para dar salida del mismo a las cubiertas.
- Se permitirán actuaciones de rehabilitación en las celdas para permitir su visita, inspección, escaleras de comunicación y/o evaluación, etc., si bien deberá mantenerse la lectura general del uso primitivo del silo.

DOCUMENTOS GRÁFICOS

1. Harinas Bufort y Harinas Cloquell desde la vías.
2. Vista de la fábrica (edificio principal) y del silo desde la Av/ de Elche.
3. Vista de las fachadas desde el cruce de c/ Dr. Just y Av/ de Elche Vista de la fachada desde la c/García Andreu.
4. Vista de la fachada de la fábrica (edificio principal) desde la c/ García Andreu .
5. Vista de la fachada del silo desde la Calle García Andreu.
6. Vista de la fachada de la fábrica (edificio principal) desde la Calle Dr. Just .
7. Vista general de Harinas Bufort desde la Avenida Central.
8. Plano con el proyecto de Miguel López para Harinas Bufort.



1. Harinas Bufort y Harinas Cloquell



2. Vista de la fábrica (edificio principal) y del silo desde la Avda. de Elche



3. Vista de las fachadas desde el cruce de Calle Dr. Just y Avda. de Elche



4. Vista de la fachada de la fábrica (edificio principal) desde la Calle García Andreu



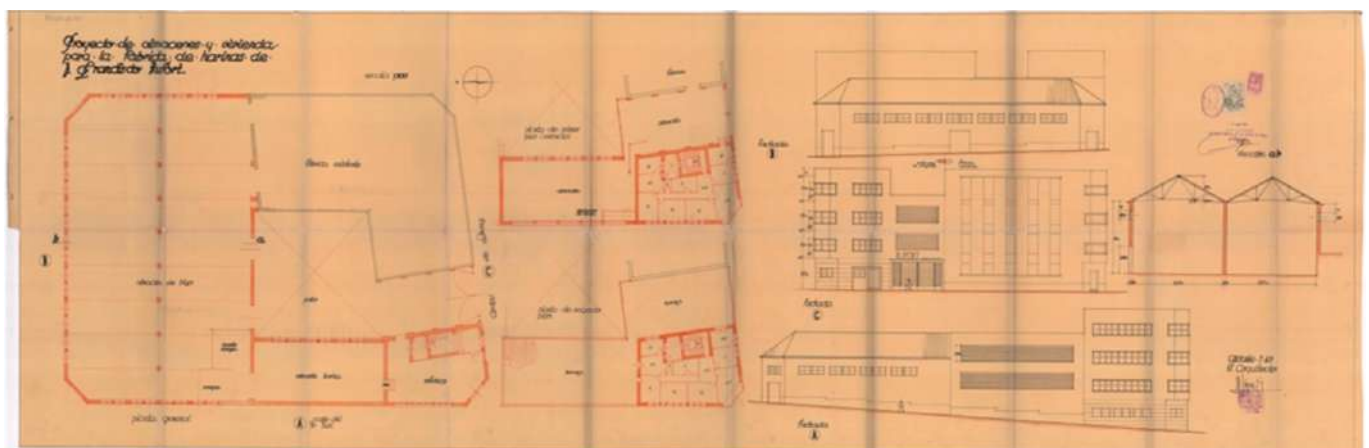
5. Vista de la fachada del silo desde la Calle García Andreu



6. Vista de la fachada de la fábrica (edificio principal) desde la Calle Dr. Just



7. Vista general de Harinas Bufort desde la Avenida Central



8. Plano con el proyecto de Miguel López para Harinas Bufort.

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR (ALICANTE)



PATRIMONIO CULTURAL

ELEMENTO CATALOGADO

PROTECCIÓN GENERAL AMBIENTAL

FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA
Y SILO DE HARINAS CLOQUELL

CONDICIONES

VALORACIÓN DE SU INTERÉS

El conjunto fabril formado por Harinas Bufort y Harinas Cloquell, así como las chimeneas junto al CEIP de Benalúa, son una muestra del tejido industrial que se desarrolló en la periferia de Alicante en la primera mitad del s. XX, en el entorno de la antigua Estación de Murcia.

El interés de su conservación reside en preservar la memoria histórica de la ciudad y el paisaje urbano, conservando los elementos más representativos del conjunto: las fachadas de las fábricas (edificaciones principales) y los silos.

SITUACIÓN

AVDA. DE ELCHE, 10

COORDENADAS UTM

X=718826 Y=4246339

REFERENCIA CATASTRAL

8863202YH1486D0000GH

8863204YH1486D0000PH

8863205YH1486D0000LH

PLANO CATASTRAL



TITULARIDAD

MUNICIPAL

DESCRIPCIÓN GENERAL

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE

El complejo de Harinas Cloquell se encuentra en el límite de Benalúa Sur y recae a la Avenida de Elche, con fachadas también a las Calles Quintiliano, García Andreu y Deportista Mar Jover. Al otro lado de la Calle García Andreu se encuentra

la fábrica de Harinas Bufort. Tras años aisladas, hoy ambas harineras constituyen un hito urbano en la entrada de Alicante entre las edificaciones residenciales.

REFERENCIAS HISTÓRICAS

Cronología	Mediados del siglo XX
Uso original	Industrial

TIPOLOGÍA

Edificios - Edificios industriales - Fábricas

DESCRIPCIÓN

Harinas Cloquell es una fábrica de harinas, fundada por José Cloquell Carratalá en 1936. Está conformada por distintos volúmenes que corresponden con el proceso de fabricación de la harina, y su volumetría actual es fruto de diversas intervenciones realizadas a lo largo de los años. El conjunto actual está formado por: el edificio principal situado en el centro del conjunto, un patio delantero delimitado por edificaciones y muros fruto de distintas intervenciones, el silo y las naves traseras.

La fábrica original es obra del arquitecto Miguel López, su construcción se inició en 1936 y se trata de un edificio racionalista. Inicialmente contaba con un edificio central de cuatro plantas, dos naves laterales de planta baja y dos patios, uno delantero y otro trasero. Según el Registro de Arquitectura del s. XX de la Comunidad Valenciana:

"Consiste en un conjunto de contenedores para el almacenaje y la transformación de la materia prima, conectados según la lógica secuencia del proceso de producción. El acceso principal se produce a través de un patio central que articula los distintos espacios, y permite los procesos de carga y descarga. En la fachada principal, las ventanas se recortan con nitidez y desnudas de ornamento sobre el lienzo blanco. El resultado, a pesar de lo escueto, es armónico en las proporciones y rico en sus contrastes de luces y sombras. (...)"

El silo se incorporó a 1952, obra del arquitecto Julio Ruiz Olmos, con detalles exteriores que permiten reconocer el funcionamiento del edificio.

El conjunto es fruto de la funcionalidad, con una zona de recepción de materias primas, que pasaban a la parte superior del silo y se almacenaban en los depósitos, llevándolas después al edificio principal donde se encontraba la maquinaria donde se molían y procesaban.

Intervenciones posteriores completaron la geometría fragmentada que conocemos hoy.

Fue comprada en 2013 por Harinas Bufort.

Los elementos a proteger son el silo y las fachadas del edificio principal de la fábrica.

El edificio principal consta de cuatro plantas y está compuesto por dos volúmenes paralelos de diferente longitud, cada uno bajo una cubierta a dos aguas. La relación con el exterior se produce a través de la fachada principal, que mira hacia la Avenida de Elche desde un segundo plano. En la planta baja se encuentra el acceso al edificio, que se realiza desde el patio. En los pisos primero, segundo y tercero, se abren cinco ventanas rectangulares de gran dimensión. Algunas de ellas se ampliaron verticalmente y necesitan ser reconstruidas para devolver el equilibrio a la fachada. No tiene elementos ornamentales. En la parte superior de la fachada principal se conserva la serigrafía con el logo y rótulo: "HARINAS CLOQUELL".

El silo: se trata de una construcción de aproximadamente 25 m de altura, compuesta por 15 celdas para el almacenamiento del trigo. La fachada refleja el interior permitiendo leer las celdas la estructura vertical de pilares. Su exterior consta de más ornamentación que el silo vecino de Bufort, con arcos de medio punto en la parte superior y molduras decorativas de remate. Los arcos decorativos de la a fachada fueron pintados de granate a principios del s. XXI. En la parte inferior del silo aparece la fachada de un edificio de menos altura que queda fuera de la protección ambiental. El volumen lo remata una planta cerrada desde la que se accede a la parte superior de los silos. Por último, en la parte superior del silo, sobresale el núcleo de comunicación vertical, cuyo volumen sobresale también de la fachada en toda su altura.

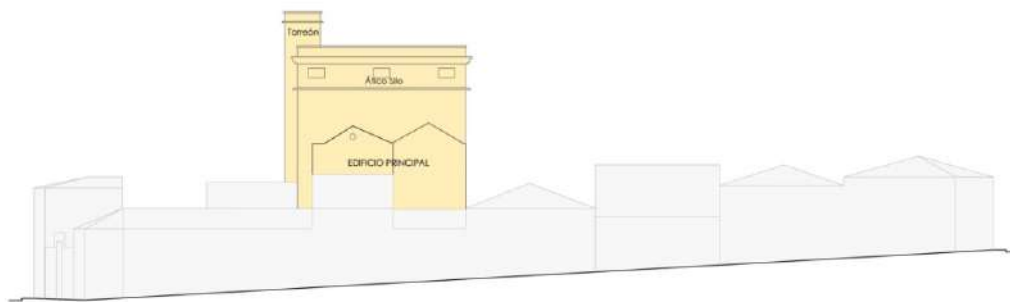
DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA			
La estructura de la fábrica combina muros portantes de hormigón con pilares intermedios en planta baja y forjados apoyados sobre perfiles metálicos. La cimentación es superficial de zapatas corridas. Las cubiertas se resuelven con cerchas triangulares y a dos aguas que quedan ocultas en fachada por un antepecho. En el silo se utilizó estructura de hormigón armado y bloques de cemento. El revestimiento de todo el conjunto es enlucido pintado en color blanco. En el silo aparecen molduras y relieves en color diferenciado.			
USOS ACTUALES Y PASADOS			
Uso pasado: fábrica de harinas. Uso actual: sin uso.			
COMPONENTES PRINCIPALES	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO
1. FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA	A conservar	Ambiental	Buen estado
2. SILO	A conservar	Ambiental	Buen estado
ACTUACIONES PREVISTAS	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1. FACHADAS DEL EDIFICIO PRINCIPAL DE LA FÁBRICA	Rehabilitación	Alta	No
1.1. Volumetría	Restauración	Alta	No
1.2. Fachada principal	Rehabilitación	Alta	No
1.2.1. Carpinterías	Rehabilitación	Alta	No
1.2.2. Huecos de acceso al edificio (desde cota de calle hasta h= 4 m).	Rehabilitación	Alta	No
1.2.3. Serigrafía	Restauración	Alta	No
1.3. Fachada lateral y posterior	Rehabilitación	Alta	No
1.4. Cubiertas	Rehabilitación	Alta	No
2. SILO	Restauración	Alta	No
2.1. Volumetría	Restauración	Alta	No
2.2. Fachadas. Composición general.	Restauración	Alta	No
2.2.1. Muro bajo silo (edificio anterior)	Rehabilitación	Alta	No
2.2.2. Molduras decorativas	Restauración	Alta	No
2.2.3. Diferencias cromáticas	Restauración	Alta	No
2.3. Planta coronación	Rehabilitación	Alta	No
2.4. Núcleo de comunicación vertical	Rehabilitación	Alta	No
2.5. Cubiertas	Rehabilitación	Alta	No
2.5.1. Cubiertas amianto	Eliminación	Alta	No
NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS			
NORMATIVA DE PROTECCIONES			
Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Ley 52/2007, de 26 de Diciembre, de la Memoria Histórica. Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de			

protección de los bienes de relevancia local.

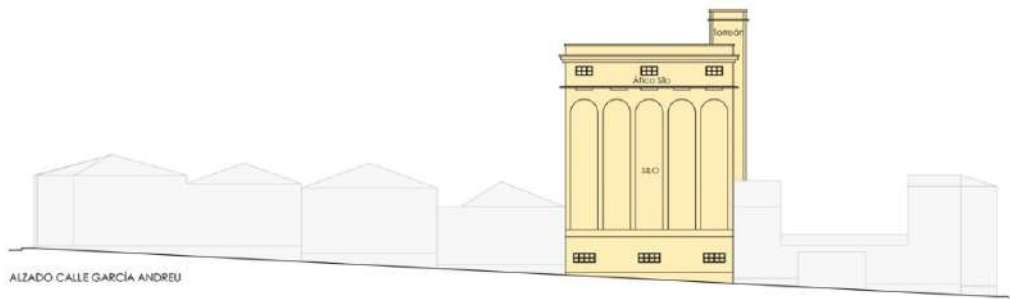
DESCRIPCIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN

Según el plano adjunto, el entorno de protección se limita a los elementos indicados:

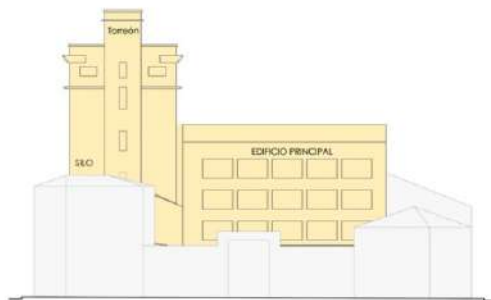




ALZADO CALLE DEPORTISTA MAR JOVER



ALZADO CALLE GARCÍA ANDREU



ALZADO AVDA. DE ELCHE



ALZADO CALLE QUINTILIANO

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

JAÉN, G.; MARTÍNEZ MEDINA, A.; OLIVA MEYER, J.; OLIVER RAMÍREZ, J.L.; SEMPERE MARTÍNEZ, A.; CALDUCH CERVERA, J. (1999): Guía de Arquitectura de la Provincia de Alicante, Ed. Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante.

MARTÍNEZ SOTO, M^a D.: Registro de Arquitectura del s. XX en la Comunidad Valenciana.

OBSERVACIONES

A las edificaciones objeto de catalogación (protección ambiental), podrán anexarse nuevas construcciones conforme a las alineaciones y planos de ocupación urbanística determinados en la Modificación Puntual del PGOU.

Las sustituciones de elementos y materiales permitidas sobre las edificaciones históricas deben respetar la estética original. La rehabilitación de elementos debe ser distinguible. Los nuevos volúmenes y añadidos deberán diferenciarse de la fachada histórica en estética, materiales y/o sistemas constructivos, utilizando un lenguaje actual, pero teniendo en cuenta el edificio original.

Las intervenciones deben permitir comprender el funcionamiento original de las harineras y su evolución, así como respetar el carácter industrial del edificio.

Las edificaciones añadidas a posteriori, situadas en el frente de la parcela, no están protegidas.

En referencia al punto **1. FÁBRICA:**

- Las carpinterías de la fachada principal deben mantener su despiece característico.

DOCUMENTOS GRÁFICOS

1. Harinas Bufort y Harinas Cloquell
2. Vista desde la Avda. de Elche
3. Vista del conjunto desde Harinas Bufort
4. Vista de la fábrica (edificio principal) desde el patio.
5. Vista del silo desde la Avda. de Elche
6. Vista de la fábrica señalando el muro de la construcción original



1. Harinas Bufort y Harinas Cloquell



2. Vista desde la Avda. de Elche



3. Vista del conjunto desde Harinas Bufort



4. Vista de la fábrica (edificio principal) desde el patio.



5.Vista del silo desde la Avda. de Elche



6.Vista de la fábrica señalando el muro de la construcción original